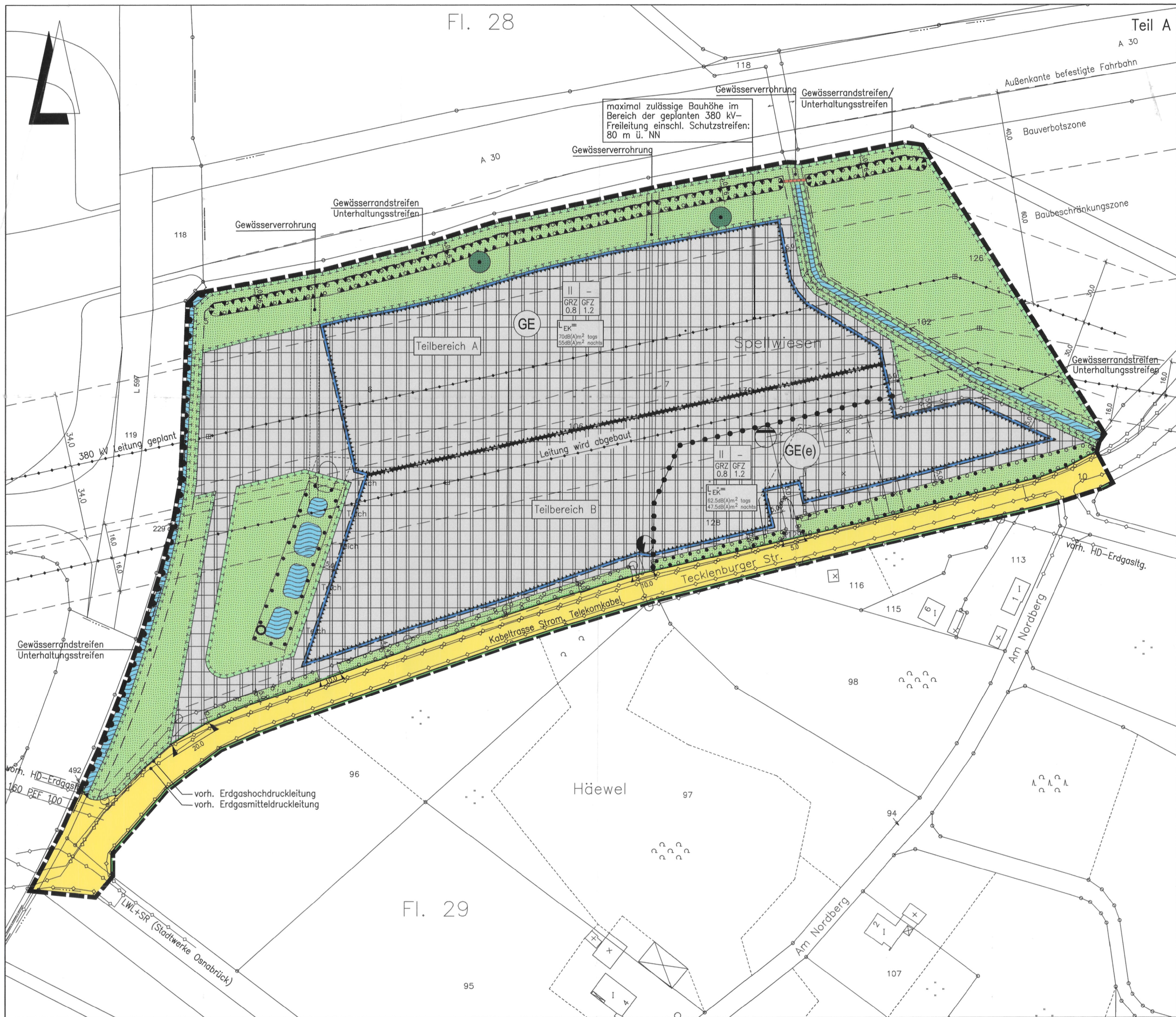




GEMEINDE LOTTE

BEBAUUNGSPLAN NR. 62

"AUTOHOF LOTTE" 1. ÄNDERUNG



Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerklärung 1990 v. 18. Dez. 1990 (BGB, I. S. 58) und der Bauzeichenerklärung I. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz v. 22. April 1993 (BGB, I. S. 49).

