

Bebauungsplan Nr. 123 "Brochterbecker Straße – Teutopark". der Stadt Lengerich

Textliche Festsetzungen in der Fassung der Satzung

Gliederung

Rechtsgrundlagen	1
1. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	1
2. Mischgebiete (§ 6 BauNVO)	2
3. Sonstige Sondergebiete (§ 11 (3) BauNVO)	2
3.0 Allgemeine Definitionen und Festsetzungen	2
3.1 Sondergebiet SO ₁ – Baustoffhandel	3
3.2 Sondergebiet SO ₂ – Bau- und Gartenmarkt, Fliesenmarkt, Möbelmarkt, Kraftfahrzeughandel	4
3.3 Sondergebiet SO ₃ – Tanken und Rasten	6
3.4 Sondergebiet SO ₄ – Hotel, Sport und Freizeit	6
3.5 Sondergebiet SO ₅ – Energiegewinnung durch Rapsölverarbeitung	6
4. Höhe der baulichen Anlagen gem. § 18 BauNVO	6
5. Grundfläche, Geschoßfläche, Gemeinschaftsanlagen gem. §§ 19, 20 und 21a BauNVO	7
6. Überbaubare Grundstücksfläche, § 23 BauNVO	7
7. Unterhaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen an Bachläufen (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)	7
8. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)	7
9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)	9
10. Gestalterische Festsetzungen	9
Hinweise	10

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997
(BGBl. I S. 2141),
zuletzt geändert am 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902);

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom
23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs-
und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);

Bauordnung (BauO NW) vom 7. März 1995 (GV NW S. 218);

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58);

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der
Bekanntmachung vom 14.07.1994, (GV NW S.666/SGV NW 2023), zuletzt geändert
durch Gesetz vom 15.06.1999 (GV NW S. 386).

1. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 6 (2) Nr. 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht zulässig.

Allgemein ausgeschlossen ist Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Sinne der Anlage 1, des Einzelhandelserlasses NW (entsprechend Ziffer 3.03 dieser textlichen Festsetzungen).

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind in den allgemeinen Wohngebieten die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 3, 4 und 5 (Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 6 (2) BauNVO aus der Nr. 3 die Einzelhandelsbetriebe und Nr. 5 (Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke), Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) sowie Nr. 8 (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr.2 BauNVO) nicht zulässig.

Ausnahmsweise zugelassen ist Einzelhandel im Zusammenhang mit ansässigen allgemein zulässigen Betrieben, wenn er deutlich untergeordnet und seine Sortimente nicht zentren- und nahversorgungsrelevant im Sinne der Anlage 1, des Einzelhandelserlasses NW (entsprechend Ziffer 3.01 dieser textlichen Festsetzungen) sind.

Gemäß § 1 (6) BauNVO ist die nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr.2 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

3. Sonstige Sondergebiete (§ 11 (3) BauNVO)

3.0 Allgemeine Definitionen und Festsetzungen

Die Baugebiete mit der Festsetzung SO ("Sonstige Sondergebiete") werden nach folgenden Nutzungsanforderungen gegliedert:

- Baustoffhandel (sonstiger großflächiger Handelsbetrieb);
- Bau- und Gartenmarkt, Fliesenmarkt, Möbelmarkt und Kraftfahrzeughandel (großflächige Einzelhandelsbetriebe);
- Tankstelle in Verbindung mit Reiseservice und Gastronomieeinrichtung;
- Hotel und Sporteinrichtungen.

3.01 Allgemein zulässige Nutzungen in allen Sondergebieten

Mit Bezug zur Zweckbestimmung sind innerhalb der Betriebsbaukörper Lager und Technikräume, Sanitär- und Sozialräume, Aufenthalts- und Büroräume zugelassen.

Die gemäß § 14 (2) BauNVO in Baugebieten nach §§ 2 bis 9 BauNVO als Ausnahme zugelassenen Nebenanlagen zur Versorgung der Sonderbaugebiete mit Elektrizität, Gas Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser sind in den Sondergebieten allgemein zulässig.

