

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 51, „Lütke Berg“, Gemeinde Altenberge, Kreis Steinfurt

1.0. Einleitung

Die Gemeinde Altenberge hat am 19.12.1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Lütke Berg“ beschlossen.

Parallel zu diesem Verfahren wurde für den Bebauungsplanbereich die Aufstellung der 20. Flächennutzungsplanänderung beschlossen.

Die Gemeinde beabsichtigt mit diesem Bebauungsplan ein nur teilweise erschlossenes Gebiet einer Wohnnutzung zuzuführen und Raum für Einrichtungen zur Versorgung der Gemeinde mit Sortimenten, die nicht in Konkurrenz mit in zentralen Versorgungsbereichen der Gemeinde angebotenen Sortimenten stehen, zu schaffen.

2.0. Rechtsgrundlagen

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl.I.1986 S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl.I.S. 466)
- in Verbindung mit den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1995 (GV.NW.S.666/SGV.NW 2023),
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBl.I.S.1763), geändert durch die Verordnung vom 23.01.1990 (BGBl.I.S.127) und das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl.II.S.466)
- der Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl.I.S.58)
- Landesbauordnung (BauONW) vom 07.03.1995 (GVNW.S.218)

3.0. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan wird für das Gebiet zwischen der Münsterstraße im Osten und dem Wirtschafts- und Wanderweg „Lütke Berg“ im Westen aufgestellt.

Im Norden wird das Gebiet durch den Einmündungspunkt Lütke Berg/Münsterstraße begrenzt, im Süden schließt ein Sportplatz mit seiner Randbegrünung und ein Tank-

stellengrundstück das Gebiet ab.

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Altenberge, Flur 64 und beinhaltet die Flurstücke 11,12,13,14,15,16,17 teilweise, 18, 19, 20, 21, 22, 25, 26 und 22 (Münsterstraße) teilweise und 10 (Lütke Berg) teilweise.

Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung Nr. 51 „Lütke Berg“.

4.0. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan „Lütke Berg“ hat das Ziel dem dringenden Wohnraumbedarf der Gemeinde Altenberge gerecht zu werden. Durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO wird diesem Ziel nachgegangen.

Die bestehende Mischnutzung (Gewerbe / Wohnen) an der Münsterstraße wird ergänzt und somit Raum für ansiedlungswillige Gewerbebetreiber gegeben. Durch die steigende Einwohnerzahl der Gemeinde Altenberge ist die Erweiterung der Daseinsvorsorgeeinrichtungen notwendig. Im Bereich an der Münsterstraße wird durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO Raum für Gewerbebetriebe geschaffen. Ebenfalls wird einem Investor eines Lebensmittelfachdiscontgeschäftes die Ansiedlung ermöglicht. Die Nutzung dieses Marktes ist für die wachsende Bevölkerungszahl der Gemeinde eine sinnvolle Ergänzung der zentralen Versorgungsbereiche. Hier dürfen nur Sortimente, die nicht in Konkurrenz mit den vorgenannten Einrichtungen stehen, angeboten werden.

5.0. Einordnung der Planung

Das Plangebiet wird im geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Altenberge teilweise als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen. Im Plangebiet wird ebenfalls eine öffentliche Grünfläche als Sportplatz festgesetzt.

Mit den vorgenannten Festsetzungen entspricht der gültige Flächennutzungsplan (FNP) nicht dem zu entwickelnden Bebauungsplan. Aus diesem Grund wird der FNP im Parallelverfahren geändert.

Das Plangebiet liegt in dem Bereich eines Gesamtkonzeptes „Ortserweiterung-Süd“. Dieses Konzept stellt eine grobe Planung des Gesamtgebietes dar, um die verkehrliche Erschließung, die Ver- und Entsorgung der Teilgebiete zu koordinieren und die in den 10 - 15 Jahren zu entwickelnden Teilbaugebiete nicht als „Flickentplanungen“ ohne Zusammenhang zu planen.

Aus diesem bei der Gemeinde einzusehenden Gesamtkonzept (erstellt August 1995) wurde der vorliegende Bebauungsplan entwickelt und seine verkehrliche Erschließung in Hinsicht einer Erweiterung geplant.

Für das Gebiet des Gesamtkonzeptes wurde ebenfalls durch ein Fachbüro eine Lärmimmissionsberechnung durchgeführt. Das Gesamtgebiet wird begrenzt im Süden durch die B 54, im Süden durch die L 874 und im Osten durch die L 510 (Münsterstraße).

Diese Verkehrswege erzeugen durch hohe verkehrliche Belastungen Lärmimmissionen, die für anliegende Wohngebiete störend wirken. Die vorgenannte Berechnung geht von Lärmschutzwällen an den Land- bzw. Bundesstraßen aus, in einer Höhe von 5,0 m bis 7,0 m je nach Geländehöhe. Die aus der Berechnung erstellte Isophonenkarte wird für den Bebauungsplan zur Bestimmung der Lärmimmissionen verwendet.

6.0. Bestand

Das Plangebiet schließt im Norden an den Ortskern Altenberge an. Die Freiflächen werden überwiegend als Acker oder Intensivgrünland genutzt. Im südlichen Teil befindet sich ein Sportplatz, der nicht vereinsgebunden genutzt wird. Am Randbereich dieses Sportplatzes befinden sich Gehölzbestände.

Entlang der Münsterstraße sind Hochbauten, die zu gewerblichen und Wohnzwecken genutzt werden. Im Süden befindet sich eine Tankstelle. An der Münsterstraße befindet sich ebenfalls ein Gebäude, das ehemals als Tankstelle genutzt wurde. Der ökologische Bestand in diesem Gebiet wird in einer ökologischen Bilanzierung detailliert beschrieben und im Bestandsplan aufgezeigt .

