

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung



Gemeinde Lengerich

Mittelstraße 15
49838 Lengerich

Stand:
14.01.2019

Bebauungsplan Nr. 27

" Erweiterung Dinklagentenkamp "

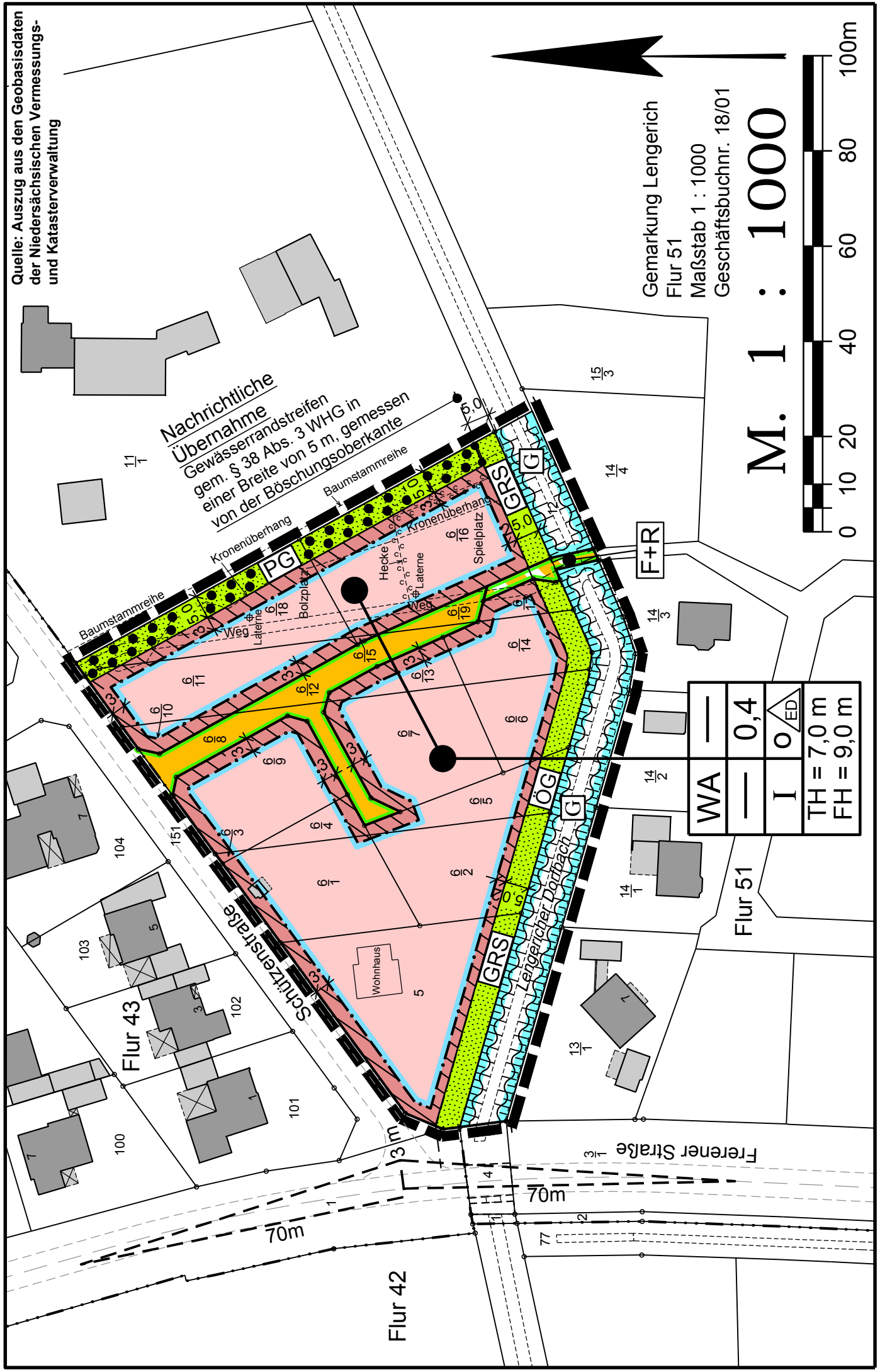
Mit örtlichen Bauvorschriften
(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB)

- Entwurf -

- Auslegungsexemplar -

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Nachrichtliche Übernahme
 Gewässerrandstreifen
 gem. § 38 Abs. 3 WHG in
 einer Breite von 5 m, gemessen
 von der Böschungsoberkante



Gemarkung Lengerich
 Flur 51
 Maßstab 1 : 1000
 Geschäftsbuchnr. 18/01

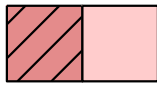
M. 1 : 1000

WA	—
I	0,4
TH	7,0 m
FH	9,0 m

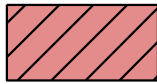
Planzeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 und der Baunutzungsverordnung 2017



WA Allgemeines Wohngebiet



Nicht überbaubare Grundstücksflächen

0,4

GRZ Grundflächenzahl

I

Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

O

Offene Bauweise



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

TH = 7,0 m

TH Traufhöhe als Höchstmaß

FH = 9,0 m

FH Firsthöhe als Höchstmaß



Baugrenze

Straßenverkehrsfläche

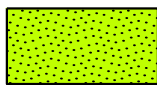


Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

F+R = Fuß- und Radweg



Grünflächen

Zweckbestimmung:

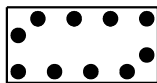


Öffentliche Grünfläche

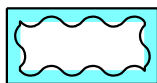


Private Grünfläche

GRS = Gewässerrandstreifen



Umgrenzung von Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB



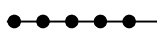
Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses



G = Graben



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Füllschema der Nutzungsschablone:

Baugebiet	Geschossflächenzahl
Baumassenzahl	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Traufhöhe (TH) Firsthöhe (FH)	

1 Textliche Festsetzungen (BauNVO 2017)

1.1 Grundflächenzahl

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl im Sinne von § 19 (4) Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.