3.02 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen in allen Sondergebieten

Ausnahmsweise können innerhalb der Betriebsbaukörper Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die der Betriebsnutzung gegenüber in der Grundfläche untergeordnet sind, zugelassen werden.

3.03 Ausschluß von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten in den Sondergebieten

Allgemein sind für den Verkauf an letzte Verbraucher folgende zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente im Sinne der Anlage 1, des Einzelhandelserlasses NW vom 7.5.1996 (MBL NW. 1996 S. 922) ausgeschlossen:

- Bücher/Zeitschriften/Papier/Schreibwaren/Büroorganisation
- Kunst/Antiquitäten
- Baby-/Kinderartikel
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
- Unterhaltungselektronik/Computer, Elektrohaushaltswaren
- Foto/Optik
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haustextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
- Musikalienhandel
- Uhren/Schmuck
- Spielwaren, Sportartikel

die nahversorgungsrelevante Sortimentsgruppe nach Teil A der Anlage

- Lebensmittel, Getränke
- Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren

die zentrenrelevanten Sortimente nach Teil B der Anlage

- Teppiche (ohne Teppichboden)
- Schnittblumen
- Campingartikel
- Fahrräder und Mofas
- Tiere und Tiernahrung, Zooartikel

3.1 **Sondergebiet SO1 – Baustoffhandel**

Zulässig ist der Verkauf von Baustoffen an letzte Verbraucher sowie als Ausnahme der Einzelhandel mit Küchenmöbeln und elektrischen Großgeräten für den Haushalt.

3.1.1 Verkaufsrelevante Flächen im Sondergebiet SO1

Zugelassen ist eine Gesamtverkaufsfläche (VK) von 12.000 m², davon 8.000 m² Freilagerverkaufsfläche.

3.1.2 Kernsortimente im SO₁

- Rohre und Entwässerungstechnik;
- alle Arten von Baumaterial wie Bauholz, Holzlatten, –Profile, –Platten, Mauersteine, Natursteine, Betonwaren, Fliesen, Ziegel, Schüttgüter, Bindemittel, Dämmstoffe, Folien;
- Bauelemente aus Metall und anderem Material einschließlich Sonnenschutz;
- Chemische Baustoffe und Bitumenbahnen;
- Heizöl, Flaschengas, Kohle und Brennholz.

3.1.3 Zulässige baumarktypische Sortimente im SO₁

Auf bis zu 1.500 m² VK sind folgende baumarktypischen Sortimente zulässig:

- Hand- und Elektrowerkzeuge;

- Metallwaren wie Schlösser, Schrauben und Befestigungstechnik;
- Sanitärkeramik.

3.1.4 Ausnahmsweise zulässige Sortimente im SO₁

Auf bis zu 1.000 m² VK sind Küchenmöbel mit küchenaffinem Zubehör und Elektro-
großgeräte für den Haushalt (einschließlich Staubsauger) als Ausnahme zulässig.

3.2 Sondergebiet SO₂ – Bau- und Gartenmarkt, Fliesenmarkt, Möbelmarkt, Kraftfahr- zeughandel

Zulässig ist der Einzelhandel mit Bau- und Heimwerkerbedarf, Gartenbedarf, Fliesen
und/oder Wohn- und Büromöbeln und/oder Kraftfahrzeugen einschließlich KFZ-
Zubehör.

3.2.1 Verkaufsrelevante Flächen im SO₂

Zugelassen ist eine Gesamtverkaufsfläche (VK) von 9.000 m². Dabei ist im Fachbe-
reich Bau- und Gartenmarkt, Fliesenmarkt, Baustoffhandel die überdachte VK auf ma-
ximal 7.500 m² beschränkt.

Auf maximal 10 % der jeweiligen VK, insgesamt aber auf nicht mehr als 700 m² sind
zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente im engen Zusammenhang mit
den Kernsortimenten als Ausnahme zulässig.