- I. Bestandsangaben
- Gemarkungsgrenze
 - Flurgrenze
 - Flurstück- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß
 - Höhenlinien mit Höhenangaben über NN
 - Flurstücknummer
- Wohngebäude mit Hausnummern
- Wirtschaftsgebäude, Garagen

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- überbaubarer Bereich
- Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
- nicht überbaubarer Bereich
- überbaubarer Bereich (eingeschränktes) Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO (sh. Nr. 3a Textl. Festsetzungen)
- nicht überbaubarer Bereich

2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. § 16 BauNVO)
- Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
- Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
- Geschoßflächenzahl gem. § 20 BauNVO

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)

6. Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Einfahrtbereich

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Abagerungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
- Abwasser
- Transformatorstation
8. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
- oberirdisch mit Schutzstreifen
- unterirdisch

9. Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)
- private Grünfläche

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 6 BauGB)
- Wasserflächen
- Quelle

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)
- zu erhaltende Einzelbäume

15. Sonstige Planzeichen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gem. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) (Sichtschutzwall, H = 1,50 m, Breite = 6,0 m)
- Lärmschutzwand H = 1,50 m
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) i. V. m. § 3b der Textlichen Festsetzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

- Planzeichen ergänzend zur Planzeichenerklärung
- Emissionskontingent LEX nach DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingenterung" (Dezember 2006, Beuth-Verlag)
- GE
- GE(e)

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO)
- a) Die in einem Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsbetriebe gem. § 8 (3) Nr. 3 BauNVO sind gem. § 1 (6) BauNVO nicht zugelassen.
- b) Die in einem Gewerbegebiet zulässigen Einzelhandelsbetriebe gem. § 8 (2) Nr. 1 sind auf Grundlage von § 1 (9) BauNVO im Planbereich nicht zugelassen.
- c) Im GE(e) Gebiet sind Betriebe der Abfallabklassen 1 - V unzulässig. Im übrigen Planbereich sind Betriebe der Abfallabklassen 1 - V zulässig. Gem. § 3(1) BauGB ist eine ausnahmsweise Zulassung der nächst höheren Abfallabklasse bei Nachweis des Immissionsschutzes zulässig.

2. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sowie Maßnahmen für Naturschutzzwecke (Ausgabe und Ersatzmaßnahmen gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25a BauGB)
- Innerhalb der mit Planzeichen gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen (z.B. Winterlinde, Stieleiche, Vogelbeere, Feldahorn u.a.) zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgabe sind durch geeignete Nachpflanzungen zu ersetzen.

- 2.1 Pflanzbindungen gem. § 9(1) Nr. 25 a BauGB
- 2.1.1 Pflanzbindung 1 - Anlage von Wildgehölzstreifen
- Zur Integration der Baumbäume in das Landschaftsbild ist das Pflanzgebiet mit Wildgehölzen einzurichten. Anlage von zwei- bis mehrreihigen Anpflanzungen heimischer und standortgerechter Wildgehölze mit vorwiegend strauchartigen Charakter sowie Kleinbäumen. Ausführung einer dichten Laubgehölzpflanzung mit vorwiegend landschaftsgerechten sträucherartigen Bienenröhren- und Vogelgehölzgehölzen der Pflanzliste 1 (siehe Anlage im Umweltbericht).
- An der Tecklenburger Straße sind ergänzende Pflanzungen unter Berücksichtigung der vorhandenen Gehölze vorzunehmen.
- Pflanzgröße klein Kronen Bäume: Heister, 2 x verpflanz, 250-300 cm, mit Ballen
- Pflanzgröße der Straucharten: 2 x verpflanz, 100 - 150 cm
- Pflanzbestand: 1,00 m
- Reihenabstand: 1,00 m
- Pflege der Gehölzstrukturen: abschneidende und selektiv auf den Stock setzen im Abstand von 7-10 Jahren

- 2.1.2 Pflanzbindung 2 - Begrünungsmaßnahmen in den Baugebieten
- Zur Gliederung des Gewerbegebietes sowie zur Eingliederung der Gebäude und Strukturierung der Parkflächen sind innerhalb des Pflanzgebietes Außenanlagen als Grünfläche anzulegen. Grünflächen an den Gebäuden sowie zur Gliederung der Stellplätze sind mit bodendeckenden Rosen und Gehölzen sowie Wild- und Ziersträuchern der Pflanzliste 2 zu bepflanzen.
- Pflanzgröße der Straucharten: 2 x verpflanz, 100-150 cm
- Qualitäten der Bodendecke: 2 x verpflanz, mit Ballen, 20-30 cm
- Qualitäten der Rosen: Güteklasse A

- 2.1.3 Pflanzbindung 3 - Anpflanzung von groß- und klein Kronen Laubbäumen
- Zur inneren Strukturierung des Pflanzgebietes sowie zur Eingliederung der Gebäude sind groß- und klein Kronen Laubbäume mit durchgehenden Leittrieb als Hochstämme zu pflanzen. Die Baumarten sind der Pflanzliste 3 zu entnehmen.
- Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume sind im Grünordnungsplan als Mindestanzahl verbindlich angegeben, da sie Funktion als Ersatzmaßnahme haben und in der Berechnung des Planungswertes mit einfließen.
- Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten, Ausfälle sind in entsprechenden Größen zu ersetzen bzw. auszugleichen. Im Umkreis von 15- 17 m um die Leittungen sind keine Bäume zu pflanzen.
- Pflanzgröße klein- und groß Kronen Bäume: Hochstamm, 3 x verpflanz, mit Ballen, SJU 14-16 cm