7.0. Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1.0. Art der baulichen Nutzung

Die zulässige Art der baulichen Nutzung wird durch die Lage der Grundstücke im Plangebiet festgesetzt. Im Gebiet werden 2 verschiedene Baugebietstypen ausgewiesen, Gewerbegebiet (GE) und allgemeines Wohngebiet (WA).

Im gesamten Planbereich werden Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen, um nicht in Konkurrenz mit dem Ortskern Altenberge zu stehen. Lediglich Lebensmittel-Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von max.700 m² soll zugelassen werden.

Es werden auch für das gesamte Plangebiet Vergnügungsstätten ausgeschlossen, da sie der Eigenart des hier entstehenden Baugebietes widersprechen und von ihnen Belästigungen ausgehen, die unzumutbar für die Bewohner sind.

7.1.1. Gewerbegebiete (GE) gemäß § 8 BauNVO

Die Gewerbegebiete dienen der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Um hier der Nähe zum ausgewiesenen allgemeinen Wohngebiet gerecht zu werden, wird die gewerbliche Nutzung eingeschränkt, in dem die Betriebsarten der Abstandsklassen I bis VII des Abstandserlasses vom 21.03 1990 ausgeschlossen werden.

Ausnahmen sind nach § 31 Abs. 1 BauGB für Betriebsarten der niedrigeren Abstandsklasse zulässig, wenn der Immissionsschutz sichergestellt ist.

In den mit C gekennzeichneten Gewerbegebieten sind auch Betriebsarten der lfd. Nr. 164, 166 und 177 der Abstandsklassen zulässig, wenn der Immissionsschutz sichergestellt wird. Diese Festsetzung sichert die Planungsabsicht der Grundstückseigentümer.

Die gemäß §8 Abs. 3 Nr.1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen werden für die ausgewiesenen Gewerbegebietsflächen zugelassen, um zu vermeiden, daß ein „totes“ Gebiet entsteht. Es ist Wille der Gemeinde Altenberge die natürlich gewachsenen und vorhandenen gemischten Strukturen (Gewerbe, Wohnen) entlang der Münsterstraße (L510) beizubehalten und städtebaulich einzufügen.

Die Einschränkungen der Gewerbegebiete durch die Unzulässigkeit der Abstandsklassen I-VII machen ein Wohnen zulässig, ohne unzumutbare Immissionen für Einzelwohnungen (für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter), die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche untergeordnet sind. Die Einrichtung von Wohnungen in den Gewerbegebieten gliedert die Gewerbegebiete auch nach Geschäftsschluß städtebaulich an das ausgewiesene Wohngebiet und es entsteht keine „tote Zone“, die einen „beängstigenden Charakter“ für die anliegende Wohnbebauung ausstrahlen würde.

Im Bebauungsplan wird eine Gewerbegebietsfläche mit B gekennzeichnet. Hier ist Lebensmitteleinzelhandel zulässig mit einer Verkaufsfläche von max. 700 m². Ein eigenständiger Getränkefachhandel ist hier nicht zulässig.

Um nicht in Konkurrenz mit Sortimenten in zentralen Bereichen der Gemeinde Altenberge zu stehen, wird das innenstadtypische Sortiment:

- Oberbekleidung, Wäsche und sonstige Textilien
- Schuhe und Lederwaren
- Spielwaren und Sportartikel
- Uhren, Schmuck, Optik- und Fotoartikel
- Musikalien, Schallplatten
- Glaswaren, Porzellan und Geschenkartikel
- Radios, Hifi-Geräte, Fernseher und Car-Hifi
- Schreibwaren und Bücher
- Drogerieartikel und Arzneimittel

ausgeschlossen.

Um den Bestand des KFZ-Betriebes auf dem Flurstück 14, Flur 64 zu schützen, werden durch textliche Festsetzung bauliche und sonstige Anlagen gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO zugelassen. Eine Erweiterung, Änderung oder Erneuerung dieser Anlagen wird zugelassen, wenn sie den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen.

7.1.2. Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Ein Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Wohnraum. Zu diesem Zwecke werden Gebiete als allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

Um nicht in Konkurrenz zu zentralen Versorgungsgebieten zu stehen, wird in den ausgewiesenen Wohngebieten die Einrichtung von der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störenden Handwerksbetrieben ausgeschlossen.

7.2.0. Maß der baulichen Nutzung

Durch das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan bestimmt, in welchem Umfang ein Grundstück genutzt werden darf. Das Maß wird gem. § 16 Abs. 2 BauNVO bestimmt.

7.2.1. Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel qm Grundstücksfläche eines Gebäudes je qm Grundstücksfläche zulässig sind. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch diese Anlagen bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Im Bebauungsplangebiet wird für die ausgewiesenen Gewerbegebiete eine GRZ von 0,6 festgesetzt. In dem mit B gekennzeichneten Gewerbegebiet wird die GRZ mit 0,8 festgesetzt, dies ist die gemäß § 17 BauNVO festgesetzte Obergrenze. Hier soll das höchstzulässige Maß gegeben sein, um eine optimale Ausnutzung zu bekommen.