3.2.2 Kernsortimente im Fachbereich Bau- und Gartenmarkt, Fliesenmarkt

- Maschinen und Werkzeuge für den Bau- und Heimwerkerbedarf;
- Metallwaren für den Heimwerkerbedarf, wie Schlösser, Schrauben u.dgl.;
- Flachglas für den Bau- und Heimwerkerbedarf;
- Artikel aus Holz, Papier, Gummi, Kunststoff, Glas und chemischen Produkten für den
Bau- und Heimwerkerbedarf;
- Tapeten und Anstrichmittel ohne Mal- und Zeichenfarben, -tinten und -tuschen;
- Fußbodenbeläge und Teppichböden (außer Teppiche);
- Artikel der Sanitär-, Be- und Entwässerungs-, Lüftungsinstallation und Sanitäraus-
stattung für den Bau- und Heimwerkerbedarf wie Armaturen, Sanitärkeramik, Flie-
sen, Badzubehör (außer Heimtextilien), Saunen/Solarien;
- Artikel der Elektroinstallation wie Kabel, Schalter, Leuchtmittel, technische Leuchten
(außer Wohnraumleuchten), Batterien für den Bau- und Heimwerkerbedarf sowie
Lampen und Strahler für den Außenbereich;
- Regale und Kleinmöbel;
- Wasch-, Reinigungs- und Poliermittel für den Bau- und Heimwerkerbedarf;
- Blumen (außer Schnittblumen), Pflanzen und Saaten;
- Setzlinge von Bäumen und Büschen;
- Düngemittel und Pflanzenschutzmittel;
- Erden und Torf;
- Hand-, Motor- und Elektrogartengeräte;
- Gartenbewässerungssysteme;
- Gartenmöbel;
- Gartengestaltungsartikel;
- Gartenausstattung wie Folien, Drahtgeflechte, Zäune, Blumenkästen, Pflanzgefäße;
- Blockhäuser und Holz im Garten;

- Reparaturarbeiten und Dienstleistungen, die an Ort und Stelle durchgeführt werden, wie Anfertigung von Schlüsseln, Absatzreparatur, Einschweißen von Ausweisen usw.
- sowie die Sortimente des SO₁ gemäß Ziffer 3.1.2. und Ziffer 3.1.3.

3.2.3 Ausnahmsweise zulässige Randsortimente im Fachbereich Bau- und Gartenmarkt, Fliesenmarkt

Im Falle der gleichzeitigen Einrichtung eines Möbelmarktes sind im Fachbereich Bau- und Gartenmarkt, Fliesenmarkt auf jeweils bis zu 50 m² VK folgende zentren- bzw. nahversorgungsrelevante Randsortimente als Ausnahme zulässig:

- Wohnraumleuchten;
- Elektrohaushaltswaren wie Haushaltskoch- und –heizgeräte;
- nichtelektrische Haushaltsgeräte, -artikel und –ausrüstungen;
- Haus- und Heimtextilien sowie Badzubehör;
- Dekorations- und Ziergegenstände;
- Fahrradzubehör;
- Gartenzubehör und Gartendekoration;
- Schnittblumen;
- Tiernahrung.

*Möbelmarkt
j/m*

Wird kein Möbelmarkt eingerichtet, gelten im Fachbereich Bau- und Gartenmarkt, Fliesenmarkt für die vorstehend genannten ausnahmsweise zulässigen zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Randsortimente folgende maximalen Verkaufsflächen:

- Wohnraumleuchten bis zu 150 m²;
- Elektrohaushaltswaren wie Haushaltskoch- und –heizgeräte bis zu 50 m²;
- nichtelektrische Haushaltsgeräte, -artikel und –ausrüstungen bis zu 50 m²;
- Haus- und Heimtextilien sowie Badzubehör bis zu 100 m²;
- Dekorations- und Ziergegenstände bis zu 50 m²;
- Fahrradzubehör bis zu 50 m²;
- Gartenzubehör und Gartendekoration bis zu 150 m²;
- Schnittblumen bis zu 50 m²;
- Tiernahrung bis zu 50 m².

3.2.4 Kernsortimente im Fachbereich Möbelmarkt

- Wohnmöbel;
- Büromöbel.

3.2.5 Ausnahmsweise zulässige Sortimente im Fachbereich Möbelmarkt

Auf maximal 25 % der VK, nicht jedoch auf mehr als 700 m² VK sind in engem Zusammenhang mit dem Kernsortiment Teppiche als Ausnahme zulässig.