- 2.2 Maßnahmen für Naturschutzzwecke
- 2.2.1 Maßnahme 1: Erweiterung des Grünlandstreifens in der Bauverbotszone
- Zur Förderung einer standorttypischen Krautflora ist der zur Zeit landwirtschaftlich genutzte Grünlandstreifen durch folgende Maßnahmen zu erweitern:
- Pflege der 2-schichtige Wiese. Das Mähgut ist abzufahren. Die 1. Mahd ist nicht vor dem 15. Juni, die 2. Mahd ist nicht vor dem 1. September vorzunehmen.
 - Anpflanzung von Gruppen heimischer standorttypischer Sträucher als Vogelschutz- und Bienenweihölze.

- 2.2.2 Maßnahme 2: Anlage von PKW - Stellplätzen mit Drainagelaster
- Als Maßnahme zum Schutz und Pflege der Natur ist das anfallende Wasser der PKW - Stellplätze durch Drainagelaster in den Untergrund abzuleiten. Ist dieses aufgrund des hohen Grundwasserstandes oder bedingt durch die Bodenstruktur des Untergrundes nicht möglich, ist das anfallende Regenwasser der PKW - Stellplätze zu versieken oder einem auf dem Grundstück anzulegenden Regenrückhaltebecken zuzuführen.

- 2.2.3 Maßnahme 3: Anlage einer Sichtschutzpflanzung
- Zur Minimierung störender Einflüsse des Gewerbegebietes auf die angrenzenden Flächen, vor allem auf das südlich angrenzende Landschaftsschutzgebiet, ist an der Süd- und Südwestseite des Gewerbegebietes eine 5 m tiefe Sichtschutzpflanzung anzulegen. Diese darf durch die in der Pflanzung eingetragenen Zufahrten unterbrochen werden (Zufahrtsbreite jeweils max. 10,0 m). Diese Pflanzung ist entsprechend Pflanzliste 1 (siehe Punkt 9.3. im Umweltbericht) vorzunehmen.

- 2.2.4 Maßnahme 4: Anlage einer Obstwiese
- Als Ersatz für den Wegfall der vorhandenen Obstbaumbestände wird eine neue Obstwiese im Bereich dieser Fläche lt. Maßnahmenplan zum Umweltbericht angelegt. Die Obstwiese soll die Funktion der vorhandenen Obstwiese übernehmen. Umwandlung eines Teils der jetzigen Fläche in die Größe von 700 m² in eine extensiv genutzte Streu-Obst-Wiese. Ersatz einer standortgerechten Wild- und Kraut-Gemischung (Eichenwiese), Pflanzung von Obst-Hochstämmen in einem unregelmäßigen Pflanzverband, Bäumen, Laubbäumen.
- Pflege der Obstwiese: Obstbaumschnitt insbes. in den Jungjahren der Bäume, Pflege und Entwicklung des Unterwuchses, siehe Maßnahme 4, Qualitäts: Hochstamm, 2x ohne Ballen, Stammumfang 8-10 cm

- 2.2.5 Begrünung von Fassaden
- Nicht transparente Mauern und fensterlose Wandflächen im Bereich der Umfassungswände von Gebäuden mit mehr als 10 m Grundfläche sind mindestens zu 1/3 dauerhaft zu begrünen. Für die Wandbegrünung eignen sich insbesondere folgende Arten:
- Hedera Helix - Efeu
 - Lonicera L.S. - Gelblieb
 - Vitis L. - Weinrebe
 - Wisteria sinensis - Bienenrebe
 - Clematis L.S. - Waldrebe

- 2.3 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Pflanzgebietes
- Sowohl der im Rahmen der Eingriffsregelung bilanzierte Eingriff nicht innerhalb des Pflanzgebietes kompensiert werden kann, wird dieser in der Gemarkung Westerkoppen, Flur 135, Flurstück 151 durch Extensivierungs- und Anpflanzungsmaßnahmen kompensiert.

3. Immissionsschutz
- Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingent LEX nach DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingenterung" (Dezember 2006, Beuth-Verlag) weder tags (06.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 06.00 h) überschreiten.