Das ausgewiesene allgemeine Wohngebiet wird mit einer Grundflächenzahl von 0,35 belegt. Um eine zu starke Versiegelung im Wohnbereich zu vermeiden, wird hier die in § 17 BauNVO genannte Obergrenze nicht genommen. Ausnahmsweise ist in den WA-Gebieten eine Ausnutzung der Baumöglichkeit bis zur Obergrenze der Werte der BauNVO (GRZ 0,4, GFZ 0,8) möglich, wenn zum Ausgleich alle Nebenanlagen und Garagen des Grundstückes eine Dachbegrünung erhalten und mindestens 50 % aller baulichen Anlagen mit Rankgewächsen begrünt werden. (§9 (1) 20. BauGB, § 16 (6) BauNVO)

7.2.2. Geschoßflächenzahl (GFZ)

Die Geschoßflächenzahl regelt die Größe der Nutzfläche der baulichen Anlagen. Die GFZ gibt an, wieviel qm Geschoßfläche je qm Grundfläche zulässig ist.

Die Geschoßfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln.

Im Gewerbegebiet wird die Geschoßfläche mit 1,2 festgelegt.

Im mit B gekennzeichnetem Gewerbegebiet beträgt die GFZ 1,0 und im allgemeinen Wohngebiet beträgt die GFZ 0,6. Durch diese Festsetzungen wird eine optimale Auslastung der festgesetzten GRZ gewährleistet.

7.2.3. Zahl der Vollgeschosse

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften (hier BauONW) Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Im allgemeinen Wohngebiet wird eine zweigeschossige Bauweise als Höchstgrenze ausgewiesen. Ein Dachgeschoß gemäß Landesbauordnung ist möglich. Durch die mögliche zweigeschossige Ausnutzung des Gebietes, wird auf kleinem Grundstück

eine hohe Auslastung mit Wohnnutzung ermöglicht und somit ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden erreicht.

Die Gewerbegebiete werden ebenfalls mit zwei Vollgeschossen als Höchstgrenze ausgewiesen, aus den vorgenannten Gründen. Eine höhere Zahl der Vollgeschosse würde dem städtebaulichen Charakter, der hier erreicht werden soll, widersprechen. Das mit B gekennzeichnete Gewerbegebiet wird mit einem Vollgeschoß festgesetzt. Hierdurch wird die Größe des ansiedelnden Diskontmarktes auf eine ebenerdige Verkaufs- und Nutzfläche beschränkt.

7.2.4. Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch textliche Festsetzung in den Gebieten WA-A und GE-A beschränkt.

Die Traufe des Hauptdaches (traufseitiger Schnittpunkt der Außenkante des Umfassungsmauerwerkes mit der Dachneigung) darf bei den Hauptgebäuden max. 1,20 m über der Rohdecke des Erdgeschosses liegen. Untergeordnete Gebäuderücksprünge (max. 50 % der Trauflänge) werden hierdurch nicht berührt.

Die Festsetzung dieser Gebäudehöhen wird aus städtebaulichen Gründen getroffen. Durch diese Festsetzung liegt das höchstzulässige Vollgeschoß im Dachraum. Zum Einen wird der Gebietscharakter erhalten und zum Anderen wäre eine Wohnnutzung in höheren Geschossen des allgemeinen Wohngebietes aus Lärmimmissionsgründen (durch die B54n) nicht sinnvoll (siehe Lärmschutzberechnung).

7.2.5. Gestalterische Festsetzungen

Die Gestaltung der Nebenanlagen in den allgemeinen Wohngebieten wird durch textliche Festsetzung bestimmt.

Die Nebenanlagen sind in den Materialien und Farben zu errichten, wie die Hauptanlage; ansonsten sind diese Anlagen mit Rankgerüsten einzugrünen. Garagen des Hauptgebäudes, sowie untergeordnete Gebäudeteile sind in der Dachneigung des Hauptgebäudes oder mit einem Flachdach auszuführen. Wintergärten, Gewächshäuser u.ä. bauliche Anlagen sind von den Vorschriften zur Dachneigungen ausgenommen. (§86(1) 1. und 4. BauONW).

Um auch bei der Dachneigung eine grobe gestalterische Einheit zu erreichen, werden die Dachneigungen für die Baugebiete festgesetzt.

Im allgemeinen Wohngebiet und im Gewerbegebiet wird die Dachneigung mit 35° - 50° festgesetzt. Die Dachneigung läßt den Ausbau mit einem Vollgeschoß zu und somit eine optimale Ausnutzung zu Wohnzwecken.

Im mit B gekennzeichneten Gewerbegebiet wird die Dachneigung mit 15 - 30 ° festgesetzt.

Um gewerbetypische Gebäude (z.B. Tankstellenüberdachung, Autowaschanlage etc.) z.B. mit Flachdach erstellen zu können, wird durch textliche Festsetzung in den ausgewiesenen Gewerbegebieten eine Abweichung von der festgesetzten Dachneigung auf bis zu einem Drittel der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen.

7.3.0. Bauweise

Die Bauweise betrifft den seitlichen Grenzabstand zum Nachbargrundstück.

Im Gewerbegebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Das bedeutet, daß die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen bis zu einer Länge von 50 m errichtet werden dürfen.

In dem mit B gekennzeichneten Gewerbegebiet sind abweichend von der offenen Bauweise Hausformen mit einer Gesamtlänge von max. 70,0 m zulässig. Im allgemeinen Wohngebiet wird eine Sonderbauweise festgesetzt, die durch das Planzeichen ED zweifelsfrei und eindeutig festgesetzt wird. Hier sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, um eine artfremde kompakte Bebauung in diesem Wohngebiet auszuschließen. Auch die Verkehrsführungen sind nicht auf eine kompakte Bebauung ausgelegt.