3.2.6 Ausnahmsweise zulässige Randsortimente im Fachbereich Möbelmarkt

Folgende zentren- bzw. nahversorgungsrelevante Randsortimente sind als Ausnahme zulässig:

- Wohnraumleuchten auf bis zu 200 m² VK;
- Wohnboutique auf bis zu 300 m² VK;
- Haus- und Heimtextilien auf bis zu 200 m² VK.

3.2.7 Kernsortimente im Fachbereich Kraftfahrzeuge

- Handel mit Kraftfahrzeugen;
- Kfz-Zubehör;
- Kfz-Service und –Reparatur.

3.3 Sondergebiet SO₃– Tanken und Rasten

Zulässig sind eine Tankstelle mit bis zu 9 Zapfstellen und Nebenanlagen, Tankstellenshop, gewerbliche Einrichtung der Touristik wie Reiseinformation und Autoclub-Geschäftsstelle sowie gastronomische Einrichtungen mit bis zu 200 Sitzplätzen.

3.3.1 Verkaufsrelevante Flächen im Tankstellenshop

Zugelassen ist eine Gesamtverkaufsfläche (VK) von 300 m².

3.3.2 Ausnahmsweise zulässige Sortimente im Tankstellenshop

Folgende zentren- bzw. nahversorgungsrelevante Sortimente sind im Tankstellenshop als Ausnahme zulässig:

- Nahrungsmittel, Tabakwaren und Drogerieartikel auf bis zu 100 m² VK;
- Getränke auf bis zu 100 m² VK;
- Zeitungen und Zeitschriften;
- Schnittblumen.

3.4 Sondergebiet SO₄– Hotel, Sport und Freizeit

3.4.1 Hotelbereich

Zulässig ist ein Hotel mit einer Bettenzahl von 160 bzw. einer Gästezimmerzahl von 80, zugeordnete Tagungsbereiche mit bis zu 150 Plätzen sowie gastronomische Einrichtungen mit bis zu 120 Sitzplätzen,

3.4.2 Sport- und Freizeitbereich

Zulässig sind eine Sporthalle und ein Wellnessbereich mit einer Nutzfläche von insgesamt 3.000 m² zusätzlich der für den Betrieb der genannten Einrichtungen erforderlichen Nebenanlagen sowie gastronomische Einrichtungen mit bis zu 120 Sitzplätzen.

3.4.3 Ausnahmsweise zulässiger Einzelhandel im SO₄

Auf bis zu 20 m² VK ist der Einzelhandel mit an die im SO₄ zulässigen Sport- und Freizeitaktivitäten gebundenen Sportartikeln als Ausnahme zulässig.

3.5 Sondergebiet SO₅ – Energiegewinnung durch Rapsölverarbeitung

Zulässig ist der Betrieb von Anlagen zur Gewinnung und Aufbereitung pflanzlicher Öle für den Food- und Non-Food-Bereich aus Ölsaaten (im wesentlichen Rapssaat) einschließlich des Verkaufs der Produkte Öl und Preßschilfer (Futtermittel) an Wiederverkäufer sowie der Betrieb von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie durch thermische Verwertung von Biomasse (Rapssaat) in Verbindung mit einem Blockheizkraftwerk (BHKW) und einem konventionellen Spitzenlastkessel.

3.5.1 Ausnahmsweise zulässiger Einzelhandel im SO₅

Auf bis zu 20 m² VK ist der Einzelhandel mit den in der Ölmühle hergestellten Produkten in untergeordneter Menge als Ausnahme zulässig.

4. Höhe der baulichen Anlagen gem. § 18 BauNVO

Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe durch untergeordnete Dachaufbauten (haustechnische Anlagen und Glasaufbauten) bis zu max. 3,0 m Höhe und durch Maste, Abgasschornsteine oder Antennen bis zu max. 5,0 m Höhe ist ausnahmsweise zulässig.