- a) Gewerbebetrieb
- | Teilfläche | LEX, tags (dB(A)/m ²) | LEX, nachts (dB(A)/m ²) |
|------------|-----------------------------------|-------------------------------------|
| GE | 70 | 55 |
| GE(e) | 62,5 | 47,5 |

- Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die angegebenen Immissionswirkungskontingente Schall-Leistungspegel "effektive Werte" sind, der "wahre" Schall-Leistungspegel kann um das Maß einer möglichen Minderung durch Gebäude oder sonstige technische Einrichtungen, sowie durch zeitliche Erweichungen der Schutzwirkung, die aus der Betriebsplanung durch Gebäudestellungen oder Wahl von entsprechenden Baustoffen oder starker entfernte Betriebe zu veranschlagen. Negativ kann und wird der "wahre" Schall-Leistungspegel jedoch z. B. durch Ruhezeitenerschläge gem. TA-Lärm beeinflusst.

- Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5: Teilgebäudeberechnung: Je nach der jeweiligen Grundstücksgröße des einzelnen Vorhabens ergeben sich Teilgebiete, die bei den Immissionsorten maximal erreicht werden dürfen. Die LEX beziehen sich jeweils auf die überbaute Grundstücksfläche und sind in einer Höhe von 3,5 m über Gelände anzusetzen.

- Berechnung des Vorhabens: Für das Vorhaben sind gem. TA-Lärm in der jeweils aktuellen Fassung durch Messung und/oder Berechnung die Beurteilungspegel an den relevanten Immissionsorten zu ermitteln.

- Die Teilpegel aus 1. sind mit den Beurteilungspegeln aus 2. zu vergleichen. Die Beurteilungspegel des jeweiligen Vorhabens (aus 2.) dürfen die ermittelten Teilpegel (aus 1.) nicht überschreiten. So ist sichergestellt, dass die Gesamtheit aller Gewerbebetriebe bzw. Betriebsflächen keine unzulässigen Immissionen verursachen.

- Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).

Teil B

Textliche Festsetzungen

auf Grundlage von § 9 (1) BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO)

- a) Die in einem Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsbetriebe gem. § 8 (3) Nr. 3 BauNVO sind gem. § 1 (6) BauNVO nicht zugelassen.
- b) Die in einem Gewerbegebiet zulässigen Einzelhandelsbetriebe gem. § 8 (2) Nr. 1 sind auf Grundlage von § 1 (9) BauNVO im Planbereich nicht zugelassen.
- c) Im GE(e) Gebiet sind Betriebe der Abfallabklassen 1 - V unzulässig. Im übrigen Planbereich sind Betriebe der Abfallabklassen 1 - V zulässig. Gem. § 3(1) BauGB ist eine ausnahmsweise Zulassung der nächst höheren Abfallabklasse bei Nachweis des Immissionsschutzes zulässig.

2. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sowie Maßnahmen für Naturschutzzwecke (Ausgabe und Ersatzmaßnahmen gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25a BauGB)
- Innerhalb der mit Planzeichen gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen (z.B. Winterlinde, Stieleiche, Vogelbeere, Feldahorn u.a.) zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgabe sind durch geeignete Nachpflanzungen zu ersetzen.

- 2.1 Pflanzbindungen gem. § 9(1) Nr. 25 a BauGB

- 2.1.1 Pflanzbindung 1 - Anlage von Wildgehölzstreifen
- Zur Integration der Baumbäume in das Landschaftsbild ist das Pflanzgebiet mit Wildgehölzen einzurichten. Anlage von zwei- bis mehrreihigen Anpflanzungen heimischer und standortgerechter Wildgehölze mit vorwiegend strauchartigen Charakter sowie Kleinbäumen. Ausführung einer dichten Laubgehölzpflanzung mit vorwiegend landschaftsgerechten sträucherartigen Bienenröhren- und Vogelgehölzgehölzen der Pflanzliste 1 (siehe Anlage im Umweltbericht).
- An der Tecklenburger Straße sind ergänzende Pflanzungen unter Berücksichtigung der vorhandenen Gehölze vorzunehmen.
- Pflanzgröße klein Kronen Bäume: Heister, 2 x verpflanz, 250-300 cm, mit Ballen
- Pflanzgröße der Straucharten: 2 x verpflanz, 100 - 150 cm
- Pflanzbestand: 1,00 m
- Reihenabstand: 1,00 m
- Pflege der Gehölzstrukturen: abschneidende und selektiv auf den Stock setzen im Abstand von 7-10 Jahren