7.4.0. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist der Grundstücksteil, der von einem Gebäude überbaut werden darf. Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Plangebiet durch Baugrenzen bestimmt. Das heißt, diese Grenzen dürfen von Gebäuden und Gebäudeteilen unterschritten werden, nicht aber überschritten. Die Bebauungstiefen sind durch die Baugrenzen so großzügig bestimmt, daß eine individuelle und der Himmelsrichtung angepaßte Stellung der Gebäude möglich ist. Eine „uniformierte“, durch Baulinien und Firstrichtung festgesetzte Bebauung, ist nicht Ziel dieses organisch zu wachsenden Baugebietes

8.0. Verkehrsflächen

Im Plangebiet wird die innere Erschließung des Plangebietes und die Anbindung des Plangebietes an die äußere Erschließung festgelegt. Die Haupterschließung des Plangebietes erfolgt von der anliegenden Münsterstraße über einen mit Linksabbiege- und Rechtsabbiegespur gestalteten Knotenpunkt mit Querungshilfe.

8.1.0. Straßenverkehrsflächen

Die Planstraßen werden aus ökologischen Gründen in ihren Querschnittsmaßen, auf das dem zu erwartenden Verkehr entsprechende Maß, reduziert.

Die Planstraße A führt von der Münsterstraße als Haupterschließung in östlicher Richtung aus dem Gebiet und wird in Zukunft noch weitere zu planende Baugebiete erschließen (siehe Gesamtkonzept Abschnitt 5.0.0.).

Sie wird mit einem beidseitigen Gehweg geplant und mit einem Tempo von 30 km/h.

Die Planstraße B hat die gleiche Funktion und Ausbauart wie die Planstraße A und führt im Süden aus dem Plangebiet. Dort wird sie bei Erweiterung des anliegenden Gebietes weitergeführt.

Die Verkehrsführung für die innere Erschließung, Planstraße C, Planstich D und E, wird niveaugleich ausgebaut.

Das Parken wird an unterschiedlichen Stellen innerhalb dieser Flächen möglich. Der Verkehrsraum wird mit Pflanzinseln gestaltet, so daß von einer maximalen Versiegelung von 90 % ausgegangen werden kann.

8.2.0. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Am Knotenpunkt Planstraße A / Münsterstraße führt ein Fuß-Radweg in die mit B gekennzeichnete Gewerbefläche. Durch diesen Stichweg wird auf kurzem Wege der Fuß- und Radverkehr, der Besucher des Diskontmarktes, von der Münsterstraße auf

diese Fläche geleitet.

8.3.0. Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt, Einfahrt

An der Planstraße A wird ab Einmündung ein beidseitiges Ein- und Ausfahrtverbot festgesetzt, das ca. 38,0 m lang ist, beginnend am westlichen Fahrbahnrand der Münsterstraße.

Durch textliche Festsetzung wird die Ein- bzw. Ausfahrt entlang der Münsterstraße südlich der Planstraße A ausgeschlossen. Die bestehenden Ein- und Ausfahrten auf den Flurstücken 20 und 21 haben Bestandsschutz und werden durch ein Einfahr/Ausfahrgebot festgesetzt.

Die v.g. textliche Festsetzung wird durch die planzeichnerische Festsetzung eines Ein- und Ausfahrtverbotes im Bebauungsplan kenntlich gemacht

Ebenfalls die Allee „Lütke Berg“ erhält ein Ein- und Ausfahrtverbot. Durch textliche Festsetzung ist die rad- und fußläufige Verbindung der anliegenden Grundstücke in einer maximalen Breite von 1,5 m erlaubt.

9.0. Freiflächen und Ökologie

Die Realisierung des Bebauungsplanes stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der möglichst gering zu halten ist und ausgeglichen werden soll.

Der Ausgleich wird in der ökologischen Bilanzierung berechnet und konkret erläutert.

Die Bereitstellung der erforderlichen externen Kompensationsflächen werden spätestens zu Beginn der Vorhabenrealisierung erfolgen. Bei Fassung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan wird die externe Kompensationsfläche konkret benannt

Bei der Planung wurde darauf geachtet, daß wertvolle Gehölzbestände weitgehend erhalten bleiben und die Neuplanung von Bebauung durch Festsetzungen im Bereich der Freiflächen, den Eingriff gering halten.

9.1.0. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Südlich an der mit B gekennzeichneten Gewerbefläche grenzt ein 6,0 breiter Pflanzgebotsstreifen. Dieser Streifen gilt als teilweiser Ersatz für die Eingriffe auf den anliegenden Flächen. Seine Bepflanzung wird im Anhang beschrieben.

9.2.0. Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der bestehende Sportplatz hat in seinen Randbereichen wertvolle Gehölzbestände, die in der ökologischen Bilanzierung beschrieben werden. Diese Bestände werden durch das Erhaltungsgebot teilweise gesichert.

9.3.0. Private Grünflächen

Bei den privaten Grünflächen handelt es sich zum überwiegenden Teil um Haus-

gärten.

Um hier eine sinnvolle ökologische Gestaltung zu erhalten, werden für diese Freiflächen Festsetzungen getroffen.

Die nach § 9 (1) BauONW zu begrünenden, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind insbesondere durch die Anlage von Wiesen, sowie durch Anpflanzen von Sträuchern überwiegend aus heimischen Arten naturnah zu gestalten. Dabei ist je angefangene 250 m² Grundstücksfläche mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum mittlerer Größe zu pflanzen und zu erhalten (siehe Anhang Artenliste).

Entlang der Allee „Lütke Berg“ wird eine Heckenbepflanzung festgesetzt, die in den GE-A-Gebieten maximal 1,80 m hoch und in den WA-A-Gebieten maximal 1,2m hoch sein darf. Es sind nur geschnittene oder freiwachsende Hecken gemäß der der Begründung beiliegenden Artenliste zu verwenden, um die Alleewirkung durch andere Bepflanzungen nicht zu stören.