5. Grundfläche, Geschoßfläche, Gemeinschaftsanlagen gem. §§ 19, 20 und 21a BauNVO

In den Sondergebieten (SO₁ bis SO₅) sind zur Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschoßflächenzahl (GFZ) die Grundflächen bzw. Vollgeschosse der baulichen Anlagen in allen Sondergebieten in ihrer Gesamtheit zu betrachten. Gemäß § 19 (3) in Verbindung mit § 21a (2) BauNVO ist für die Ermittlung von GRZ und GFZ unabhängig von einer Grundstücksteilung die zusammengefaßte Fläche der Sondergebiets-Baugrundstücke maßgebend, einschließlich aller innerhalb der Sondergebietsausweisungen befindlichen Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und der Gemeinschaftsstellplatzfläche (GSt).

6. Überbaubare Grundstücksfläche, § 23 BauNVO

Für die WA-Gebiete und das MI-Gebiet 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. Gemäß § 23 (5) BauNVO sind in den Vorgartenbereichen Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sowie Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, ausgeschlossen. Die der Versorgung der WA- und MI-Gebiete dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO bleiben hier als Ausnahme zugelassen.

7. Unterhaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen an Bachläufen (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)

7.1 Naturnaher Bachausbau nördlich der Brochterbecker Straße

Zur Kompensation der geplanten 40 m-Verrohrung des Gewässers Nr. 2300 an der Hapterschließung des Sondergebietes wird anstelle des verrohrten Bachabschnittes am Nordrand der Brochterbecker Straße die Gewässertrasse weiter nach Norden verlegt und innerhalb der im Plan im Sinne des § 9 (1) Nr. 16 BauGB festgesetzten Umgrenzung für Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen – Unterhaltung und Entwicklung (U/E) – ein insgesamt ca. 210 m langer, naturnah gestalteter Gewässerlauf mit einem Sedimentationsbecken vor dem Durchlaß in der Brochterbecker Straße neu angelegt.

7.2 Anlage eines Unterhaltungs- und Entwicklungstreifens entlang des Bachlaufes

Entlang des Gewässers Nr. 2300 parallel zur Autobahn und zur L 591 wird eine ca. 5 m breite Umgrenzung für Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen – Unterhaltung und Entwicklung (U/E) – im Sinne des § 9 (1) Nr. 16 BauGB festgesetzt, die von baulichen Anlagen jeglicher Art sowie von Geländeaufhöhungen vollständig freizuhalten ist.

8. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)

Die im landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 123 "Brochterbecker Straße – Teutopark" der Gruppe Ökologie und Planung – Dröge - Grohs – Preißmann – von Wendt + Partner, vom 11.06.1999, ermittelten Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind Bestandteil des Bebauungsplans.

Die gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB für Teile des Bebauungsplangebietes festgesetzten Flächen für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, die gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie die Zonen für Unterhaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen am Gewässer 2300 im Sinne des § 9 (1) Nr. 16 BauGB (vgl. Ziff. 7) sind gleichzeitig die Flächen, auf denen in Anwendung von § 1a BauGB die folgenden Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.

8.1 Anlage einer Grünfläche mit Gehölzstreifen (A 1)

Am östlichen Rand des Baugebietes ist eine 21 m breite Grünfläche (7.310 m²) anzulegen, mit einer dichten Gehölzpflanzung aus standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu begrünen und mit einem Wildschutzzaun vor Verbiß zu schützen (§ 9 (1) 20 BauGB).

8.2 Anlage einer Grünfläche mit Sträuchern Nordrand des Baugebietes (A 2)

Entlang der Grenze des Baugebietes wird ein 5 m breiter Grünstreifen (900 m²) angelegt, der sich zusammensetzt aus einem ca. 3 m breiten Gehölzstreifen aus standortheimischen Sträuchern (Weißdorn, Schlehe, Hundsrose, Gemeiner Schneeball, Roter Hartriegel) ~~und einem ca. 2 m breiten Streifen mit Extensivrasen (§ 9 (1) 25 BauGB).~~

8.3 Anlage eines Grünstreifens entlang des Bachlaufes (A 3)

Entlang des Bachlaufes wird ein ca. 5 m breiter Grünstreifen (1.200 m²) zum Schutze des östlichen Ufers angelegt und truppweise mit Ufergehölzen (Schwarzerle, Korbweide, Traubenkirsche) bepflanzt und mit Extensivrasen (5 g/m²) eingesät.

