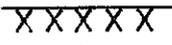


1. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 41 „Enge Gasse“

Verfahrensstand: 2. Offenlage § 3 (3) BauGB

Sept. 1998

- 1.1 a) In den MI 1-Gebieten sind die Nutzungen gemäß § 6 (2) BauNVO zulässig.
b) In den MI 2- und MI 3-Gebieten sind die Nutzungen gemäß § 6 (2) Nrn. 1 - 6 BauNVO zulässig.
- 1.2 In den GE-Gebieten sind Betriebe der Klasse I - VII der Abstandsliste (siehe Anlage) unzulässig.
Gemäß § 31 (1) BauGB können Betriebe der nächstniedrigeren Abstandsklasse zugelassen werden, wenn der Immissionsschutz in den als WA-1- und MI-3 bezeichneten Gebieten durch bauliche oder sonstige Vorkehrungen zur Lärminderung gewährleistet ist.
In den GE-Gebieten sind Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 (1) BauNVO sowie Garagen gemäß § 12 (1) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
In der zu den GE-Gebieten zugeordneten „Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen“ sind die in der Zweckbestimmung genannten Anlagen zulässig unter Hinweis auf Punkt 3.3.
Im GE-1-Gebiet sind Nutzungen nach § 8 (3) BauNVO unzulässig.
In den überbaubaren Flächen des GE-1-Gebietes, die innerhalb des im Bebauungsplan eingetragenen Schutzstreifens einer 110 KV-Freileitung liegen, sind Vorhaben unter Hinweis auf Punkt 3.3 zulässig.
Im GE-2-Gebiet sind Nutzungen nach § 8 (3) BauNVO Nr. 3 ausgeschlossen.
In den GE-Gebieten sind Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten entsprechend der Teile A und B der Anlage 1 zum Einzelhandelserlaß (MBI. Nr. 38 vom 20.06.1996) ausgeschlossen.
- 1.3 Für das Plangebiet wird festgelegt, daß die Flächen der Baugrundstücke, die direkt an Straßenbegrenzungslinien liegen in einer Tiefe von 3,0 m -gemessen von der Straßenbegrenzungslinie- Vorgartenbereiche sind.
In den MI- und WA-Gebieten sind Einrichtungen und Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sowie Garagen gemäß § 12 (1) BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, ausgenommen in den oben definierten Vorgartenbereichen.
Darüber hinaus ist auf den in den Vorgartenbereichen ausgewiesenen „Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsgaragen“ mit der Zweckbestimmung „Garagen“ die Errichtung von Garagen und Carports zulässig.
- 1.4 Für Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 (1) BauNVO gilt außerdem:
- a) Die Nebenanlagen sind äußerlich so zu gestalten, daß sie sich deutlich als untergeordnete Baukörper abzeichnen, z.B. durch lasierte Holzflächen oder Glas.
Ausgeschlossen bleibt die Errichtung der Nebenanlagen als sogenannte Wellblechschuppen.
- b) Die Größe der Nebenanlagen, die außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, darf insgesamt 30 cbm umbauten Raum nicht überschreiten.
- c) Der Standort der Nebenanlagen ist so zu wählen, daß vorhandener erhaltenswerter Baumbestand nicht beeinträchtigt wird. Im übrigen wird auf die vom Rat der Stadt Lengerich am 02.06.1992 beschlossene Baumschutzsatzung verwiesen.

