

Bebauungsplan Nr. 65 "Gänsehügel-Nord"

**Gemeinde Lotte
Kreis Steinfurt**

Satzung

Anlagen:

Begründung		Anlage 1
Bebauungsplan	M 1 : 1.000	Anlage 2
Ökologischer Fachbeitrag		Anlage 3
Schalltechnischer Bericht	Nr. LL0614-1	Anlage 4 (liegt der Gemeinde vor)
Boden- und Bodenluftuntersuchung		Anlage 5 (liegt der Gemeinde vor)

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 65 "Gänsehügel-Nord", Gemeinde Lotte, Kreis Steinfurt

1.0. Einleitung

Der Rat der Gemeinde Lotte hat für den Planbereich eine Flächennutzungsplanänderung mit der Parallelaufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen, um Wohnbauland auszuweisen und zu erschließen.

Die bestehende Mischnutzung im Bereich Halener Straße soll in ihrem Bestand gesichert werden und die Erweiterung gewerblicher Nutzungen soll in angemessenem Umfang gesichert sein.

2.0. Lage im Raum, Abgrenzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt nördlich der Ortslage Wersen und wird im Süden durch die Straße "Gänsehügel", im Osten durch den Friedhof, im Norden durch die Straße "Zur Kupfermühle" und im Westen durch die Kreisstraße 23 "Halener Straße" begrenzt. Es liegt in der Gemarkung Wersen, Flur 7 und beinhaltet die Flurstücke 13, 14, 15, 37 und zum Teil die Straße "Zur Kupfermühle".

3.0. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Durch den vorliegenden Bebauungsplan soll Wohnbauland erschlossen werden, um die Ortslage Wersen abzurunden, ohne bestehende Nutzungen wesentlich einzuschränken und zu behindern. Hier es ist der Betrieb "Werges" gemeint. Es handelt sich um eine Schmiede, deren Standort die Handwerkskammer Münster und das Staatlichen Umweltamt Münster als Mischgebiet einstufen.

Es wird ein Wohngebiet entwickelt, das jungen Familien Raum bietet. Die bestehende Infrastruktur (Kindergarten, Schulen, Ärzte, Nahversorgung etc.) läßt dieses bedenkenlos zu. Durch diese Entwicklung eines neuen Siedlungsbereiches wird die Ortslage Wersen abgerundet. Es entsteht durch diese Maßnahme keine Zersiedlung, da sie in Nachbarschaft zu bestehenden Nutzungen:

- im Norden Mischnutzung
- im Osten Friedhofsgelände
- im Süden Wohnbausiedlung
- im Westen Hapterschließungsweg K23 entwickelt wird.

4.0. Bestand

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das Änderungsgebiet als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. In einem parallellaufenden Verfahren wird dieser geändert

Im nördlichen Bereich wird das Gebiet von der 30 kV Freileitung "Lada" gequert.

Östlich an den Planbereich grenzt die Darstellung einer öffentlichen Grünfläche mit Nutzung "Friedhof". Hier beginnt ebenfalls die Ausweisung eines Landschaftsschutzgebietes.

Südlich schließt Wohnbaufläche an das Gebiet an.

Durch die Darstellung der landwirtschaftlichen Nutzfläche wird die im Nordwesten liegende Bebauung überplant. Hierbei handelt es sich um Wohnbebauung sowie einen Schmiede-, Karosserie- bzw. Landmaschinenreparaturbetrieb.

Ein dem Bebauungsplan Nr. 65 "Gänsehügel-Nord" anliegendes Lärmgutachten berechnet die Bestandslärmmmission.

Im Gebietsentwicklungsplan der Bezirksregierung Münster ist dieser Bereich als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Eine Bestandsaufnahme liegt dem ökologischen Fachbeitrag an. In ihm werden detailliert die Freiflächen und Gebäudebestände beschrieben.

4.1. Altlasten

Innerhalb des Plangebietes sind keine Altlasten zu erwarten. Die Gemeinde Lotte ist ihrer Nachforschungspflicht nachgekommen und hat mit Beauftragung des Institutes für Forschung, Entwicklung und Prüfung, der Prüftechnik IFEP GmbH u. Co. KG zur Boden- und Bodenluftuntersuchung ein Sachverständigengutachten eingeholt. Dies Gutachten Nr. 01.71.7515.01 liegt dem Bebauungsplan an und macht Aussagen über den Altstandort "Ehem. Tankstelle Werges" (Nr. 836130009).

Bei den Geländeuntersuchungen ergaben, sich nachdem organoleptischen und analytischen Befund, lediglich an einem Ansatzpunkt Hinweise auf das Vorhandensein von nutzungsbedingten Kontaminationen des Untergrundes durch KW bzw. BTEX Aromaten. Ein Einfluss auf die Schutzgüter Mensch und Grundwasser bzw. auf das angrenzende Bebauungsplangebiet ist aus gutachterlicher Sicht nicht zu vermuten, es ergibt sich kein weiterer Handlungsbedarf.

Weiterhin wurden vom Labor für Chemie und Hygiene Bodenuntersuchungen auf dem Flurstück 13 der Flur 7 durchgeführt. Dieses Gutachten gilt als Gefährdungsabschätzung im Bauleitplanverfahren, um eine mögliche Belastung aus langjähriger Klärschlammdeponierung auszuschließen. (Untersuchungsbericht 31J125).