8.4 Anlage einer straßenbegleitenden Baumreihe entlang der L 591- Südring (A 4)

Entlang des Südringes sind innerhalb eines ca. 5 m breiten Rasenstreifens am Rande des Parkplatzes (1.140 m²) im Abstand von ca. 8 m Eichen in Säulenform (*Quercus robur* „Fastigiata“) zu pflanzen, die einerseits den Verkehrsteilnehmern auf der L 591 eine Leitfunktion bieten und andererseits den gestalterischen Anforderungen des architektonischen Konzeptes entsprechen und zur landschaftlichen Einbindung beitragen soll (§ 9 (1) 25 BauGB).

8.5 Anlage von Schotterterrassen für die Bedarfsparkplätze (A 5)

Im Baugebiet werden die Bedarfsparkplätze mit einer Schotterterrasendecke angelegt (§ 9 (1) 25 BauGB):

- am Hotel eine ca. 1.190 m² große Fläche,
- zwischen der Erschließungsstraße und dem Baukörper ca. 450 m².

Am Westrand der Erschließungsstraße wird eine ca. 1,50 m breite Versickerungsmulde (ca. 280 m²) und am Südrand des Parkplatzes eine ca. 4 m breite Versickerungsmulde (ca. 480 m²) angelegt, die mit Extensivrasen begrünt werden.

8.6 Biotopentwicklung im Grünland-Komplex nördlich der Brochterbecker Straße (A 6)

Die Biotopfunktion des Grünlandkomplexes (11.300 m²) wird mit folgenden Maßnahmen aufgewertet:

- Einleitung eines Brachestadiums des Grünlandes, bei dem das Aufkommen von Gehölzen durch sporadische Mahd (1 x in 2 Jahren) unterbunden wird oder alternativ extensive Beweidung mit 1,5 Großvieheinheiten pro Hektar;
- truppweise Pflanzung von standortheimischen Laubbäumen und Sträuchern;
- Wiederherstellung einer mit Bauschutt verfüllten Feuchtmulde.

8.7 Naturnaher Bachausbau nördlich der Brochterbecker Straße (A 7)

Ausbildung von 7 Mäandern mit abgeflachten bzw. aufgeweiteten Gleituferbereichen. Die Prallufer werden mit Ufergehölzen bepflanzt und die übrigen Uferandbereiche mit einer Rasen-Initialeinsaat (5 g/m²) begrünt.

8.8 Generelle Festsetzungen für landschaftspflegerische Maßnahmen im Plangebiet

Folgende generelle Festsetzungen gelten für mehrere Maßnahmengruppen:

Alle landschaftspflegerischen und gestalterischen Maßnahmen sind dauerhaft zu unterhalten. Für Pflanzungen gelten folgende Mindestqualitäten:

- Bäume: mindestens Stammumfang 14-16 cm (Nr. 3, 4, 5, 6, 7)
60 % mindestens Heister 200-250 cm bei Nr. 3, 4
- Sträucher: mindestens Strauch, 2 xv, 60-100 cm bei Nr. 3, 4, 7.

Aus Gründen der landschaftlichen Einbindung werden Koniferen mit Ausnahme von Taxus (Eibe) und buntlaubige Gehölze generell ausgeschlossen.

