

Teil B Textliche Festsetzungen

auf Grundlage von § 9 (1) BauGB

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

- Die in einem Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gem. § 8 (3) Nr. 3 BauNVO sind gem. § 1 (6) BauNVO nicht zugelassen.
- Die in einem Gewerbegebiet zulässigen Einzelhandelsbetriebe gem. § 8 (2) Nr. 1 sind auf Grundlage von § 1 (9) BauNVO im Planbereich nicht zugelassen.
- Im GE(a) Gebiet sind Betriebe der Abstandsklassen I – VI unzulässig. Im übrigen Plangebiet sind Betriebe der Abstandsklassen I – IV unzulässig. Gem. § 31(1) BauGB ist eine ausnahmsweise Zulässigkeit der nächst höheren Abstandsklasse bei Nachweis des Immissionsschutzes zulässig.

2. Anpflanzungen von Bäumen und Strüchern sowie Maßnahmen für Naturschutzzwecke (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25a BauGB)

Innerhalb der mit Planzeichen gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen (z.B. Winterlinde, Stieleiche, Sandbirke, Vogelbeere, Feldahorn u.a.) zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind durch gleichartige Nachpflanzungen zu ersetzen.

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

2.1.1 Pflanzbindung 1 – Anlage von Wildgehölzstreifen

Zur Integration der Baumaßnahmen in das Landschaftsbild ist das Plangebiet mit Wildgehölzen einzuründen. Anlage von zwei- bis mehrreihigen Anpflanzungen heimischer und standortgerechter Wildgehölze mit vorwiegend strauchartigen Charakter sowie Kleinbäumen. Ausführung einer dichten Laubgehölzpflanzung mit vorwiegend landschaftsgerechten strauchartigen Bienenmähr- und Vogelschutzgehölzen der Pflanzenliste 1 (siehe Anlage im Umweltbericht).

An der Tecklenburger Straße sind ergänzende Pflanzungen unter Berücksichtigung der vorhandenen Gehölze vorzunehmen.

Pflanzgröße klein Kroniger Baumarten : Heister, 2 x verpflanzt, 250–300 cm, mit Ballen

Pflanzgröße der Straucharten : 2 x verpflanzt, 100 – 150 cm

Pflanzabstand : 1,50 m

Reihenabstand : 1,00 m

Pflege der Gehölzstrukturen: abschnittsweise 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 Eingrünung der Gebäude und Strukturierung der Parkplatze sind innerhalb des Plangebietes Außenanlagen als Grünflächen anzulegen. Die Grünflächen an den Gebäuden sowie zur Gliederung der Stellplätze sind mit bodendeckenden Rosen und Gehölzen sowie Wild- und Zierstrüchern der Pflanzenliste 2 zu bepflanzen.

Pflanzgröße der Straucharten: 2 x verpflanzt, 100–150 cm

– Qualitäten der Bodenbedecker: 2 x verpflanzt, mit Ballen, 20–30 cm

– Qualitäten der Rosen: Güteklasse A

2.1.3 Pflanzbindung 3: Anpflanzung von groß- und klein Kronigen Laubbäumen

Zur inneren Strukturierung des Plangebietes sowie zur Eingrünung der Gebäude sind groß- und klein Kronige Laubbäume mit durchgehenden Leittrieb als Hochstämme zu pflanzen. Die Baumarten sind der Pflanzenliste 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 Leitungsmauten sind keine Büsche zu pflanzen.

Pflanzgröße klein- und groß Kroniger Baumarten: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, StU 14–16 cm

2.2 Maßnahmen für Naturschutzzwecke

2.2.1 Maßnahme 1: Extensivierung des Grünlandstreifens in der Hauverbotzone

Zur Förderung einer standorttypischen Krautflora ist der zur Zeit landwirtschaftlich genutzte Grünlandstreifen durch folgende Maßnahmen zu extensivieren:

- keine Verwendung von Düngemitteln und Spritzmitteln,
- Pflege als 2-schürige Wiese. Das Mähgut ist abzuführen. Die 1. Mahd ist nicht vor dem 15. Juni, die 2. Mahd ist nicht vor dem 1. September vorzunehmen.
- Anpflanzung von Gruppen heimischer standortgerechter Strücher als Vogelschutz- und Bienenweidengehölze.

2.2.2 Maßnahme 2: Anlage von PKW – Stellplätzen mit Drainpfaster

Als Maßnahme zum Schutz und Pflege der Natur ist das anfallende Wasser der PKW – Stellplätze durch Drainpfaster 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 versickeln 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 Grenze des Plangebietes zur Tecklenburger Straße eine 5 m tiefe Sichtschutzpflanzung anzulegen. Diese darf durch die in der Planzeichnung eingezeichneten Zufahrten unterbrochen werden (Zufahrtbreite jeweils max. 10,0 m). Diese Bepflanzung ist entsprechend Pflanzenliste 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, welche langfristig die Funktion der vorhandenen Obstbäume übernimmt: Umwandlung eines Teils der jetzigen Ackerfläche in der Größe von 700 m² in eine extensiv genutzte Streu-Obst-Wiese. Einsatz einer standortgerechten Wild-Kraut-Gras Mischung (Extensivrasen), Pflanzung von Obst-Hochstämmen in einem unregelmäßigen Pflanzraster, Baumarten: Lokalsorten.

Pflege der Obstbäume: Obstbaumschnitt insbes. in den Jungjahren der Bäume, Pflege und Entwicklung des Unterbewuchses, siehe Maßnahme 4, Qualitäten: 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 50 qm Grundfläche sind mindestens zu 1/3 dauerhaft zu begrünen. Für die Wandbegrünung eignen sich insbesondere folgende Arten: - Hedera Helix – Efeu, Lonicera i.S. – Geißblatt, Weib.S. – Weinrebe, Wisteria sinensis – Blauregen, Clematis i.S. – Waldrebe

2.3 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Soweit der im Rahmen der Eingriffsregelung bilanzierte Eingriff nicht innerhalb des Plangebietes kompensiert werden kann, wird dieser in der Gemarkung Westerkappeln, Flur 135, Flurstück 151 durch Extensivierungs- und Anpflanzungsmaßnahmen kompensiert.

3. Immissionsschutz

a) Gewerbelärm

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente 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.

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 immissionswirksamen flächenbezogenen 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 Einschränkungen erhöht werden. Damit ist es möglich, bei einer Betriebsplanung durch Gebäudestellungen oder Wahl von entsprechenden Baustoffen auch stärker emittierende Betriebe zu verwirklichen. Negativ kann und wird der "wahre" Schall-Leistungspegel jedoch z. B. durch Ruhezeitenzuschläge 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 Teilpegel, 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.

Beurteilungspegel 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 Gewerbeflächen 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).