1.2 Höhe baulicher Anlagen

Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Oberkante der Fahrbahn der Schützenstraße vor der jeweiligen Gebäudemitte.

Die höchstzulässige Traufhöhe beträgt für symmetrisch geneigte Dächer 7,0 m und die Firsthöhe 9,0 m über dem Bezugspunkt. Für Flachdächer (ohne nennenswerte Dachneigung) und Pultdächer (einseitig geneigt) entspricht die maximale Gebäudehöhe der festgesetzten Traufhöhe von 7,0 m.

Unter Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerkes und der Dachhaut zu verstehen.

1.3 Zahl der Wohnungen

Im allgemeinen Wohngebiet sind je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen und je Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zulässig.

1.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze Garagen im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, nicht zulässig. Auf den übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind die o. g. Anlagen zulässig.

1.5 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 i. V. m. § 1a BauGB)

1.5.1 Öffentliche Grünfläche "Gewässerrandstreifen"

Der festgesetzte Gewässerrandstreifen ist extensiv durch maximal eine Mahd pro Jahr zu pflegen.

1.5.2 Private Grünfläche - Fläche zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch eine gleichartige Gehölzanpflanzung oder eine Pflanzung mit einem hochstämmigen Laubbaum der potenziell natürlichen Vegetation zu ersetzen.

2 Örtliche Bauvorschriften (gem. § 84 NBauO)

2.1 Oberflächenwasser

Das auf den privaten Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken oberflächlich zu versickern. Eine Nutzung als Brauchwasser ist zulässig.

Durch geeignete Maßnahmen (z.B. Drainrinne / Einläufe) ist sicherzustellen, dass kein Oberflächenwasser von den Privatflächen in den öffentlichen Verkehrsraum abfließen kann.

2.2 Freileitungen

Leitungen, z.B. zur Stromversorgung oder zur Telekommunikation, sind grundsätzlich unterirdisch zu verlegen. Freileitungen sind, ausgenommen während der Bauzeit, nicht zulässig.

3 Hinweise

3.1 Aufhebung bestehender Festsetzungen

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 27 "Erweiterung Dinklagenkamp" treten für den Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 13 "Dinklagenkamp", rechtskräftig seit dem 15.07.1992, außer Kraft.

3.2 Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).

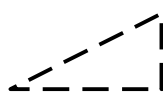
Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland ist telefonisch unter der Rufnummer (05931) 44-0 zu erreichen.

3.3 Artenschutz

Die Bauflächenvorbereitung darf ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 31. Juli stattfinden. Eine Beseitigung von Gehölzen darf nur außerhalb der Brutzeit der Gehölzbrüter und außerhalb der Quartierzeit der Fledermäuse, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September durchgeführt werden. Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn sicherzustellen, dass Individuen nicht getötet oder beeinträchtigt werden.

3.4 Sichtdreieck



Das dargestellte Sichtdreieck ist von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,80 bis 2,50 m über der Fahrbahn freizuhalten (Einzelbäume, Lichtsignalanlagen und ähnliches können zugelassen werden).

4 Nachrichtliche Übernahme

4.1 Gewässerrandstreifen gemäß § 38 WHG

— — — — — Entlang des Gewässers am südlichen Rand des Plangebietes ist ein Streifen von 5,0 m Breite als Gewässerrandstreifen von jeglicher Anpflanzung, Einzäunung und Bodenablagerung freizuhalten.

Präambel

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG), hat der Rat der Gemeinde Lengerich diesen Bebauungsplan Nr. 27 "Erweiterung Dinklagenkamp", bestehend aus der Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, sowie den folgenden örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.

Lengerich, den

.....
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Lengerich hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 "Erweiterung Dinklagenkamp" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der zur Zeit gültigen Fassung am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Lengerich, den

.....
Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet durch das:

Büro für Stadtplanung, Gieselmann und Müller GmbH

Raddeweg 8 , 49757 Werlte , Tel.: 05951 - 95 10 12

Werlte, den

Der Rat der Gemeinde Lengerich hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Dabei wurde darauf hingewiesen, dass gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Lengerich, den

.....
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Lengerich hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB beschlossen.

Den Beteiligten im Sinne von § 13 Abs. 1 BauGB wurde vom bis Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Lengerich, den

.....
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Lengerich hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lengerich, den

.....
Bürgermeister

Im Amtsblatt für den Landkreis Emsland ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am bekannt gemacht worden, dass die Gemeinde Lengerich diesen Bebauungsplan Nr. 27 "Erweiterung Dinklagenkamp", beschlossen hat.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 27 in Kraft.

Lengerich, den

.....
Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Vorschriften gemäß § 215 BauGB in Verbindung mit § 214 Abs. 1 - 3 BauGB gegenüber der Gemeinde nicht geltend gemacht worden.

Lengerich, den

.....
Bürgermeister

Kartengrundlage:

Liegenschaftskarte Maßstab 1 : 1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, 2018, LGLN, Regionaldirektion Osnabrück-Meppen

Landkreis Emsland

Gemeinde:	Lengerich	Flur:	51
Gemarkung:	Lengerich	Maßstab	1 : 1000

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen (sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 22.01.2018).