- 2.1.2 Pflanzbindung 2 - Begrünungsmaßnahmen in den Baugebieten
- Zur Gliederung des Gewerbegebietes sowie zur Eingliederung der Gebäude und Strukturierung der Parkflächen sind innerhalb des Pflanzgebietes Außenanlagen als Grünfläche anzulegen. Grünflächen an den Gebäuden sowie zur Gliederung der Stellplätze sind mit bodendeckenden Rosen und Gehölzen sowie Wild- und Ziersträuchern der Pflanzliste 2 zu bepflanzen.
- Pflanzgröße der Straucharten: 2 x verpflanz, 100-150 cm
- Qualitäten der Bodendecke: 2 x verpflanz, mit Ballen, 20-30 cm
- Qualitäten der Rosen: Güteklasse A

- 2.1.3 Pflanzbindung 3 - Anpflanzung von groß- und klein Kronen Laubbäumen
- Zur inneren Strukturierung des Pflanzgebietes sowie zur Eingliederung der Gebäude sind groß- und klein Kronen Laubbäume mit durchgehenden Leittrieb als Hochstämme zu pflanzen. Die Baumarten sind der Pflanzliste 3 zu entnehmen.
- Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume sind im Grünordnungsplan als Mindestanzahl verbindlich angegeben, da sie Funktion als Ersatzmaßnahme haben und in der Berechnung des Planungswertes mit einfließen.
- Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten, Ausfälle sind in entsprechenden Größen zu ersetzen bzw. auszugleichen. Im Umkreis von 15- 17 m um die Leittungen sind keine Bäume zu pflanzen.
- Pflanzgröße klein- und groß Kronen Bäume: Hochstamm, 3 x verpflanz, mit Ballen, SJU 14-16 cm

- 2.2 Maßnahmen für Naturschutzzwecke
- 2.2.1 Maßnahme 1: Erweiterung des Grünlandstreifens in der Bauverbotszone
- Zur Förderung einer standorttypischen Krautflora ist der zur Zeit landwirtschaftlich genutzte Grünlandstreifen durch folgende Maßnahmen zu erweitern:
- Pflege der 2-schichtige Wiese. Das Mähgut ist abzufahren. Die 1. Mahd ist nicht vor dem 15. Juni, die 2. Mahd ist nicht vor dem 1. September vorzunehmen.
 - Anpflanzung von Gruppen heimischer standorttypischer Sträucher als Vogelschutz- und Bienenweihölze.

- 2.2.2 Maßnahme 2: Anlage von PKW - Stellplätzen mit Drainagelaster
- Als Maßnahme zum Schutz und Pflege der Natur ist das anfallende Wasser der PKW - Stellplätze durch Drainagelaster in den Untergrund abzuleiten. Ist dieses aufgrund des hohen Grundwasserstandes oder bedingt durch die Bodenstruktur des Untergrundes nicht möglich, ist das anfallende Regenwasser der PKW - Stellplätze zu versieken oder einem auf dem Grundstück anzulegenden Regenrückhaltebecken zuzuführen.

- 2.2.3 Maßnahme 3: Anlage einer Sichtschutzpflanzung
- Zur Minimierung störender Einflüsse des Gewerbegebietes auf die angrenzenden Flächen, vor allem auf das südlich angrenzende Landschaftsschutzgebiet, ist an der Süd- und Südwestseite des Gewerbegebietes eine 5 m tiefe Sichtschutzpflanzung anzulegen. Diese darf durch die in der Pflanzung eingetragenen Zufahrten unterbrochen werden (Zufahrtsbreite jeweils max. 10,0 m). Diese Pflanzung ist entsprechend Pflanzliste 1 (siehe Punkt 9.3. im Umweltbericht) vorzunehmen.

- 2.2.4 Maßnahme 4: Anlage einer Obstwiese
- Als Ersatz für den Wegfall der vorhandenen Obstbaumbestände wird eine neue Obstwiese im Bereich dieser Fläche lt. Maßnahmenplan zum Umweltbericht angelegt. Die Obstwiese soll die Funktion der vorhandenen Obstwiese übernehmen. Umwandlung eines Teils der jetzigen Fläche in die Größe von 700 m² in eine extensiv genutzte Streu-Obst-Wiese. Ersatz einer standortgerechten Wild- und Kraut-Gemischung (Eichenwiese), Pflanzung von Obst-Hochstämmen in einem unregelmäßigen Pflanzverband, Bäumen, Laubbäumen.
- Pflege der Obstwiese: Obstbaumschnitt insbes. in den Jungjahren der Bäume, Pflege und Entwicklung des Unterwuchses, siehe Maßnahme 4, Qualitäts: Hochstamm, 2x ohne Ballen, Stammumfang 8-10 cm

- 2.2.5 Begrünung von Fassaden
- Nicht transparente Mauern und fensterlose Wandflächen im Bereich der Umfassungswände von Gebäuden mit mehr als 10 m Grundfläche sind mindestens zu 1/3 dauerhaft zu begrünen. Für die Wandbegrünung eignen sich insbesondere folgende Arten:
- Hedera Helix - Efeu
 - Lonicera L.S. - Gelblieb
 - Vitis L. - Weinrebe
 - Wisteria sinensis - Bienenrebe
 - Clematis L.S. - Waldrebe

- 2.3 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Pflanzgebietes
- Sowohl der im Rahmen der Eingriffsregelung bilanzierte Eingriff nicht innerhalb des Pflanzgebietes kompensiert werden kann, wird dieser in der Gemarkung Westerkoppen, Flur 135, Flurstück 151 durch Extensivierungs- und Anpflanzungsmaßnahmen kompensiert.