Auch entlang der Münsterstraße, südlich der Planstraße A, wird ein Pflanzgebot festgesetzt. Das ein Meter breite Pflanzgebot soll die anliegenden Gewerbegebiete zur Münsterstraße abschirmen.

Bei Stellplatzanlagen mit mehr als 5 Stellplätzen ist pro 6 Stellplätze ein großkroniger, heimischer Laubbaum zu pflanzen.

Der ausgewiesene Sichtschutzwall ist mindestens zu 50 % mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzen, wie auch die sonstigen privaten Hausgärten. Der Anhang 1 zu der Begründung enthält eine Artenliste der zu pflanzenden Baum- und Straucharten.

Dies sind alle Maßnahmen, um eine „gesunde“ Durchgrünung des Gebietes zu erreichen.

Die Ökologische Bilanzierung als Fachbeitrag wird der Begründung beigelegt.

10.0. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Im Plangebiet sind verschiedene Leitungsrechte festgesetzt, um eine optimale Entsorgung des Gebietes zu gewährleisten. Die Leitungsrechte sind zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger.

11.0 Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkung oder für Verkehren zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

11.1.0 Sichtschutzwall

Im Westen des Gewerbegebietes liegt ein 2,0 m hoher Sichtschutzwall, der das allgemeine Wohngebiet gegen die Immissionen der anliegenden Gewerbegebiete abschirmt. Der Schutzwall hat eine Fußbreite von 9,0 m, eine Kronenbreite von 1,0 m und ein Steigungsverhältnis von 1 : 1,5.

11.2.0. Schallschutzbereich

Für das Plangebiet wurde eine Lärmimmissionsberechnung vorgenommen. Die stark befahrene Münsterstraße und die Planstraße A verursachen Lärmimmissionen, die leicht über der empfohlenen dB-Grenze für allgemeine Wohngebiete in der Nacht liegen. Aus diesem Grund werden die betroffenen Grundstücke gekennzeichnet, in dem die Wand- und Fensterflächen der Schallschutzklasse 2 (Schall-

dämmmaß 30 - 40 dB) entsprechen sollen. Dies entspricht der VDI-Richtlinie 2719.

12.0. Altlasten

Im Plangebiet liegen altlastenverdächtige Flächen, für die Gutachten erstellt wurden. An der Münsterstraße wurde ein ehemaliges Tankstellengelände auf Bodenbelastung untersucht. Das Gutachten zu Boden- und Bodenluftuntersuchungen auf dem Gelände der ehemaligen Esso-Tankstelle vom 05.05.1995 (Dr. Weißling Beratende Ingenieure GmbH) stellte keine Verunreinigung durch Mineralölkohlenwasserstoffe fest.

Lediglich im Bereich der Zapfsäulen zeigten 2 Bodenproben einen geringen Nachweis an Mineralölkohlenwasserstoffen von 16 und 56 mg/kg.

Eine Gefahr der Grundwasserverunreinigung wird aufgrund der geologischen Verhältnisse von diesen geringen Schadstoffgehalten nicht ausgehen. Es besteht keine Notwendigkeit von Sanierungsmaßnahmen. Wird im Zuge der Errichtung eines Neubaus an dieser Stelle oder bei Tiefbauarbeiten verunreinigter oder organoseptisch auffälliger Boden ausgekoffert, so ist dieser, in Abstimmung mit der unteren Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Steinfurt, zu analysieren und entsprechend ordnungsgemäß zu entsorgen.

Auf dem untersuchten Gelände der BFT-Tankstelle der Fa. Brömmeler sind Mineralölkohlenwasserstoffe im oberen Bereich der Aufschüttung über dem für gewerbliche Nutzung auf nichtversiegelten Böden tolerablen Wert von 1.000 mg/kg ermittelt worden:

- RKS 1: 9.100 mg/kg (0,1 - 0,3 m)
- RKS 6: 1.300 mg/kg (0,1 - 0,4 m)
- RKS 10: 2.900 mg/kg (0,5 - 1,0 m).

Die in RKS 6 und 10 auffälligen KW-Belastungen liegen im Bereich der früheren Dieselzapfstelle. Im benachbarten Sondierpunkt RKS 5 wurde ebenfalls ein Nachweis an KW in vergleichbarer Größenordnung ermittelt (950 mg/kg).

Im gleichen Geländeabschnitt befindet sich noch ein stillgelegter Kraftstofftank, in dessen Sandbett (2,4 - 2,5 m) 20.400 mg/kg nachgewiesen wurden.

Die hohe BTX-Konzentration in der Bodenluft sind durch Originalbodenproben bestätigt worden. Die höchsten Gehalte wurden mit 1.112,7 mg/kg im Sandbett des stillgelegten Tanks (RKS 10) gefunden. Im untersuchten Geländebereich ergeben sich an der Zapfsäule 1 (RKS 8, 13) hohe BTX-Gehalte (893 - 198 mg/kg) vom oberflächennahen Bereich bis in Tiefen unter 2 m. Die Belastungen werden unter gutachterlicher Begleitung entfernt. Beim Ausbau der Fahrbahnunterlage wird im Bereich der Zapfsäule 3 (Diesel) ein gleiches Vorgehen wie bei Zapfsäule 1 empfohlen. Dabei wurden hohe BTX-Konzentrationen nachgewiesen (189,97 mg/kg). Die Abgrenzung nach O (RKS 6) und W (RKS 12) ergab keinen BTX-Nachweis in der Originalprobe. Dieses Ergebnis läßt auf eine längsovale, N-S-gerichtete Ausdehnung der Kontamination unter Einbezug von RKS 11, 10, 5 schließen.