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Lingen (Ems), den

ÖbVerm.-Ing. Illguth und Illguth-Karanfil

Siegel

Geschäftsbuch Nr. 18 / 01
(Bitte bei Rückfragen angeben)

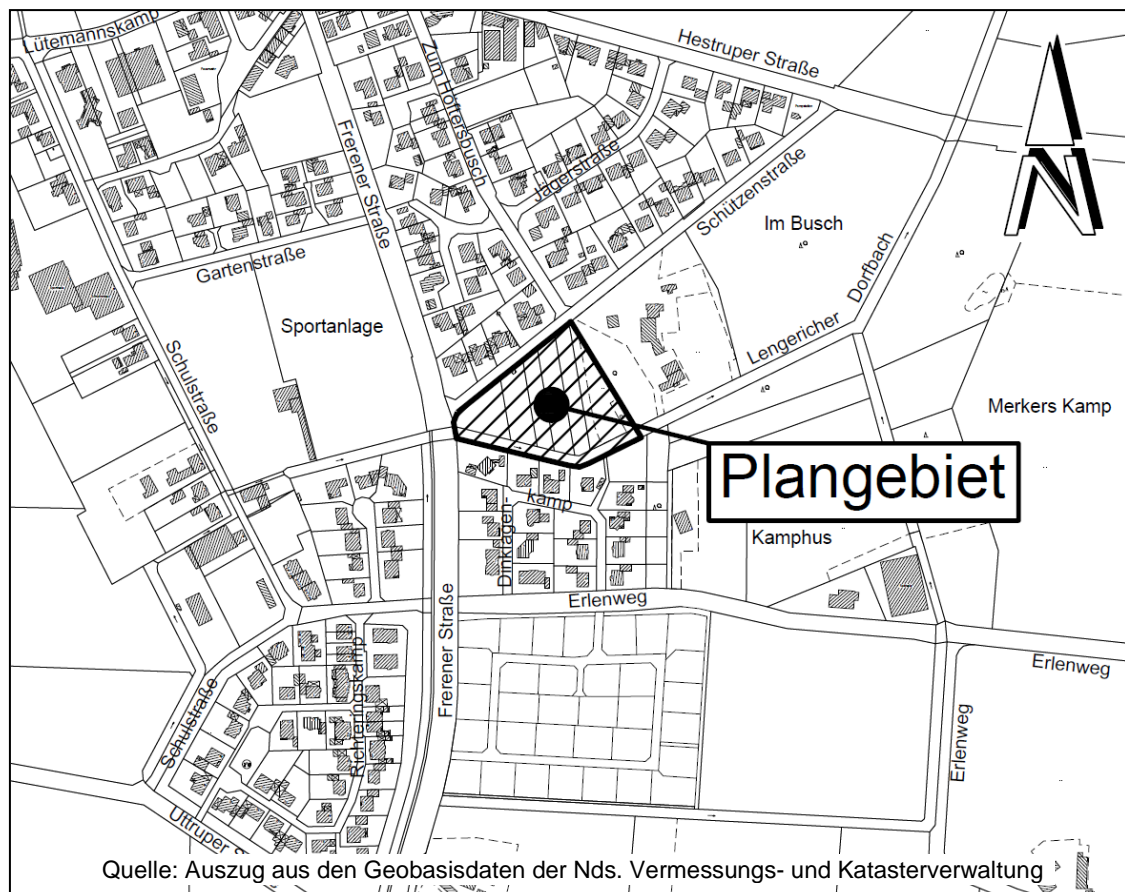


Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 27
„Erweiterung Dinklagenkamp“
(Beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB)

Mit örtlichen Bauvorschriften

- Entwurf -

- Auslegungsexemplar -



Inhaltsverzeichnis	Seite
1 LAGE UND ABGRENZUNG DES GEBIETES	2
2 PLANUNGSZIELE UND VORGABEN	3
2.1 PLANUNGSANLASS UND ERFORDERNIS	3
2.2 BESCHLEUNIGTES VERFAHREN	3
2.3 VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	4
2.4 ÖRTLICHE GEGEBENHEITEN UND BESTEHENDE FESTSETZUNGEN.....	5
2.5 IMMISSIONSSITUATION	5
3 GEPLANTE FESTSETZUNGEN	6
3.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	6
3.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG.....	6
3.3 BAUWEISE / ZAHL DER WOHNUNGEN.....	7
3.4 BAUGRENZEN.....	8
3.5 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 NBAUO)	8
3.6 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN	9
4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	9
4.1 AUSWIRKUNGEN AUF BESTEHENDE NUTZUNGEN	9
4.2 NATUR UND LANDSCHAFT	9
5 ERSCHLIEßUNG / VER- UND ENTSORGUNG	10
5.1 VERKEHRSERSCHLIEßUNG	10
5.2 VER- UND ENTSORGUNG	10
6 HINWEISE	12
7 VERFAHREN	13
ANLAGE	13

1 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Das Gebiet des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 27 „Erweiterung Dinklagenkamp“ liegt südöstlich der Ortsmitte von Lengerich, östlich angrenzend zur Frerener Straße. Im Norden begrenzt die Schützenstraße das Plangebiet. Die südliche Grenze bildet der Lengericher Dorfbach.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der Planzeichnung.

2 Planungsziele und Vorgaben

2.1 Planungsanlass und Erfordernis

(Anlage 1)

In der Gemeinde Lengerich liegt eine hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken vor. Der Gemeinde stehen jedoch kaum noch Grundstücke zur Verfügung, die sie Bauwilligen für eine Einfamilienhausbebauung anbieten könnte.

Das jüngste mit dem Bebauungsplan Nr. 26 „Erlenweg II“ entwickelte Wohngebiet ist bereits vollständig vergeben und teilweise bebaut. Die Gemeinde beabsichtigt daher, vor dem Hintergrund einer weiter vorliegenden Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken, die bestehenden Wohngebiete im südöstlichen Bereich von Lengerich zu erweitern und damit eine geordnete Wohnbauentwicklung sicherzustellen.