3. Immissionsschutz
- Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingent LEX nach DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingenterung" (Dezember 2006, Beuth-Verlag) weder tags (06.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 06.00 h) überschreiten.

- a) Gewerbebetrieb
- | Teilfläche | LEX, tags (dB(A)/m ²) | LEX, nachts (dB(A)/m ²) |
|------------|-----------------------------------|-------------------------------------|
| GE | 70 | 55 |
| GE(e) | 62,5 | 47,5 |

- Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die angegebenen Immissionswirkungskontingente Schall-Leistungspegel "effektive Werte" sind, der "wahre" Schall-Leistungspegel kann um das Maß einer möglichen Minderung durch Gebäude oder sonstige technische Einrichtungen, sowie durch zeitliche Erweichungen der Schutzwirkung, die aus der Betriebsplanung durch Gebäudestellungen oder Wahl von entsprechenden Baustoffen oder starker entfernte Betriebe zu veranschlagen. Negativ kann und wird der "wahre" Schall-Leistungspegel jedoch z. B. durch Ruhezeitenerschläge gem. TA-Lärm beeinflusst.

- Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5: Teilgebäudeberechnung: Je nach der jeweiligen Grundstücksgröße des einzelnen Vorhabens ergeben sich Teilgebiete, die bei den Immissionsorten maximal erreicht werden dürfen. Die LEX beziehen sich jeweils auf die überbaute Grundstücksfläche und sind in einer Höhe von 3,5 m über Gelände anzusetzen.

- Berechnung des Vorhabens: Für das Vorhaben sind gem. TA-Lärm in der jeweils aktuellen Fassung durch Messung und/oder Berechnung die Beurteilungspegel an den relevanten Immissionsorten zu ermitteln.

- Die Teilpegel aus 1. sind mit den Beurteilungspegeln aus 2. zu vergleichen. Die Beurteilungspegel des jeweiligen Vorhabens (aus 2.) dürfen die ermittelten Teilpegel (aus 1.) nicht überschreiten. So ist sichergestellt, dass die Gesamtheit aller Gewerbebetriebe bzw. Betriebsflächen keine unzulässigen Immissionen verursachen.

- Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).

- b) Verkehrsraum

- Das Pflanzgebiet wird von der vorhandenen Bundesautobahn A 30 im Norden beeinflusst. Von den genannten Verkehrsflächen gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlagen errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Bauzustand der Straßen keine erhebliche Entschärfungsansprüche hinsichtlich weitergehender Immissionszustände geltend gemacht werden.) Die Außenbereiche von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, sind in die in den folgenden Tabellen genannten Lärmpegelbereiche (LPB) gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzufassen. Zusätzlich sind die dazugehörigen erforderlichen Schalldämm-Maße R_wres für Büroräumungen angegeben.

Gebüdesseiten	Geschoss	A	Teilbereiche	B
Nordseiten	EG u. OG	LPB V (R _w res = 40dB)	LPB IV (R _w res = 35dB)	
West- und Ostseiten		LPB IV (R _w res = 35dB)	LPB III (R _w res = 30dB)	
Südseiten		LPB III (R _w res = 30dB)	LPB II (R _w res = 30dB)	

- Für Räume mit staerstoffführenden Heizanlagen ist der Einbau von schalldämmten Lüftungsvorrichtungen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

- c) Sichtschutzwall zur A 30

- Ein Sichtschutzwall wird im Bereich der Bauverbotszone, südlich der Autobahn errichtet, Höhe 1,50 m überhalb bestehender Fahrbahnoberkante der A 30, Tiefe mind. 5,50 m parallel zur A 30 mit dichter Bepflanzung und einer dauerhaften Wuchshöhe von mindestens 4,0 m. Der Wall ist flüchtig zu bepflanzen, diese Pflanzung ist entsprechend Pflanzliste 1 und Pflanzschere (siehe Punkt 9.3. im Umweltbericht) vorzunehmen.
- Der Erdwall ist autobahnseitig mit einer Böschungserosion von 1,5 m und mit einem Abstand von mind. 5 m von der Grundstücksgrenze und mit einer Mulde 0,50 - 1,0 m zur Auffangung des abfließenden Wassers, zu errichten.
- (Gemäß § 9 Abs. 8 Bundesfernstraßengesetz ist für die Errichtung des Sichtschutzwalles im Bereich der Bauverbotszone eine gesonderte Genehmigung erforderlich.)
- Im Bereich der Gewässer wird der Sichtschutz über eine Sichtschutzwand gewährleistet, ebenfalls in einer Höhe von 1,50 m, gemessen wie oben.
- Hierzu muss im Genehmigungsverfahren für den Sichtwall bzw. -wand eine Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde und dem Unterhaltungsbereich der A 30 erfolgen.