9. **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

Für Anlagen bzw. Bauteile innerhalb der im Plan gekennzeichneten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes werden folgende Bauschalldämm-Maße festgesetzt:

- a) nicht überbaubare Grundstücksfläche im SO-Baustoffhandel:
bewertetes Bauschalldämm-Maß des Materials für den Schallschirm $R'_{w,} \geq 25$ dB;
der Schallschirm ist lückenlos mit dem angrenzenden Gebäude zu verbinden;
- b) Hallenbaukörper im SO-Baustoffhandel:
bewertetes resultierendes Bauschalldämm-Maß der Ostfassade $R'_{w,res} \geq 28$ dB;
- c) Sporthallenbaukörper im SO-Hotel, Freizeit und Sport:
bewertetes resultierendes Bauschalldämm-Maß der Ostfassade $R'_{w,res} \geq 40$ dB;
- d) Sporthallenbaukörper im SO- Hotel, Freizeit und Sport:
bewertetes resultierendes Bauschalldämm-Maß des Daches $R'_{w,res} \geq 40$ dB;

Sollte eine Lüftung über die oben genannten Fassaden bzw. Dächer erforderlich werden, sind hierfür Lüftungssysteme erforderlich, die die Gesamtschalldämmung des Außenbauteils nicht verschlechtern.

Gemäß § 31 (1) BauGB können von den Festsetzungen nach Ziff. 4. a) – d) Ausnahmen zugelassen werden, wenn ein entsprechender Immissionsschutz für die Wohn- und Mischgebiete sowie die Wohngebäude in der Fläche für den Gemeinbedarf durch bauliche oder sonstige Vorkehrungen zur Lärminderung gewährleistet wird.

Die Ergebnisse des schalltechnischen Berichts Nr. LL0181.1/01 vom 24.02.1999 mit der Ergänzung Nr. LL0181.1/02 vom 20.04.1999 der Zech Ingenieurgesellschaft mbH, Lingen, sind Bestandteil des Bebauungsplans.

10. **Gestalterische Festsetzungen**

Gem. § 86 (4) BauO NW sind die nachfolgenden örtlichen gestalterischen Bauvorschriften Festsetzungen dieses Bebauungsplans.

10.1 Gestalterische Festsetzungen in den allgemeinen Wohngebieten und dem Mischgebiet

Im Mischgebiet und in den allgemeinen Wohngebieten sind Dächer bei aneinanderggebauten Gebäuden mit gleichem Dachneigungswinkel auszuführen. Dachgaubenbreiten

sind auf 1,0 m Abstand vom Ortgang beschränkt. Gemeinsame Dachgauben bei Doppelhäusern sind zugelassen.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze sind von den Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung ausgenommen.

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.

10.2 Gestalterische Festsetzungen in den Sonstigen Sondergebieten

Als gestaltwirksames Fassadenmaterial ist an den zum zentralen Stellplatzbereich ausgerichteten Fassadenflächen sowie an den Fassadenflächen der Tankstelle, am Sockelgeschoß des Hotels und am Hotelturm ortstypischer Klinker (gleichmäßige dunkel-rötliche Farbgebung und Oberflächenstruktur) oder Glasfassaden vorgeschrieben. Gliedernde Elemente (z. B. Kolonnadensäulen) und Fensterrahmen sind in einheitlich heller Farbgebung zu halten.

Großflächige Werbeeinrichtungen für die Betriebe sind nur am Standort des Betriebes auf der dem zentralen Stellplatzbereich zugewendeten Gebäudetraufkante (Kolonnadenattika) zugelassen. Als Gestaltung sind nur selbstleuchtende oder angestahlte Buchstaben und Zeichen zugelassen, deren Höhe gegenüber der Kolonnadenhöhe deutlich zurücktritt (bis maximal 3 m Höhe).

Werbeeinrichtungen auf und am Hotelturm oberhalb der Sockelgeschosse sind ausgeschlossen. Fahnen als Dauereinrichtung sind lediglich in Front des Hotels (Frontlänge) außerhalb der Anbaubeschränkungszone nach StrWG NW zugelassen.

Innerhalb der Anbaubeschränkungszone nach StrWG NW und der Anbaubeschränkungszone nach FStrG ist nur Werbung für die Tankstelle als Ausnahme zugelassen.

Hinweise

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 Westf. Museum für Archäologie – Amt für Bodendenkmalpflege – Münster, unverzüglich anzuzeigen.

Diese textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes zum Offenlegungsbeschuß des Rates am 15.06.1999 sowie zum Satzungsbeschuß am 23.11.99.

Lengerich, den 15.06.99

Lengerich, den

Der Stadtdirektor

Der Bürgermeister
Dörke