Die vorliegende Fläche hat eine Größe von ca. 9.800 m². Sie liegt südlich des mit dem Bebauungsplan „Dreieck an der Hestruper Straße“ festgesetzten allgemeinen Wohngebietes und nördlich der mit dem Bebauungsplan Nr. 13 „Dinklagenkamp“ entwickelten Wohnsiedlung. Sie schließt somit eine Baulücke zwischen diesen Baugebieten und stellt daher eine städtebaulich sinnvolle Erweiterung der bestehenden Wohngebiete dar (s. Anlage 1).

Gleichzeitig ist die Fläche allseits von Bebauung umgeben, im westlichen Bereich mit einem Einfamilienhaus bebaut und im östlichen Bereich z.T. Bestandteil eines Bebauungsplanes.

Mit der vorliegenden Planung sollen daher für diese innerörtliche Fläche im Bereich der Ortslage Lengerich die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die geplante wohnbauliche Nutzung geschaffen werden.

Die bisher unbebauten Flächen des Plangebietes stehen der Gemeinde für eine Bebauung zur Verfügung. Der östliche Bereich des Plangebietes ist Teil des Bebauungsplanes Nr. 13 und als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Diese Fläche, die als Bolz- und Spielplatz genutzt wurde, wird jedoch nicht mehr benötigt. Sie kann überplant und als Wohngebiet festgesetzt werden. Für eine geordnete wohnbauliche Nutzung des Plangebietes ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

2.2 Beschleunigtes Verfahren

Für Planungsvorhaben der Innenentwicklung („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) kann das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB angewandt werden.

Gemäß § 13 a BauGB kann die Gemeinde einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren durchführen, sofern

- es sich um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) handelt,

- in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von
 - a) weniger als 20.000 m²
 - b) 20.000 bis weniger als 70.000 m², wenn durch überschlägige Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Mit einem Bebauungsplan der Innenentwicklung werden insbesondere solche Planungen erfasst, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen. Der Begriff der Innenentwicklung bezieht sich daher vor allem auf innerhalb des Siedlungsbereichs liegende Flächen.

Das vorliegende Plangebiet umfasst eine Fläche in einer Größe von ca. 9.800 m² innerhalb der bestehenden Ortslage. Es schließt im Süden und Norden an bestehende Wohnbebauung an. Der westliche Bereich des Plangebietes ist bereits mit einem Wohnhaus bebaut. Der östliche Teilbereich des Plangebietes ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 13. Östlich davon befindet sich weitere Bebauung. Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist daher dem Siedlungsbereich von Lengerich zuzurechnen.

Der Schwellenwert einer gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zulässigen Grundfläche von max. 2 ha wird im vorliegenden Fall bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 und einer zulässigen Grundfläche von ca. 2.800 m² deutlich unterschritten. Auch ein sonstiges UVP-pflichtiges Vorhaben wird nicht vorbereitet oder begründet. Die geplante Nutzung kann somit im Rahmen eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung ermöglicht werden.

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke dieser in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Gebiete ergeben sich nicht.

Für die vorliegende Planung sind damit die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1. Nr. 1 BauGB gegeben. Somit wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht und von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

2.3 Vorbereitende Bauleitplanung Flächennutzungsplan

Die Fläche des Plangebietes ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lengerich als Wohnbaufläche dargestellt. Mit der vorliegenden

Planung soll das Plangebiet überwiegend als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Dem § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, ist somit entsprochen.

2.4 Örtliche Gegebenheiten und bestehende Festsetzungen

Das Plangebiet liegt im südöstlichen Randbereich der bebauten Ortslage von Lengerich. Es ist größtenteils unbebaut. Der westliche Bereich des Plangebietes ist mit einem Wohnhaus bebaut. Der östliche Bereich des Plangebietes ist im Bebauungsplan Nr. 13 als öffentliche Grünfläche festgesetzt und stellt sich als Bolz- und Spielplatz dar. Der westliche Bereich ist eine Brachfläche bzw. mit dem vorher genannten Wohnhaus bebaut. Zwischen diesen Bereichen verläuft ein Fuß- und Radweg von Norden nach Süden. Im Norden werden diese Flächen durch die Schützenstraße begrenzt. Daran schließt sich ein vollständig mit Einfamilienhäusern bebautes Wohngebiet an, welches im Rahmen des Bebauungsplanes „Dreieck an der Hestruper Straße“ entwickelt wurde.

Den südlichen Rand des Plangebietes bildet der Lengericher Dorfbach, ein Gewässer II. Ordnung. Daran schließt sich ein mit dem Bebauungsplan Nr. 13 ausgewiesenes und vollständig bebautes allgemeines Wohngebiet an.

2.5 Immissionssituation

Verkehrslärm

Die Oststraße (Landesstraße 66) ist die nächstgelegene Hauptverkehrsstraße. Sie verläuft in einer Entfernung von ca. 450 m östlich des Plangebietes. Aufgrund dieser Entfernung sind unzumutbare Beeinträchtigungen der geplanten Wohnnutzung durch Verkehrslärm nicht zu erwarten.

Sonstige Immissionen

Emittierende gewerbliche oder landwirtschaftliche Betriebe, deren Emissionen zu Beeinträchtigungen führen könnten, sind im näheren Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden.

