

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN **gem. § 9 Abs. 1 BauGB und § 31 BauGB**

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I 2414) in der zur Zeit gültigen Fassung

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. 466/479);

Bauordnung (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NW S. 255), in der zur Zeit gültigen Fassung

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), in der zur Zeit gültigen Fassung

Abstandserlass NRW (MBL. NW. Nr. 29 vom 12.10.2007, S. 659); RdErl. D. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft u. Verbraucherschutz v. 06.06.2006)

1. Sonstiges Sondergebiete (SO) gemäß § 11 (3) BauNVO

a) Allgemein zulässige Nutzungen in den Sondergebieten

a.1) Mit Bezug zur Zweckbestimmung sind innerhalb der Betriebsbaukörper Lager- und Technikräume, Sanitär- und Sozialräume, Aufenthalts- und Büroräume zugelassen.

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

b) Ausnahmsweise zulässige Nutzungen in den Sondergebieten

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

2. Sonstiges Sondergebiet (SO) „Bau- und Gartenmarkt“ gemäß § 11 (3) BauNVO

Allgemeine Definitionen und Festsetzungen

Zulässig ist ein Bau- und Gartenmarkt.

2.1 Allgemein zulässige Nutzungen im SO-Gebiet „Bau- und Gartenmarkt“

Zulässig ist der Einzelhandel mit Bau- und Heimwerkerbedarf sowie Gartenbedarf.

2.1.1 Verkaufsrelevante Flächen

Zugelassen ist eine Gesamtverkaufsfläche (VK) von 12.000 m² davon 1.500 m² (überdachte) Freilagerverkaufsfläche.

2.1.2 Zulässige Kernsortimente

- 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 Sanitärausstattung für den Bau- und Heimwerkerbedarf wie Armaturen, Sanitärkeramik, Fliesen, 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;
- 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;
- Küchenmöbel und großvolumige Haushaltsgeräte (auf max. 1.000 m² VK)

Außerdem sind Reparaturarbeiten und Dienstleistungen zulässig, die an Ort und Stelle durchgeführt werden, wie Anfertigung von Schlüsseln, Absatzreparatur, Einschweißen von Ausweisen usw.

2.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen im SO-Gebiet „Bau- und Gartenmarkt“

Im engen Zusammenhang mit den Kernsortimenten sind die nachstehend genannten zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente auf maximal insgesamt 700 m² als Ausnahme zulässig.

- Wohnraumleuchten; max. 200 m² VK
- Elektrohaushaltswaren wie Haushaltskoch- und –heizgeräte; max. 200 m² VK
- nichtelektrische Haushaltsgeräte, -artikel und –ausrüstungen; max. 200 m² VK
- Haus- und Heimtextilien sowie Badzubehör; max. 200 m² VK
- Teppich: abgepasste Ware; max. 200 m² VK
- Gartenzubehör und Gartendekoration; max. 200 m² VK
- Fachbücher und Zeitschriften; max. 200 m² VK
- küchenaffines Zubehör; max. 200 m² VK
- Fahrräder und Zubehör bis zu 50 m² VK;
- Kassenartikel: Süßwaren, Eis, Kühlgetränke, Wein, Zigaretten, Tabak, bis zu 5 m²/pro Kasse, insgesamt bis zu 25 m² VK;
- Campingartikel bis zu 50 m² VK
- Zooartikel, keine Tiere und Aquaristik, auf max. 50 m² VK.
- Dekorations- und Ziergegenstände bis zu 50 m² VK.

3. Sonstiges Sondergebiet (SO) „Fachmarkt Reitsport“ gemäß § 11 (3) BauNVO

3.1 Allgemein zulässige Nutzungen im SO-Gebiet „Fachmarkt Reitsport“

Zulässig sind der Einzelhandel mit Reitsportartikeln und –bedarf sowie eine Vorführfläche (Reitplatz) mit einer Größe von maximal 600 m².

3.1.1 Verkaufsrelevante Flächen

Zugelassen ist eine Gesamtverkaufsfläche (VK) von maximal 1.200 m².