- 1.5 Gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB ist im südwestlichen Bereich des ausgewiesenen GE-Gebietes tw. ein Ein- und Ausfahrverbot festgesetzt worden.
- 1.6 Gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB wird
- a) in den mit *1 gekennzeichneten Bereichen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger, der Stadt Lengerich und der Ent- und Versorgungsträger festgesetzt.
 - b) in den mit *2 gekennzeichneten Bereichen ein Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.
- 1.7 Gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 Abs. 4 BauNVO sind in den Gebieten mit der Festsetzung „a1“ -abweichende Bauweise1- Abweichungen von den in § 6 BauO NW geforderten Abstandsflächen in der Art zulässig, daß nach Änderung / Abriß der bestehenden Bebauung die geplante Neubebauung innerhalb des im Bebauungsplan eingezeichneten Gebäudebestandes den von § 6 BauO NW abweichenden, vorhandenen Grenzabstand aufnimmt, soweit dieser innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegt.
Wird von dieser Möglichkeit kein Gebrauch gemacht, sind die Gebäude mit den nach § 6 BauO NW erforderlichen Grenzabstände im Sinne einer offenen Bauweise zu errichten.
- 1.8 Gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB
- a) sind die in den öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzten Flächen für Verkehrsgrün mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Gehölzen zu bepflanzen (siehe Gehölzliste).
Die genauen Standorte der Bäume richten sind nach der zu erstellenden Ausbauplanung.
 - b) sind die Stellplatzanlagen mit heimischen standortgerechten Bäumen zu versehen.
Richtwert: 1 Baum pro 4 Stellplätze
 - c) sind auf den als „Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträucher und sonstiger Bepflanzung“ festgesetzten Bereichen entsprechend der Begründung zum Bebauungsplan Anpflanzungsmaßnahmen durchzuführen.
- 1.9 Gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB sind die mit dem Planzeichen  festgesetzten Bäume dauerhaft zu erhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen. Im übrigen gelten die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Lengerich vom 02.06.1994.
- 1.10 Für Stellplätze und ihre Zufahrten, die ausschließlich dem PKW-Verkehr dienen, sind zur Reduzierung von Oberflächenversiegelung nur Materialien mit einem Abflußbeiwert bis zu 0,6 wie z.B. Rasengittersteine, Mittel- und Großpflaster mit offenen Fugen oder Verbundpflaster zu verwenden. Für die Gründung und Isolierung sowie für die Herstellung von Untergrundbefestigungen dürfen keine wassergefährdenden Stoffe (Hochofenschlacke, Bergelhalde etc.) verwendet werden.
- 1.11 Gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB sind innerhalb des als „öffentliche Grünfläche“ ausgewiesenen Bereiches ein Spielplatzbereich für Kleinkinder sowie ein Bereich zur Aufstellung von Spielgeräten festgesetzt.
- 1.12 Bei der Neuanlage von Kinderspielplätzen ist gem. Erlaß des nordrhein-westfälischen Ministeriums für Arbeit, Gesundheit und Soziales (MAGS) „Metalle auf Kinderspielplätzen“ vom 10.08.1990 (MBl. NW, Nr. 69, 1252,1990) aus Gründen des vorsorglichen Gesundheitsschutzes im sog. vegetationsfreien Umfeld die Unterschreitung der im Erlaß genannten Richtwerte I -Thallium = 0,5 mg/kg Boden- ggf. durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen.
- 1.13 Die im Plangebiet an der Dyckerhoffstraße durch Signatur  gekennzeichneten Flächen weisen nach den aktuellen Untersuchungen Thalliumgehalte > 3 mg/kg im Boden auf.

Für Erdarbeiten und Bauvorhaben ist daher die Zustimmung der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Steinfurt erforderlich.

1.14 Das Plangebiet liegt in Bezug auf Lärmimmissionen im Einwirkungsbereich des Dyckerhoff-Zementwerkes.

Im nordöstlichen Planbereich befindet sich weiterhin ein Betrieb der RWE Energie Aktiengesellschaft, Regionalversorgung NIKE, mit einer 110/30/10 kV-Umspannanlage, in dessen Grenzbereich das MI 3-Gebiet und das GE-Gebiet sowie ferner als WA 1 festgesetzte Gebiete liegen. Von dieser Umspannanlage gehen Lärmemissionen aus.

Darüber hinaus grenzt das Plangebiet an die „Lienener Straße“ sowie an eine Streckenführung der Bundesbahn.

Die WA-Gebiete sind aufgrund der vg. verschiedenen Lärmquellen aus Gewerbe- sowie Verkehrslärm als „WA-Gebiete mit Lärmvorbelastung“ festgesetzt.