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich das Sportgelände der Gemeinde Lengerich. Dieses ist nach Norden, Osten und Süden von Wohngebieten umgeben. Der Schutzanspruch dieser angrenzenden Wohngebiete ist von der bestehenden Sportanlage zu berücksichtigen. Das bestehende Wohnhaus im Plangebiet hat einen Abstand von über 50 m zum Sportgelände und ist damit weiter von der Sportanlage entfernt, als die sonstige angrenzende Wohnbebauung. Im bisher nicht bebauten Bereich des Plangebietes (weiter östlich) sind unzumutbare Beeinträchtigungen durch Sportlärmmmissionen somit nicht zu erwarten.

Im Plangebiet sind daher insgesamt keine Beeinträchtigungen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB, die von potenziell störenden Anlagen ausgehen könnten, zu erwarten.

3 Geplante Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet stellt eine Erweiterung der nördlich und südlich angrenzenden Wohngebiete dar. Aus diesem Grund und aufgrund der konkreten Nachfrage nach Wohnbauflächen zur Errichtung von Eigenheimen wird das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO 2017) festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Damit ist eine Einfügung des neuen Baugebietes in die durch Wohnnutzung geprägte Struktur der Umgebung sichergestellt.

Neben den Wohnnutzungen sind in einem allgemeinen Wohngebiet auch kleingebietsbezogene Dienstleistungsbetriebe und nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche oder sportliche Zwecke allgemein zulässig.

Weitere gewerbliche Nutzungen, wie z.B. nicht störende Gewerbebetriebe, Tankstellen oder Gartenbaubetriebe, sind nur ausnahmsweise und daher in der Regel nicht zulässig.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Bebauung im Plangebiet soll an die umliegend vorhandene Gebäudestruktur angepasst werden. Die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung lehnen sich daher an die in den angrenzenden Bebauungsplänen für allgemeine Wohngebiete getroffenen Regelungen an.

Grundflächenzahl

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird auf den Wert von 0,4 festgesetzt und damit der im § 17 (1) BauNVO genannte Maximalwert für allgemeine Wohngebiete gewählt. Damit soll eine optimale Ausnutzung des Baulandes ermöglicht und dem zusätzlichen Verbrauch freier Landschaft entgegengewirkt werden. Ebenso wird die geplante Bebauung damit an die umgebende Bebauungsstruktur angepasst.

Gleichzeitig wird durch textliche Festsetzung eine Überschreitung der GRZ im Sinne von § 19 (4) BauNVO ausgeschlossen. Diese Festsetzung dient dazu, insbesondere das Maß der Bodenversiegelung zu begrenzen. Der Ausschluss des § 19 (4) BauNVO begründet andererseits den Höchstwert von 0,4 bei der Festsetzung der GRZ, um trotzdem optimale Bebauungsmöglichkeiten bei gleichzeitiger Anpassung der Bebauung an die vorhandene Einfamilienhausstruktur in der Ortslage Lengerich zu gewährleisten.

Zahl der Vollgeschosse und Bauhöhe

In den angrenzend festgesetzten allgemeinen Wohngebieten ist die Geschosshöhe überwiegend auf ein Vollgeschoss begrenzt. In Anpassung an die umliegend vorhandene Bebauung wird die Geschosshöhe im Plangebiet daher ebenfalls auf ein Vollgeschoss festgesetzt.

Neben der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird die Höhenentwicklung der möglichen Bebauung durch die Festsetzung einer maximalen Trauf- und Firsthöhe, bezogen auf die Oberkante der Fahrbahn der Schützenstraße vor der jeweiligen Gebäudemitte, begrenzt.

Die zulässige Traufhöhe im allgemeinen Wohngebiet soll für symmetrisch geneigte Dächer 7,0 m und die höchstzulässige Firsthöhe (FH) 9,0 m betragen.

„Unter Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut zu verstehen, unabhängig davon, in welcher Höhe sich die eigentliche Traufe und/oder Traufrinne befindet.“ [(OVG Münster, U.v. 28.08.75 – XIA 1081/74 -, BRS 29 Nr. 103 usw.) aus Fickert/Fieseler BauNVO § 16 Rn 31].

Durch die Festsetzung der maximalen Firsthöhe wird die Gebäudehöhe begrenzt, um eine Anpassung der neu entstehenden Gebäude an die angrenzend vorhandene Bebauung zu erreichen.

In der Gemeinde werden auch neuere Bau- und Dachformen (z.B. Gebäude mit Pult- oder Flachdach) nachgefragt. Nach Auffassung der Gemeinde sollen solche Gebäude im vorliegenden Plangebiet deshalb ebenfalls zulässig sein. Um jedoch eine Anpassung des Plangebietes an die umliegend vorhandene Bebauungsstruktur sicherzustellen, wird für Gebäude mit einem Flachdach (ohne nennenswerte Dachneigung) oder einem einseitig geneigten Pultdach die maximale Gebäudehöhe auf die zulässige Traufhöhe von 7,0 m begrenzt.

Mit den getroffenen Höhenfestsetzungen wird nach Auffassung der Gemeinde eine ausreichende Anpassung von neuen Gebäuden an die vorhandene Bebauungsstruktur sichergestellt und gleichzeitig werden auch Baumöglichkeiten für neuere Bauformen wie z.B. „Toskanahäuser“ geschaffen.

Insgesamt ist durch die Festsetzung der GRZ und die Zahl der Vollgeschosse sowie die getroffenen Höhenfestsetzungen das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO dreidimensional und damit konkret bestimmt.

3.3 Bauweise / Zahl der Wohnungen

Im südlich angrenzenden festgesetzten allgemeinen Wohngebiet des Bebauungsplanes Nr. 13 wurde die offene Bauweise auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt. Diese Festsetzung wird auch für die vorliegende Planung übernommen, um eine Anpassung an die vorhandene Gebäudestruktur sicherzustellen.