4. Maximale Gebäudehöhen
- Gem. § 9 (1) Nr. 1 i. V. m. § 16 (2) Nr. 4 u. § 18 (1) BauNVO sind innerhalb und außerhalb des Schutzstreifens der geplanten 380 kV-Freileitungslinie mit 80,00 m i. d. NN zulässig. Dies entspricht einer Gebäudehöhe von 16,00 m über der Oberkante des gewachsenen Geländes.

5. Schutz vor Versorgungsleitungen
- Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Versorgungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Ausgabe 1989) ist zu berücksichtigen. Im Bereich der Versorgungsleitungen sind die Versorgungsunternehmen rechtzeitig vor Baubeginn, mind. über 8 Wochen vor Baubeginn schriftlich mitzuteilen. Innerhalb des Pflanzgebietes befinden sich neben den gekennzeichneten bzw. nachrichtlich übernommenen Leitungen weitere Leitungen der Versorgungsträger. Bei Bauarbeiten sind die Leitungen zu schützen; vor Beginn von Bauarbeiten sind rechtzeitig Informationen über die genaue Lage vom jeweiligen Versorgungsunternehmen abzufragen.

6. Wegstreifen zur Unterhaltung von Gewässern
- Die Zufahrten zum "Unterstreifen zur Unterhaltung des Gewässers" sind von jeglicher Bebauung und Einzäunung freizuhalten. Sollte jedoch eine Einzäunung durchgeführt werden, sind Tore einzubauen und die Schlüssel an den Räumverwaltern auszugeben.

7. Richtungskasse
- Bei Errichtung von Gebäuden oder Gebäudeteilen von mehr als 30 m über Grund ist die Werberklärungsverordnung im Baueingangsverfahren zu betreiben.