Eine sichere Beseitigung dieser Kontamination läßt sich durch Aushub der belasteten Böden unter Vor-Ort-Begleitung mit PID-Messung der BTX in der Baugrube oder eine Bodenluftabsaugung erreichen.

Die Installation einer Bodenluftabsauganlage bedarf weiterer vorheriger eingrenzender Untersuchungen des Kontaminationsbereiches und wird wegen der kleinräumigen Kontaminationen als nicht zweckmäßig bewertet.

Für die Minderung der bestehenden Kontamination wird unter der Vorgabe unveränderter Nutzung empfohlen:

- Baumaßnahmen sollten auf dem Tankstellengelände unter gutachterlicher Begleitung vorgenommen werden. Diese Maßnahme (Pflasteraufnahme und Einlegen einer Sperrschicht) sollte auch den Bereich der ehemaligen Zapfsäule und den derzeitigen Aufstandsreich der Belieferungsfahrzeuge umfassen.
- Bei Aufnahme des Verbundpflasters und der darunterliegenden Sand/Schotter-schicht als Vorbereitung für die neu einzulegende Sperrschicht sollte im Zapf-säulenbereich der nachgewiesenen Belastungen (RKS 1, 8, 9) und im Bereich der ehemaligen Zapfsäule (RKS 5, 6, 10, 11) der Boden bis zur Grenze organoleptisch registrierbarer Belastungen aufgenommen und entsorgt werden.
- Die als tolerabel anzusetzenden Konzentrationen werden nach Abstimmung mit dem Umweltamt des Kreises Steinfurt in Anlehnung an die LAGA-RL (Z.2) für KW mit 1.000 mg/kg und für BTX mit 5 mg/kg vorgeschlagen.
- Eine Installation technischer Sanierungsanlagen wird wegen der lokalen, klein-räumigen Belastung als nicht sinnvoll angesehen.
- Es wird empfohlen, die Bodenaushübe entsprechend ihrer Kontamination getrennt aufzunehmen und die belasteten Böden zu entsorgen. Die Separierung sollte unter gutachterlicher Begleitung erfolgen.

Die Pflasterfläche auf dem Grundstück der freien Tankstelle ist als Verdachtsfläche gekennzeichnet. Bei Aufnahme der Versiegelung in dem gem. Gutachten festge-stellten kontaminierten Bereich ist eine Sanierung erforderlich. Art und Umfang der Sanierung sind mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Steinfurt abzu-stimmen.

Die Gutachten vom 05.05.1995 und 06.05.1996 der Dr. Weißling Beratende Ingenieure werden der Begründung beigelegt.

13.0 Ver- und Entsorgung

Die nötigen Ver- und Entsorgungsmaßnahmen befinden sich überwiegend in den öffentlichen Verkehrsräumen.

Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung wird sichergestellt. Das Niederschlagswasser wird dem WL 110 (Nebengewässer Landwehrbach) zugeleitet. Infolge der Versiegelungen im Planbereich erhöhen sich die Abflusssmengen und werden entsprechend den wasserrechtlichen Vorgaben zurückgehalten, durch ein außerhalb des Plangebietes angelegtes Regenrückhaltebecken.

Bei der Realisierung der Bauvorhaben ist darauf zu achten, daß die Flächenver-siegelung auf ein Mindestmaß beschränkt wird. Es wird angeregt, das anfallende Niederschlagswasser von den Dachflächen und den privaten Grundstücksflächen in offene, begrünten Mulden verdunsten und versickern zu lassen, bzw. in ein naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken abzuleiten. Alternativ besteht die Möglichkeit, durch Zisternen das Niederschlagswasser auf den Grundstücken zurückzuhalten. Im

übrigen wird auf die Möglichkeit des Gebrauchs von Niederschlagswasser, z.B. für Bewässerungszwecke hingewiesen.

Die Strom-, Gas- und Wasserversorgung wird sichergestellt. Zur Sicherung eines rechtzeitigen Ausbaus des Fernmeldenetzes, sowie der Koordinierung mit anderen Versorgungsträgern ist der Beginn der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Fernmeldeamt Münster mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich mitzuteilen.

Durch die Eintragung von Leitungsrechten wird der notwendige Verlauf der Ver- und Entsorgungsleitungen auf privatem Grund kenntlich gemacht. Die 3,00 m bis 5,00 m breit festgesetzten Leitungsrechte sind zugunsten der Entsorgungsträger. Es ist bei Bepflanzung darauf zu achten, daß die Wurzelräume die Leitungen nicht beschädigen können.

Am westlichen Ende der Münsterstraße quert ein 10 KV Erdkabel die Fahrbahn. Es ist bei weiteren Planungen zu berücksichtigen.

Für das Plangebiet ist die Einrichtung einer Ortsnetzstation notwendig. Hierfür wird eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität südlich des Pflanzenerhaltungsgebotes an der Planstraße C festgesetzt. Dieser Standort ist mit dem Energieversorgungsunternehmen abgestimmt.

Die Feuerlöschversorgung wird über das Trinkwasser gewährleistet.

Die geforderte Löschwassermenge von 48 cbm/h für allgemeine Wohngebiete kann - normale Betriebsverhältnisse vorausgesetzt - bereitgestellt werden.

Die Müllentsorgung wird vom üblichen Müllentsorgungsunternehmen der Gemeinde Altenberge übernommen.

14.0 Denkmalschutz und -pflege

Innerhalb des Plangebietes sind keine Bodendenkmäler bekannt

Dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde, sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche, sowie erdgeschichtliche Bodenbefunde oder Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DschG NRW).

Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um entsprechende Untersuchungen durchführen zu können (§ 9 DschG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

Funde von erdgeschichtlicher Bedeutung sind dem Amt für Bodendenkmalpflege zur wissenschaftlichen Bearbeitung zu überlassen (§§ 16 und 17 DschG NRW).

Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (14 Tage vor Beginn) dem Amt für Bodendenkmalpflege und dem Westfälischen Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster, schriftlich mitzuteilen.

Das Gebäude Münsterstraße 18 steht unter Denkmalschutz. Maßnahmen an diesem Objekt bzw. in der näheren Umgebung sind mit den zuständigen Dienststellen abzustimmen.

Das im Stile kurz nach der Jahrhundertwende erbaute Gebäude ist ein zweigeschossiger Wohnhaustyp aus Backsteinmauerwerk mit reduziertem Schwebe- giebel. Auffällig sind die geputzten Fensterfaschen mit den manieristisch anmutenden Diamantquardern als Schlußsteinlösung. Wesentliche Gestaltungsmerkmale der plastischen Wanddurchgliederung sind die Fenstereinteilungen und die Eingangssituation mit dem Oberlichtgestell.

Das Objekt ist als Baudenkmal zu bezeichnen, da es bedeutend für die bauliche Geschichte des Ortes ist, in dem es als einziges Objekt dieser Stilrichtung in hervorragender Weise die herausgehobene bürgerliche Wohnsituation jener Zeit in

Altenberge dokumentiert. Es liegen somit auch sozialtopographische Gründe vor. Außerdem können städtebauliche Gründe angeführt werden, da das Objekt einen wesentlichen optischen Blickfang in der Straßenrandbebauung darstellt.

15.0 Flächenbilanz

Allgemeine Wohnfläche	ca. 2,6 ha
Gewerbegebiete	ca. 2,0 ha
innere öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0,6 ha
Münsterstraße (Flurstück)	<u>ca. 1,2 ha</u>
Gesamtfläche	ca. 6,4 ha

16.0 Kostenschätzung

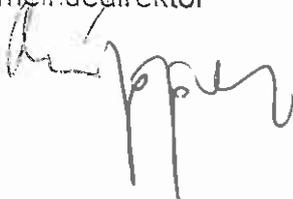
Für das Baugebiet werden überschlägig folgende Erschließungskosten ermittelt:

1. Verkehrsfläche	1.400.000,00 DM
2. Kanalisation des Gebietes, Regenrückhaltung, weiterführende Ableitung und Pumpwerk	<u>1.550.000,00 DM</u>
Summe netto	ca. 2.950.000,00 DM

17.0 Schlußbemerkung

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird in verkehrlich optimaler Lage nicht störenden und benötigten Gewerbebetrieben Raum geschaffen. Durch sensible Planung wird in Nachbarschaft zum Gewerbegebiet der Wohnraumbedarf der Gemeinde Altenberge gedeckt. Die Haupterschließung des Gesamtgebietes ist auf die Erweiterungsmöglichkeit des Wohngebietes ausgerichtet.

Gemeinde Altenberge Jüli 1996
Der Gemeindedirektor



Aufgestellt, 15.11.1995
geändert, 23.01.1996
geändert, 13.05.1996
geändert, 25.07.1996



(Dipl. Ing. B. Fietz)

Artenliste der zu pflanzenden Gehölze zum Bebauungsplan Nr. 51 „Lütke Berg“

Schutzwallbepflanzung und Pflanzgebot

Feldahorn	-	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	-	<i>Carpinus betulus</i>
Eberesche	-	<i>Sorbus aucuparia</i>
Salweide	-	<i>Salix caprea</i>
Hartriegel	-	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	-	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	-	<i>Crataegus monogyna</i>
Schlehe	-	<i>Prunus spinosa</i>
Hundsrose	-	<i>Rosa canina</i>
Holunder	-	<i>Sambucus nigra</i>

Das Pflanzgebot zwischen SO- und MI-Fläche wird mit 8 hochstämmigen Gehölzen aus der Artenliste für die Schutzwallbepflanzung bepflanzt.

Hausgärten

- Verzicht auf Bepflanzung mit fremdländischen Gehölzen und Nadelbäumen, statt dessen Verwendung überwiegend heimischer sowie dorftypischer Laub- und Blütengehölze
- naturnahe Gestaltung der nicht versiegelten Bereiche und Toleranz für aufkommende Spontanvegetation
- Anlage von Feuchtbiotopen zur Regenrückhaltung und zur Förderung der Artenvielfalt

Im Bereich der Hausgärten finden folgende Gehölze Verwendung:

Bäume

<i>Acer campestre</i>	-	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	-	Vogelkirsche
<i>Quercus robur</i>	-	Stieleiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	-	Eberesche
<i>Malus hybr.</i>	-	Zierapfel
<i>Prunus i.s.</i>	-	Zierkirsche
<i>Crataegus</i>		
<i>Laevigata i.s.</i>	-	Weißdorn/Rotdorn
<i>Fraxinus excelsior</i>	-	Esche
<i>Malus sylvestris</i>	-	Wildapfel
<i>Pyrus communis</i>	-	Wildbirne
<i>Prunus padus</i>	-	Traubenkirsche
<i>Aesculus hippocastanum</i>	-	Kastanie

Sträucher

<i>Acer campestre</i>	-	Feldahorn
<i>Cornus sanguinea</i>	-	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	-	Haselnuß
<i>Crataegus monogyna</i>	-	Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	-	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	-	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	-	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	-	Schlehe
<i>Rhamnus frangula</i>	-	Faulbaum
<i>Rosa canina</i>	-	Hundsrose
<i>Salix aurita</i>	-	Ohrweide
<i>Salix caprea</i>	-	Salweide
<i>Sambucus nigra</i>	-	Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	-	Schneeball
<i>Forsythia spec.</i>	-	Forsythie
<i>Buddleia hybr.</i>	-	Sommerflieder
<i>Buxus sempervirens</i>	-	Buxbaum
<i>Deutzia spec.</i>	-	Deutzie
<i>Hydrangea macrophylla</i>	-	Hortensie
<i>Hibiscus i.s.</i>	-	Eibisch
<i>Kerria japonica</i>	-	Ranunkelstrauch
<i>Philadelphus coronarius</i>	-	Gartenjasmin