Aus dem gleichen Grund ist es nach Auffassung der Gemeinde erforderlich, die Zahl der Wohneinheiten im Plangebiet zu beschränken. Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB wird deshalb festgesetzt, dass im Plangebiet je Einzelhaus maximal zwei Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte maximal eine Wohneinheit zulässig sind.

3.4 Baugrenzen

Durch die Festsetzung der Baugrenzen soll einerseits eine städtebauliche Ordnung (u.a. ausreichende Sichtverhältnisse im Bereich der Verkehrsanlagen) gewährleistet werden, andererseits soll durch die großzügigen überbaubaren Bereiche ein größtmögliches Maß an Gestaltungsfreiheit im Hinblick auf die Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken ermöglicht werden.

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen werden nicht überbaubare Grundstücksflächen von jeweils 3 m Breite festgesetzt, um gute Sichtverhältnisse für die Grundstückszufahrten zu gewährleisten. Diese Festsetzung dient auch der Förderung von Vorgartenbereichen für eine Eingrünung der geplanten Bebauung und einer aufgelockerten Bebauungsstruktur. Um diese Zweckbestimmungen zu sichern, werden auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in einer Breite von 3 m entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen alle Gebäude, d.h. auch Garagen und Nebenanlagen, ausgeschlossen.

Zu der geplanten Fläche zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern am östlichen Plangebietsrand wird zum Schutz der hier vorhandenen Gehölzstrukturen ein nicht überbaubarer Bereich von 3 m festgesetzt. Zu dem geplanten Gewässerrandstreifen im südlichen Randbereich des Plangebietes wird ein nicht überbaubarer Bereich von 2 m festgesetzt. Dieser Abstand ist nach Auffassung der Gemeinde für diese Nutzung ausreichend.

3.5 Örtliche Bauvorschriften (§ 84 NBauO)

Um einen Abfluss des anfallenden Oberflächenwassers soweit wie möglich zu beschränken und damit die Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet so wenig wie möglich zu beeinträchtigen, wird festgesetzt, dass das anfallende Oberflächenwasser auf den jeweiligen Grundstücken oberflächlich zu versickern ist. Eine Nutzung als Brauchwasser soll jedoch möglich sein. Diese Regelung entspricht auch den Festsetzungen in den angrenzenden Wohngebietsflächen. Die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers in den angrenzenden Wohngebieten wird problemlos praktiziert. Im Plangebiet sind gleichartige Bodenverhältnisse zu erwarten. Das anfallende Oberflächenwasser kann daher nach Auffassung der Gemeinde ebenfalls im Plangebiet versickert werden.

Um bei Starkregenereignissen dem Problem der Überflutung der Straßenverkehrsflächen entgegenzuwirken, wird ebenfalls festgesetzt, dass durch geeignete Maßnahmen (z.B. Drainrinne) sicherzustellen ist, dass kein Oberflächenwasser von Privatflächen oberflächlich in den öffentlichen Verkehrsraum abfließen kann.

Des Weiteren wird festgesetzt, dass Ver- und Entsorgungsleitungen grundsätzlich unterirdisch zu verlegen sind. Freileitungen führen in der Regel zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Ortsbildes und sollen daher ausschließlich während der Bauzeit zulässig sein.

3.6 Grünordnerische Festsetzungen

Die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans haben die Grundfunktion Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften sowie des Bodens zu minimieren und gleichzeitig Eingriffe in den Naturhaushalt soweit wie möglich zu vermeiden.

Zu diesem Zweck wird der vorhandene Gehölzbestand am östlichen Rand des Plangebietes erhalten bzw. vor Beeinträchtigungen geschützt. Dieser Gehölzbestand wird somit dauerhaft sowohl für das Landschaftsbild als auch für die Fauna des Gebietes erhalten.

Am südlichen Rand des Plangebietes verläuft der Lengericher Dorfbach, ein Gewässer II. Ordnung, von Westen nach Osten. Entlang dieses Grabens wird ein 5 m breiter Unterhaltungstreifen festgesetzt, der für die erforderlichen Räumungsarbeiten am Gewässer erforderlich ist. Dieser Gewässerrandstreifen ist extensiv zu bewirtschaften, wobei eine einmal jährliche Mahd das Aufwachsen von Gehölzen verhindern soll.

4 Auswirkungen der Planung

4.1 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen

Mit der vorliegenden Planung wird die Entwicklung eines Wohngebietes mit neun Baugrundstücken ermöglicht. Die Planung erweitert die nördlich und südlich bestehenden Wohnsiedlungen und ergänzt diese städtebaulich sinnvoll.

Die Festsetzungen sind an die mit den angrenzenden Bebauungsplänen Nr. 13 „Dinklagenkamp“ und „Dreieck an der Hestruper Straße“ getroffenen Regelungen angepasst. Die vorhandene Bebauungsstruktur wird damit homogen weiterentwickelt. Insgesamt werden die nachbarlichen Belange somit nicht unzumutbar beeinträchtigt. Durch die geplante ergänzende Wohnbebauung am östlichen Siedlungsrand ergeben sich daher keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Nachbarschaft.

4.2 Natur und Landschaft

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Das Plangebiet ist, wie in Kapitel 2.2 dargelegt, vollständig von Bebauung umgeben. Mit der vorliegenden Planung soll diese Wohnbebauung städtebaulich sinnvoll ergänzt und eine bauliche Lücke geschlossen werden. Aufgrund der Lage des Plangebietes und der geringen Größe kann das Baugebiet im Verfahren nach § 13 a BauGB ausgewiesen werden.

Nach § 13 a Abs. 4 i.V.m. Abs. 2 Nr. 4 und Abs.1 Nr. 1 BauGB gelten bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 S. 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sofern die Größe der Grundfläche oder die Fläche, die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt wird, weniger als 20.000 m² beträgt.