8. Hinweise zum Bauen im Bereich der Leitungstrasse
- Die geplante Hochspannungsfreileitung und die bestehende Hochspannungsfreileitung werden mit Leitungsmittellinien, Maststandorten und Schutzstreifengrenzen nachrichtlich im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt.
- Bis zur Demontage der im Bereich genannten 220-kV-Hochspannungs-freileitung wird der 2 x 16,00 m x 32,00 m breite Schutzstreifen der v. g. Hochspannungsfreileitung von jeglicher Bebauung freizuhalten.
- In der verbleibenden Schutzstreifenbreite der obigen geplanten 380-kV-Hochspannungsfreileitung können Gebäude bis zu einer Höhe von maximal 16,00 m über Gelände (bei einer Gebäudehöhe von 64,00 m über NN entspricht dies einer Bauhöhe von maximal 80,00 m über NN) errichtet werden.
- Die Gebäude erhalten eine Bedachung nach DIN 4102 "Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen". Teil 7. Glasflächen sind nicht zulässig.
- Im Schutzstreifen der bestehenden 220-kV-Leitung dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 3,00 m erreichen.
- Im Schutzstreifen der geplanten 110-/220-/380-kV-Hochspannungsfreileitung dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 15,00 m erreichen.
- Als Anlage zur Stellungnahme des RWE ist beispielhaft eine Gehölzliste mit entsprechenden Endwuchshöhen beigefügt.
- Um die Masten herum muss jedoch eine Fläche mit einem Radius von mindestens 30,00 m (Maste 6 und 7 der BL 4166) und 20,00 m (Maste 53 und 54 der BL 2311) von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten werden. Diese Bereiche können teilweise als Parkplatz oder Stellplätze genutzt werden. Bei solcher einer Nutzung kann in Abstimmung mit dem zuständigen Leitungsbezirk ein kostenpflichtiger Anfahrtschutz für die Masten erforderlich werden.
- Durch höherwachsende Gehölze, die in den Randbereichen bzw. außerhalb der Leitungsschutzstreifen angepflanzt werden, besteht die Gefahr, dass durch einen eventuellen Baumbruch die Hochspannungsfreileitung beschädigt wird. Aus diesem Grund bitten wir Sie zu veranlassen, dass in diesen Bereichen Gehölze zur Anpflanzung können, die in den Endwuchshöhen gestoppt sind. Andererseits wird eine Schutzstreifenverbreiterung erforderlich. Sollten dennoch Anpflanzungen oder sonstiger Aufwuchs eine die Leitung gefährdende Höhe erreichen, ist der Rückschnitt durch den Grundstückseigentümer/ten Bauherrn auf seine Kosten durchzuführen bzw. zu veranlassen. Kommt der Grundstückseigentümer/der Bauherr der vorgenannten Verpflichtung trotz schriftlicher Aufforderung und Setzen einer angemessenen Frist nicht nach, so ist die RWE Transportnetz Strom GmbH berechtigt, den erforderlichen Rückschnitt zu Lasten des Eigentümer/der Bauherrn durchzuführen zu lassen.
- Die Leitung und die Maststandorte müssen jederzeit zugänglich bleiben, insbesondere ist eine Zufahrt auch für schwere Fahrzeuge zu gewährleisten. Alle die Hochspannungsfreileitung gefährdenden Maßnahmen sind untersagt.
- Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind die RWE Bauverträge (Logopline und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der RWE.
- Voraussetzung für jegliche Bepflanzung der Schutzstreifen ist, dass zwischen dem Eigentümer und der RWE Transportnetz Strom GmbH vor Durchführung des Bauvorhabens eine schriftliche Vereinbarung abgeschlossen wird, in der mit Rücksicht auf die bestehende Dienstbarkeit die technischen und rechtlichen Einzelheiten des Bauvorhabens geregelt werden.
- Der Einsatz von Geräten (z. B. das Aufstellen eines Baukranes) ist im Bereich der Leitung nur eingeschränkt möglich ist. Hierzu ist ein Exemplar des Merkhefts für Bauaufsteige anzuordnen.
- Nicht alle elektronischen Geräte sind für den störungsfreien Betrieb in der Nähe einer Hochspannungsfreileitung geeignet. Beeinträchtigungen z. B. von Kathodenstrahlröhren, wie sie etwa in Computermotoren und Fernsehgeräten eingesetzt werden, können nicht ausgeschlossen werden. Es liegt im Verantwortungsbereich des Eigentümers oder Nutzers, beim Kauf dieser Geräte auf ausreichende Störfestigkeit zu achten. Eine Haftung der RWE Transportnetz Strom GmbH für derartige Funktionsstörungen ist ausgeschlossen. LCD-Bildschirme, wie sie beispielsweise in Laptops Verwendung finden, sind unempfindlich gegen die hier anzutreffenden magnetischen Felder.

- c) Allgemeine Hinweise

1. Bodendenkmalfolge
- Dem Westfälischen Museum für Archäologie/ Amt für Bodendenkmalfolge oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde, sind Bodendenkmalfolge (kulturgeschichtliche, sowie archaische Bodendenkmalfolge oder Veränderungen und Verfallungen in der natürlichen Bodenschicht) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden. (§§ 15 und 16 DSchG NRW)
- Dem Amt für Bodendenkmalfolge oder seinen Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um entsprechende Untersuchungen durchführen zu können (§§ DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten. Funde von geschichtlicher Bedeutung sind dem Amt für Bodendenkmalfolge zur wissenschaftlichen Bearbeitung zu überlassen (§§ 16 und 17 DSchG NRW). Erste Erdbeobachtungen sind rechtzeitig (14 Tage vor Beginn) dem Amt für Bodendenkmalfolge und dem Westfälischen Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sengter Straße 285, 48161 Münster, schriftlich mitzuteilen.

2. Koordination Erschließung Versorgungsanlagen
- Zur Sicherung eines rechtzeitigen Ausbaus vorhandener Ver- und Entsorgungsanlagen sowie der Koordination mit anderen Versorgungsträgern ist der Beginn der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich mit den Ver- und Entsorgungsunternehmen rechtzeitig vor Baubeginn, mind. über 8 Wochen vor Baubeginn schriftlich mitzuteilen. Innerhalb des Pflanzgebietes befinden sich neben den gekennzeichneten bzw. nachrichtlich übernommenen Leitungen weitere Leitungen der Versorgungsträger. Bei Bauarbeiten sind die Leitungen zu schützen; vor Beginn von Bauarbeiten sind rechtzeitig Informationen über die genaue Lage vom jeweiligen Versorgungsunternehmen abzufragen.

3. Kampfmittel
- Wenn sich der Verdacht auf Kampfmittelverklammern ergibt, sind sämtliche Arbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

4. Verankerung Niederschlagswasser
- Bei der Realisierung der Bauvorhaben ist darauf zu achten, dass die Flächenversiegelung auf ein Mindestmaß beschränkt wird. Es wird angeregt, das anfallende Niederschlagswasser