Zum Schutz der Innenräume sind daher bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den „MI-Gebieten“ und „WA-Gebieten mit Lärmvorbelastung“ passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich:

a) Schallschutz von Wohnungen und Wohngebäuden

In den folgenden Bereichen sind für Wohnungen und Wohngebäude an den jeweils betroffenen Fassaden die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,res}$ durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung etc.)) von Wohn- und Aufenthaltsräumen einzuhalten:

Lärmpegelbereich III
(siehe auch Anmerkung)

erf. $R'_{w,res} = 35$ dB
An allen Fassaden des Plangebietes

Lärmpegelbereich IV

erf. $R'_{w,res} = 40$ dB
Bereich A, an den Südwest-, Süd- und Südostfassaden

b) Schalldämmende Lüftungseinrichtungen

In folgenden Bereichen sind im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen entweder schalldämmende Lüftungseinrichtungen einzubauen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern:

Bereiche A und B in den südlichen Fassadenseiten

Bereich C in den östlichen Fassadenseiten

Bereich D in den nördlichen Fassadenseiten

Bereich E in den östlichen Fassadenseiten

oder ist alternativ die Lüftung über die lärmabgewandten Fassadenseiten zu ermöglichen bzw. die Schlafräume an diesen Gebäudeseiten zu orientieren.

Anmerkung: Im Lärmpegelbereich III sind mit einem resultierenden Schalldämm-Maß der Außenfassade von $R'_{w,res} = 35$ dB unter den folgenden Bedingungen

- Raumhöhe - Raumtiefe: Verhältnis ca. 0,8

- Fensterflächenanteil der Gesamtfassade eines Raumes max. 50%

- Schalldämm-Maß der Außenwände mind. $R'_w = 50$ dB

Fenster der Schallschutzklasse 2 (SSK 2) erforderlich. Die SSK 2 wird bei korrektem Einbau schon durch Fenster erfüllt, die den Anforderungen der Wärmeschutzverordnung im Hinblick auf Luftdichtigkeit und Wärmedurchgangswiderstand genügen.

Somit bestehen echte Anforderungen im Hinblick auf zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen erst im Lärmpegelbereich IV sowie in Bezug auf die Lüftung von Schlafräumen in den gekennzeichneten Bereichen.

2. Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NW

- 2.1 Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind in sichtbarem, gegendüblichem Verblendmauerwerk und/oder als Putz- und/oder Holzbau auszuführen. Andere Materialien für untergeordnete Fassadenelemente sind zulässig.
Garagen gemäß § 12 (1) BauNVO sind im Material dem Hauptbaukörper anzupassen.
- 2.2 Dächer sind in der Art und Neigung auszuführen, wie sie im Plan ausgewiesen ist, erfolgt keine Festsetzung der Dachneigung, haben sie sich der vorhandenen Nachbarschaftsbebauung anzupassen.
Dachaufbauten (Dachgauben) und Dacheinschnitte müssen einen Abstand von mind. 1,5 m von den Giebelgesimsen einhalten.
Eingeschossige Anbauten sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 (1) BauNVO und Garagen gemäß § 12 (1) BauNVO sind von den Festsetzungen über Dachform und Firstrichtung nicht betroffen.
- 2.3 In den MI- und WA-Gebieten darf der Sparrenanschnittpunkt (Drempelhöhe = Schnittpunkt Dachhaut mit Außenkante des aufgehenden Mauerwerkes) das angegebene Maß, gemessen von Oberkante fertiger Fußboden Dachgeschoß, nicht überschreiten:

bei eingeschossiger Bebauung	1,10 m
bei mehrgeschossiger Bebauung	0,75 m

Untergeordnete Vor- und Rücksprünge an den Gebäuden bleiben bei der Festsetzung von Drempelhöhen außer Betracht.

Für das festgesetzte GE-Gebiet werden keine Drempelhöhen festgesetzt.

- 2.4 In den Baugebieten sind Dacheindeckungen in rotem oder dunkel getöntem Grundton als Pfannendächer zulässig. Weiterhin zulässig sind Schieferplatten, Betondachstein und Ziegel.
Flachdächer sind in Kies in Naturtönen abzudecken. Eine fachgerechte Begrünung ist ebenso zulässig.
Flachgeneigte Dächer sind mit einer umlaufenden Attika auszubilden.
- 2.5 Die nicht versiegelten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Bei Pflanzmaßnahmen sind überwiegend standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher zu verwenden (siehe Gehölzliste).
- 2.6 In den mit dem Planzeichen  gekennzeichneten Baugebieten ist ein zusätzliches Vollgeschoß im ausgebauten Dachgeschoß zulässig, wenn die GFZ nicht überschritten wird.
- 2.7 Als Grundstückseinfriedigung entlang der Erschließungsflächen sind lebende Hecken, Holzzäune und Mauern bis max. 1,0 m zulässig.