3.1.2 Zulässige Kernsortimente

- Sättel und Zubehör, Zäume, Gebisse
- Zaumzeug, Fahren, Geschirre, Halfter, Reitgerten
- Pferdedecken, Beinschutz, Stallhalfter
- Futtermittel und –zusätze
- Pferdepflegeartikel, Putzzeug
- Stall- und Weidebedarf
- Reitsportspezifische Bekleidung (ohne Wäsche), bspw. Helme, Reithosen, Turnierjacken, Reithandschuhe
- Reitsportspezifische Schuhe, bspw. Reitletten, Schafstiefel

3.1.3 Zulässiges Randsortiment

Als Randsortiment sind in den unter 3.1.2 genannten Kernsortimenten auf einer Verkaufsfläche von maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche, also maximal 120 m² zulässig:

- Bekleidung, Wäsche
- Schuhe
- Fachliteratur

4. Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO

4.1 Festsetzungen zum Immissionsschutz

4.1.1. GE-1-Gebiet

Innerhalb des GE-1-Gebiets sind emittierende Betriebe oder sonstige Anlagen nach den Klassen I bis VI gemäß Abstandsliste 2007 (4. BImSchV – Neufassung vom 14.03.1997 (BGBl. I S. 504), zuletzt geändert durch Verordnung vom 15.07.2006 (BGBl. I S. 1619, 1623) nicht zulässig (siehe Anlage zu den Textlichen Festsetzungen).

4.1.2 GE-2-Gebiet

a) Innerhalb des GE-2-Gebiets sind emittierende Betriebe oder sonstige Anlagen nach den Klassen I bis VII gemäß Abstandsliste 2007 (4. BImSchV – Neufassung vom 14.03.1997 (BGBl. I S. 504), zuletzt geändert durch Verordnung vom 15.07.2006 (BGBl. I S. 1619, 1623) nicht zulässig.

b) Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauGB sind innerhalb des GE-2-Gebiets nur Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

4.1.3 GE-1- und GE-2-Gebiete

Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB können innerhalb der GE-Gebiete ausnahmsweise auch Betriebe der nächst niedrigeren Abstandsklasse zugelassen werden, wenn der Immissionsschutz gewährleistet ist.

4.2 Ausschluss von Lagerplätzen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Lagerplätze nur als Ausnahmen zulässig. Generell ausgeschlossen sind Schrottplätze sowie Lagerplätze für Schüttgüter (Sand, Kies, u.ä.) und Baumaterialien.

4.3 Ausschluss betriebsbezogener Wohnungen und Vergnügungsstätten

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie Vergnügungsstätten nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

4.4 Einschränkung von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im GE-1-Gebiet

Innerhalb des GE-1-Gebiets sind zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente nur als Randsortiment bis maximal 10 % der jeweiligen Verkaufsfläche, maximal jeweils 80 m² zulässig. (Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß „Lengericher Liste“: siehe Anlage zur Begründung)

4.5 Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben und Tankstellen im GE-2-Gebiet

Innerhalb des GE-2-Gebiets sind Einzelhandelsbetriebe sowie Tankstellen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

5. Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 BauNVO

Die Gebäude dürfen die in der Planzeichnung eingeschriebenen Höhen über NN nicht überschreiten.

Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe durch untergeordnete Dachaufbauten (z.B. haustechnische Anlagen, Glasaufbauten, o.ä.) bis zu max. 3,00 m Höhe und durch Masten, Abgasschornsteine, Antennen, o.ä. bis zu max. 5,00 m Höhe ist ausnahmsweise zulässig.

6. Abweichende Bauweise gem. § 22 BauNVO

Es sind die Grenzabstände der offenen Bauweise einzuhalten, wobei die Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten dürfen.

7. Grundfläche, Geschossfläche, Gemeinschaftsanlagen gem. §§ 19, 20 und 21a BauNVO

Gemäß § 19 (3) in Verbindung mit § 21a (2) BauNVO sind für die Ermittlung von GRZ und GFZ alle Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Gemeinschaftsstellplätze (GSt) mitzurechnen.