Diese Voraussetzung ist im vorliegenden Fall gegeben. Das Plangebiet umfasst mit seinem Geltungsbereich eine ca. 9.800 m² große Fläche. Die zulässige Grundfläche beträgt bei einer festgesetzten GRZ von 0,4 im Plangebiet ca. 2.800 m². Der Eingriff in Natur und Landschaft durch die mit der Planung mögliche zusätzliche Bodenversiegelung muss daher nicht ausgeglichen werden.

Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten, anders als die Eingriffsregelung, unabhängig und selbständig neben dem Bebauungsplan. Aus der Überplanung des vorhandenen Bolz- und Spielplatzes, eines Wohngrundstückes und einer ehemaligen Ackerfläche (im Vorgriff auf die geplante Bebauung brachgefallen) können sich Auswirkungen auf den Artenschutz ergeben. Aufgrund der Lage mit angrenzend und im Plangebiet bestehender Bebauung, ist für das Plangebiet jedoch nicht mit dem Vorkommen von empfindlichen und seltenen Tierarten zu rechnen. Die zu erwartenden Allerweltsarten werden im Bereich der verbleibenden Freiflächen genügend Ausweichlebensräume finden, sodass artenschutzrechtliche Verbotsstatbestände durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten sind.

Um den Verbotstatbestand der Tötung potenzieller Brutvögel und Fledermäuse jedoch sicher auszuschließen, darf die Bauflächenvorbereitung ausschließlich außerhalb der Brutzeit der Freiflächenbrüter, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 31. Juli stattfinden. Eine Beseitigung von Gehölzen darf nur außerhalb der Brutzeit der Gehölzbrüter und außerhalb der Quartierzeit der Fledermäuse, d.h. nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September durchgeführt werden. Zu einem anderen Zeitpunkt ist unmittelbar vor Maßnahmenbeginn sicherzustellen, dass Individuen nicht getötet oder beeinträchtigt werden. In den Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

5 Erschließung / Ver- und Entsorgung

5.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt von Norden über die Schützenstraße. Diese Straße hat über weitere Straßenzüge Anschluss an übergeordnete Verkehrswege. Der Anschluss an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz ist somit sichergestellt.

Von der geplanten inneren Erschließungsstraße wird wie bisher ein Fuß- und Radweg über den Graben nach Süden in die Straße „Dinklagenkamp“ geführt, um die Durchlässigkeit des Gebietes für nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer zu erhalten.

5.2 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Das Plangebiet soll an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen werden. Zuständig für die Wasserversorgung ist der Wasserverband Lingener Land mit Sitz in Lingen.

Abwasserbeseitigung

Für das Plangebiet ist die zentrale Abwasserbeseitigung vorgesehen. Eine ordnungsgemäße Schmutzwasserbeseitigung kann durch den Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation der Samtgemeinde Lengerich gewährleistet werden.

Oberflächenentwässerung

In den angrenzenden Wohngebietsflächen stellt sich der Boden als gut geeignet für eine Versickerung dar. Dementsprechend wird das Oberflächenwasser oberflächlich auf den jeweiligen Grundstücken versickert. Diese Regelung ist auch für das vorliegende Plangebiet vorgesehen. Die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung ist damit sichergestellt.

Gewässer II. Ordnung

Südlich im Plangebiet verläuft der Lengericher Dorfbach, ein Gewässer II. Ordnung. Zu dem Gewässer ist ein Gewässerrandstreifen von mindestens 5 m Breite von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. Ein entsprechender Streifen wird mit der vorliegenden Planung als öffentliche Grünfläche festgesetzt, um die Erreichbarkeit des Gewässers und die Durchführung von Unterhaltungsarbeiten zu gewährleisten.

Brandschutz

Die erforderliche Löschwasserversorgung ist nach den technischen Regeln Arbeitsblatt W 405 (aufgestellt vom DVGW) in Absprache mit der zuständigen Feuerwehr und in Abstimmung mit der Abteilung „Vorbeugender Brandschutz“ beim Landkreis Emsland zu erstellen.

5.2.1 Energieversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit der notwendigen Energie kann durch die Westnetz GmbH erfolgen.

5.2.2 Abfallbeseitigung

Die Entsorgung von im Plangebiet anfallenden Abfällen kann entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland erfolgen. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland. Die Beseitigung der festen Abfallstoffe ist damit gewährleistet.

Eventuell anfallender Sonderabfall ist einer, den gesetzlichen Vorschriften entsprechenden Entsorgung zuzuführen.

5.2.3 Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikationsanlagen kann durch die Deutsche Telekom Technik GmbH erfolgen.

6 Hinweise

Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG)

Zum 1. Januar 2009 ist das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) in Kraft getreten. Laut Gesetz muss der Wärmeenergiebedarf für neue Gebäude zu mindestens 15 % aus erneuerbaren Energien gedeckt werden.

Mit der Energieeinsparverordnung (EnEV 2014), welche am 1.5.2014 in Kraft getreten ist, sind weitere Vorgaben für den Einsatz erneuerbarer Energien vorgenommen worden, um die Ziele des Energiekonzepts der Bundesregierung und geänderte Baunormen umzusetzen. So müssen u.a. seit dem 1.1.2016 neu gebaute Wohn- und Nichtwohngebäude höhere energetische Anforderungen erfüllen. Die Verordnung ist auch auf Vorhaben, welche die Änderung, die Erweiterung oder den Ausbau von Gebäuden zum Gegenstand haben, anzuwenden.

Denkmalschutz

Der Gemeinde Lengerich sind im Plangebiet keine Bodendenkmäler und/oder denkmalgeschützten Objekte bekannt.