Ribes sanguineum	-	Blut-Johannisbeere
Rosa spec.	-	Wildrosen
Spiraea	-	Spiestrauch
Syringa vulgaris i.s.	-	Flieder
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Ilex aquifolium	-	Ilex

In Ergänzung zu den aufgeführten Gehölzen finden auch heimische Obstgehölze (Hochstämme) auf den privaten Grundstücken Verwendung:

Als Empfehlung gelten folgende alte Kultursorten:

Äpfel	-	Cox Orange
	-	Goldparmäne
	-	Roter Boskoop
	-	Rote Sternrenette
	-	Dülmener Rose
	-	Klarapfel
	-	Graue Renette
	-	Ingrid Marie
	-	Gravensteiner
	-	Jonathan
	-	Jakob Lebel
	-	Kaiser Wilhelm
Birnen	-	Clapps Liebling
	-	Gute Luise
	-	Williams Christ
	-	Westfälische Speckbirne
Schattenmorelle		
Große schwarze Knorpelkirsche		
Hauszwetsche		
Mirabelle		
Walnuß		
Speierling		

Stellplatzanlagen:

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Quercus robur	-	Stieleiche
Tilia cordata	-	Winterlinde
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Acer platanoides	-	Spitzahorn

Pflanzgebotsstreifen zur Allee „Lütke Berg“

Ligustrum vulgare	-	Liguster
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fagus sylvatica	-	Rotbuche

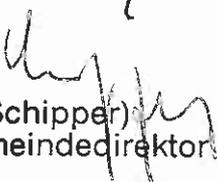
Pflanzgebotsstreifen an der „Münsterstraße“

Ligustrum vulgare	-	Liguster
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fagus sylvatica	-	Rotbuche

Die geschnittenen Hecken müssen in einer Höhe von min. 0.60 m erstellt werden.

Die vorstehende Begründung zum Bebauungsplan Nr. 51 "Lütke Berg" einschließlich Grünordnungsplan (Bestandsplan) und ökologischer Bilanzierung vom 13.05.1996, Gutachten der Dr. Weßling Ber. Ingenieure vom 05.05.1995 und 06.05.1996 hat mit dem Planentwurf in der Zeit vom 26.07.1996 bis zum 26.08.1996 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Altenberge, den 27.08.1996


(Schipper)
Gemeindedirektor



Der Bau- und Planungsausschuß hat in seiner Sitzung am 26.08.1996 beschlossen, daß Satz 2 in Absatz 5 der Ziffer 13.0 der Begründung lautet:

"Die festgesetzten Leitungsrechte sind zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger."

Altenberge, den 27.08.1996


(Schipper)
Gemeindedirektor



In seiner Sitzung am 09.09.1996 hat der Rat der Gemeinde Altenberge beschlossen, diese Begründung einschließlich Grünordnungsplan (Bestandsplan) und ökologischer Bilanzierung vom 13.05.1996, Gutachten der Dr. Weßling Ber. Ingenieure zu Boden- und Bodenluftuntersuchungen auf dem Gelände der ehemaligen Esso-Tankstelle, Münsterstraße, vom 05.05.1995 und Gutachten der Dr. Weßling Ber. Ingenieure zu Bodenuntersuchungen auf dem Betriebsgelände der Brömmeler BFT-Tankstelle in Altenberge, Münsterstraße, vom 06.05.1996, dem Bebauungsplan Nr. 51 "Lütke Berg" beizugeben.

Altenberge, den 10.09.1996


(B. Gerdes)
Bürgermeister

Inhaltsverzeichnis zu der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 51, „Lütke Berg“, Gemeinde Altenberge, Kreis Steinfurt

- 1.0. Einleitung**
- 2.0. Rechtsgrundlagen**
- 3.0. Räumlicher Geltungsbereich**
- 4.0. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**
- 5.0. Einordnung der Planung**
- 6.0. Bestand**
- 7.0. Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - 7.1.0. Art der baulichen Nutzung
 - 7.1.1. Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO
 - 7.1.2. Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO
 - 7.2.0. Maß der baulichen Nutzung
 - 7.2.1. Grundflächenzahl (GRZ)
 - 7.2.2. Geschößflächenzahl (GFZ)
 - 7.2.3. Zahl der Vollgeschosse
 - 7.2.4. Höhe der baulichen Anlagen
 - 7.2.5. Gestalterische Festsetzungen
 - 7.3.0. Bauweise
 - 7.4.0. Überbaubare Grundstücksfläche
- 8.0. Verkehrsflächen**
 - 8.1.0. Straßenverkehrsflächen
 - 8.2.0. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - 8.3.0. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt, Einfahrt
- 9.0. Freiflächen und Ökologie**
 - 9.1.0. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - 9.2.0. Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - 9.3.0. Private Grünflächen
- 10.0 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**
- 11.0. Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkung oder für Verkehren zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen**
 - 11.1.0. Sichtschutzwall
 - 11.2.0. Schallschutzbereich
- 12.0. Altlasten**
- 13.0. Ver- und Entsorgung**
- 14.0. Denkmalschutz und -pflege**
- 15.0. Flächenbilanz**
- 16.0. Kostenschätzung**
- 17.0. Schlußbemerkung**