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

Hinweis: Der bislang geplante naturnahe Bachausbau nördlich der „Brochterbecker Straße“ ist im Rahmen der 4. Änderung nicht mehr Planinhalt (Teilaufhebung - weitere Ausführungen hierzu siehe Begründung).

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.

9. 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" (Ursprungsplan) der Gruppe Ökologie und Planung - Droge - 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 südlich der „Brochterbecker Straße“ (siehe vorstehenden Hinweis) sind auch Bestandteil der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 123.

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.

9.1 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).

9.2 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).

9.3 Anlage eines Grünstreifens entlang des Bachlaufes (A 3)

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

9.4 Anlage einer straßenbegleitenden Gehölzpflanzung entlang der L 591 - Südring (A4)

Entlang des Südringes sind innerhalb eines ca. 5 m breiten Rasenstreifens am Rande des Parkplatzes (1.140 m²) mindestens 100 standortgerechte Sträucher (Heckenkirsche, Schneeball, Hartriegel, Hasel) in einem Heckenverbund 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).

9.5 Generelle Festsetzungen für landschaftspflegerische Maßnahmen im Plangbiet

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 x v, 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.

10. **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- Bau- und Gartenmarkt:
bewertetes Bauschalldämm-Maß des Materials für den Schallschirm $R'_w > 25$ dB: der Schallschirm ist lückenlos mit dem angrenzenden Gebäude zu verbinden;
- b) Hallenbaukörper im SO- Bau- und Gartenmarkt:
bewertetes resultierendes Bauschalldämm-Maß der Ostfassade $R'_{wes} > 28$ dB;

Sollte eine Lüftung über die oben genannten Fassaden bzw. Dächer erforderlich werden, sind hierfür Lüftungssysteme erforderlich, die die Gesamtschalldämmung des Au-

Benbauteils nicht verschlechtern.

Gemäß § 31 (1) BauGB können von den vorstehenden Festsetzungen 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 (zum Ursprungsplan) sind auch Bestandteil der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 123.

B) ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG gem. § 86 BauONW

Werbepylon

- a) Der innerhalb des Gewerbegebiets festgesetzte Werbepylon darf auf drei Seiten jeweils eine Ansichtsfläche von maximal 30 m Höhe und 10 m Breite aufweisen.
- b) Die leuchtenden Flächen des Werbepytons dürfen eine mittlere Leuchtdichte von 100 cd / m² (Candela / m²) nicht überschreiten.

C) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 Abs. 6 BauGB und sonstige Hinweise

Überplanung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 123 „Brochterbecker Straße / Teutopark“

Durch die 4. Änderung werden in diesem Bereich die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes einschließlich der 1. und 2. Änderung überplant (der Geltungsbereich der 3. Änderung wird von der 4. Änderung nicht berührt).

Mit Inkrafttreten der 4. Änderung des Bebauungsplanes werden für die überplanten Flächen alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 123 einschließlich 1. und 2. Änderung unwirksam.

Bauverbots- und Baubeschränkungszone

Entlang der BAB A 1 gilt gem. § 9 FStrG die 40 m Anbauverbotszone und die 100 m Baubeschränkungszone (gemessen vom äußeren Fahrbahnrand).

Innerhalb der Bauverbotszone ist die Errichtung von Hochbauten nicht zulässig.

Innerhalb der Baubeschränkungszone dürfen Werbeanlagen im Blickfeld zur Straße nicht errichtet werden. Hiervon ausgenommen ist lediglich Werbung am Ort der Leistung, die unbeschadet baurechtlicher Genehmigungen der Zustimmung des Straßenbaulasträgers bedarf.

Außenwerbung im Bereich der L 591 „Südring“

Gemäß § 28 StrWG NW dürfen Anlagen der Außenwerbung in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand der L 591, nicht errichtet werden. Die zuständige Straßenbaubehörde kann hiervon Ausnahmen zulassen, die ggf. mit Bedingungen und Auflagen verbunden sind.

Archäologische Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u. a. sein: Tongefäßscherben, Holzkohleansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese meldepflichtig und müssen der Stadt Lengerich oder dem Westfälischen Museum für Archäologie – Amt für Bodendenkmalpflege – Münster, unverzüglich gemeldet werden.