In den Bebauungsplan ist folgender Hinweis aufgenommen:

„Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).

Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Emsland ist telefonisch unter der Rufnummer (05931) 44-0 zu erreichen“.

7 Verfahren

Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB)

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 13 (2) Nr. 3 in Verbindung mit § 4 (2) BauGB an der Planung beteiligt. Diese Beteiligung erfolgte durch Zusendung des Planentwurfs sowie der dazugehörigen Begründung.

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat zusammen mit der dazugehörigen Begründung vom bis öffentlich im Rathaus der Samtgemeinde Lengerich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden eine Woche vorher mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass Anregungen während dieser Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Satzungsbeschluss

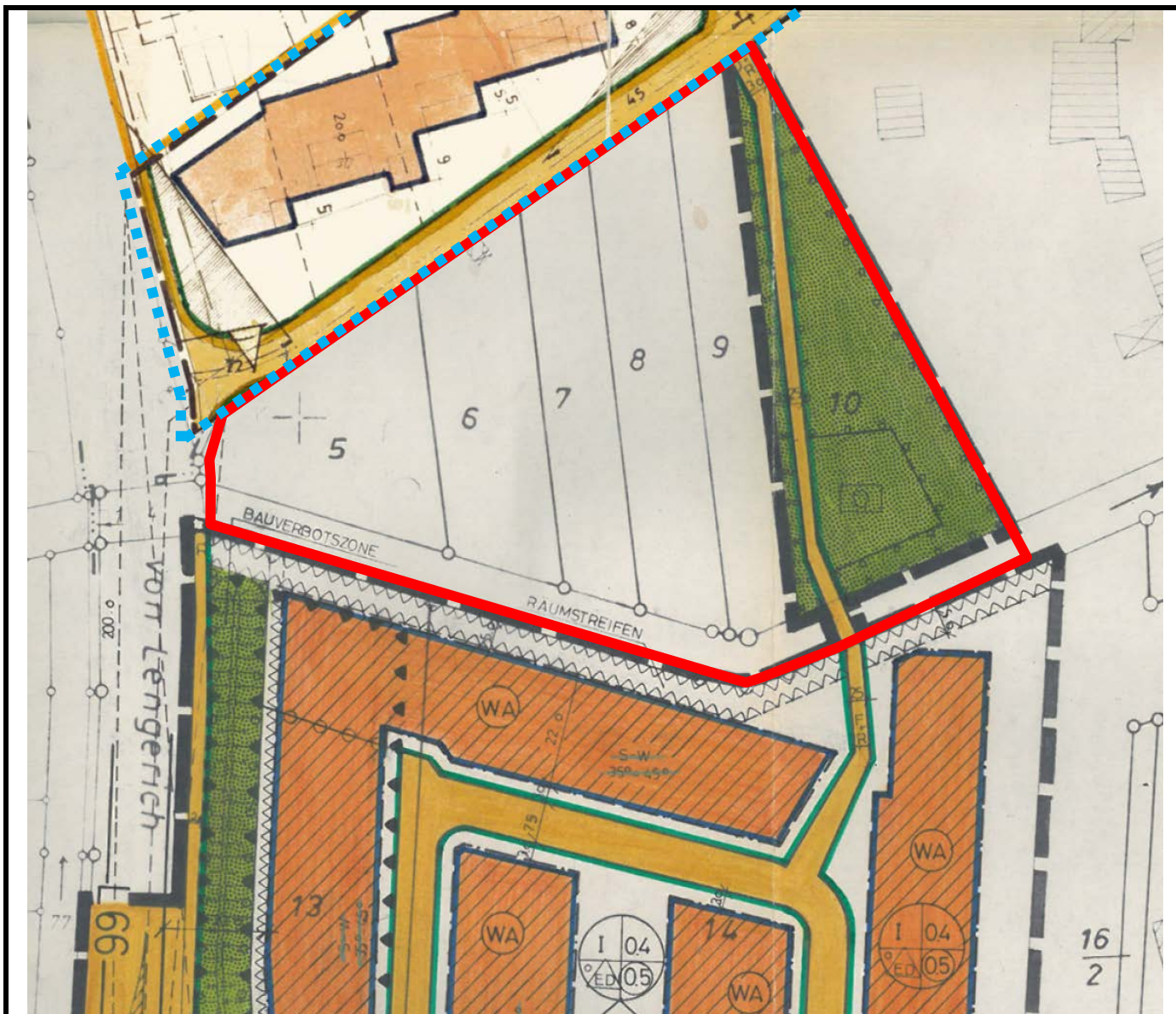
Die vorliegende Fassung der Begründung war Grundlage des Satzungsbeschlusses vom

Lengerich, den

Bürgermeister

Anlage

1. Bisherige zeichnerische Festsetzungen im Plangebiet und in den angrenzenden Bebauungsplänen



Legende:

- Geltungsbereich B.-Plan Nr. 27
- Geltungsbereich B.-Plan Nr. 13
- Geltungsbereich B.-Plan „Dreieck an der Hestruper Straße“

Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 13:

- WA** Allgemeines Wohngebiet
- 0,4** Grundflächenzahl
- 0,5** Geschossflächenzahl
- I** Zahl der Vollgeschosse
- o** offene Bauweise
- ED** Einzel- und Doppelhäuser
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Öffentliche Grünfläche „Spielplatz“
- Straßenverkehrsfläche
- Räumstreifen und Bauverbotszone
- Lärmschutzwall

Gemeinde Lengerich

**Anlage 1
der Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 27
„Erweiterung
Dinklagenkamp“**

**Zeichnerische
Festsetzungen im Plangebiet
und in den angrenzenden
Bebauungsplänen**

- unmaßstäblich -