3. Hinweise und Empfehlungen:

- 3.1 Das Plangebiet befindet sich im Umfeld des Dyckerhoff-Zementwerkes. Aufgrund der Thalliumemissionen ist ein Maßnahmengebiet hinsichtlich von „Anbau- und Verzehrempfehlungen“ für bestimmte Pflanzenarten, insb. Gemüse festgelegt worden. Diese werden nach dem jeweils aktuellen Kenntnisstand überprüft und entsprechend angepaßt.
Das Plangebiet liegt innerhalb des o.g. Maßnahmengebietes. Von daher wird auf die jeweils geltenden „Anbau- und Verzehrempfehlungen“ besonders hingewiesen.

Aus Vorsorgegesichtspunkten in Bezug auf den Pfad „orale Bodenaufnahme für Kleinkinder“ sollten darüber hinaus bei der Wohn- und Hausgartennutzung die nicht überbauten

Grundstücksflächen im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes gärtnerisch so gestaltet werden, daß sie mit Raseneinsaat, Bepflanzung, Steinplatten und/oder anderem Wegebaumaterialien bedeckt sind und somit der vorhandene Boden nicht großflächig offenliegt (siehe auch Pkt. 7.2. der Begründung zum Bebauungsplan).

- 3.2 Das Plangebiet befindet sich weiterhin unterhalb der An- und Abflugstrecke für den Instrumentenflugbetrieb am Flughafen Münster/Osnabrück, so daß diesbezüglich mit Lärmauswirkungen zu rechnen sein könnte. Die Lärmauswirkungen sind nach den von der Bezirksregierung Münster-Luftfahrtbehörde- anzuwendenden Kriterien zumutbar. Die Luftfahrtbehörde hat, soweit der Fluglärm durch den zulässigen Betrieb erzeugt wird, keine rechtliche Handhabe, in irgendeiner Form gegen Lärmauswirkungen vorzugehen.
- 3.3 Aufgrund der möglichen Schallimmissionen aus Verkehrslärm wird in Ergänzung zu den textlichen Festsetzungen unter 1.14 empfohlen, im Bereich B schützenswerte Freibereiche wie z.B. Terrassen in den „Schallschatten“ der in Richtung Süden vorgelagerten Gebäude zu legen.
- 3.4 Die den GE-Gebieten zugeordnete „Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsstellplätze“ liegt innerhalb des Schutzstreifens einer 110 KV-Freileitung. Darüber hinaus liegen Teile der überbaubaren Fläche des GE-1-Gebietes innerhalb des Schutzstreifens der Freileitung. Entsprechende zulässige Vorhaben nach Punkt 1.2 sind von daher mit dem jeweils zuständigen Betreiber abzustimmen.
- 3.5 Der westliche Bereich des GE-Gebietes wird von einer Versorgungsleitung des Wasserversorgungsverbandes, dessen Lage nicht genau bekannt ist, durchzogen. Dieser Bereich ist tw. als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Von daher sind künftige Baumaßnahmen nur in Abstimmung mit dem jeweiligen Versorgungsträger zulässig.
- 3.6 Der südöstliche Planbereich läßt nach Luftbildauswertung der Bezirksregierung Münster-Kampfmittelräumdienst- eine leichte Bombardierungsbeeinflussung erkennen, konkrete Hinweise auf mögliche Blindgängereinschläge sind den Luftbildern nicht zu entnehmen. Aus Sicherheitsgründen wird empfohlen, Bauvorhaben oder andere bodeneingreifende Maßnahmen auf den bislang nicht bebauten Grundstücksflächen der Bezirksregierung rechtzeitig im Planungsstadium zur individuellen Einzelprüfung anzuzeigen.
- 3.7 Werden bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (z.B. kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt, ist dieses der Stadt Lengerich oder dem Westfälischen Museum für Archäologie - Amt für Bodendenkmalpflege -, Münster, unverzüglich anzuzeigen.
- 3.8 Es wird empfohlen, das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen über ein getrenntes Leitungsnetz in Zisternen oder Regentonnen (z.B. als Brauchwasser für die Bewässerung von Grundstücksfreiflächen) zu sammeln.
- 3.9 Für das Plangebiet sind die Bestimmungen der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Lengerich vom 02.06.1992 verbindlich.
- 3.10 Die Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens ist bei Bauantragsvorlage mit der Stadt Lengerich abzustimmen.