Die vorliegenden Ergebnisse überschreiten nicht die durch das Bundesbodenschutzgesetz vorgegebenen Prüfwerte für Schwermetalle.

Eine multifunktionale Nutzung der Flächen sowie auch als Kinderspielplatzfläche ist möglich.

Hinweise auf chemische Verunreinigungen, die eine weitergehende Untersuchung rechtfertigen, konnten auf der beprobten Fläche nicht festgestellt werden.

Soweit sich bei Bauarbeiten Auffälligkeiten nach Farbe, Geruch usw. im Boden oder in Baukörpern zeigen, die auf eine Kontamination des Bodens oder des Baukörpers mit umweltgefährdenden Stoffen hindeuten, ist das Umweltamt des Kreises Steinfurt durch den verantwortlichen Bauleiter bzw. Bauherrn zu benachrichtigen, um ggf. eine ordnungsgemäße Entsorgung der Verunreinigung sicherzustellen.

4.2. Baugrund

Die anstehenden Böden machen eine Versickerung vor Ort möglich. Diese ist im Einzelfall zu überprüfen.

Für das in direkter Nachbarschaft im Osten gelegene Flurstück 38, der Flur 7, wurde vom Geologischen Landesamt Nordrhein-Westfalen ein geologisch-bodenkundliches Gutachten verfasst. Dieses Gutachten lässt Rückschlüsse auf das Plangebiet zu. Im Untergrund des Plangebietes stehen mesozoische Schichten an. Sie werden von Nachschüttsanden (Pleistozän) überlagert, die Fein-, Mittel- und Grobsande zeigen. Stellenweise ist mit lehmigen und feinkiesigen Lagen zu rechnen.

Aus diesen geologischen Ablagerungen haben sich unter Einwirkung bodenbildender Kräfte Braunerden entwickelt. Sie zeigen meist humose Sandauflagen, die im Zusammenhang mit einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung aufgebracht wurden. Derartige Böden werden als Plaggenesch bezeichnet.

Der Grundwasserstand befindet sich in Tiefen von 3m – 4 m unter Geländeoberfläche.

4.3. Immissionen

Der im Nordwesten ansässige Betrieb "Werges" verursacht Gewerbelärm, der vermuten lässt, die einzuhaltenden Richtwerte eines allgemeinen Wohngebietes in Nachbarschaft zu überschreiten.

Weiterhin ist mit Verkehrslärm zu rechnen, der von der im Westen anliegenden K 23 "Halener Straße" ausgeht.

Der Schienenverlauf der Tecklenburger Nordbahn südwestlich außerhalb des Plangebietes muss ebenfalls berücksichtigt werden.

Die Ingenieurgesellschaft Zech mbH aus Lingen hat für diese Bestände und die Berücksichtigung in der Bauleitplanung ein Lärmgutachten (Nr. LL0614-1) erstellt, das diesem Bebauungsplan anliegt und in Auszügen in der Begründung unter -Pkt. 5.8 Planung Immissionen- zitiert wird.

Das Immissionsgutachten wurde erweitert um einen geruchstechnischen Bericht (Nr. LG0614.2/01). Durch sogenannte Fahnenbegehungen wurde die Geruchsmissionssituation im Bereich des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der Geruchsmissionen des landwirtschaftlichen Betriebes "Stiegemeyer" (südwestlich des Plangebietes) und dem Schweinemaststall der Erzeugergemeinschaft Hunterorther Eschweg GbR (westsüdwestlich des Plangebietes) ermittelt und beurteilt. Hierzu hat die Ingenieurgesellschaft Zech festgestellt, dass aus geruchstechnischer Sicht gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 "Gänsehügel-Nord" mit Ausweisung als "Allgemeines Wohngebiet" keine Bedenken bestehen.

5.0. Planungsrechtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes

5.1. Städtebauliches Grundkonzept

Das Plangebiet erhält eine neue Anbindung an die übergeordnete Straße K23 "Halener Straße" und wird im weiteren über eine innere Ringschließung mit Stichwegen erschlossen.

Die vorhandenen Erschließungswege "Gänsehügel" und "Zur Kupfermühle" erhalten eine Bauzeile mit Einzel- bzw. Doppelhausbebauung. Diese vorhandenen Wegeführungen als Haupterschließung zu nehmen ist verkehrstechnisch sehr bedenklich. Die Straße "Gänsehügel" mündet auf einen 5-armigen Knotenpunkt, der zusätzlich von Gleiskörpern der Tecklenburger Nordbahn gequert wird.

Die Straße "Zur Kupfermühle" ist auf Grund der Nähe des Einmündungspunktes zu einem Kurvenbereich der K 23 mit wesentlich größeren Verkehren nicht zu belasten.

Die bestehenden und geplanten Verkehrsführungen erhalten Verbindungen durch Rad- und Fußwege.

Durch den teilweisen Erhalt von bestehenden Gehölzen und der Neuanpflanzung von Hausgärten sowie einem Spielplatz entsteht ein durchgrüntes Baugebiet, welches eine hohe Wohnqualität aufweist.

Die bestehende Mischgebietsnutzung im Nordwesten (Wohnbau und Gewerbe) soll erhalten bleiben und angemessene Erweiterungen des anstehenden Betriebes sollen ermöglicht werden und durch angemessene Immissionsmaßnahmen ein angenehmes Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten ermöglichen.

5.2. Art der baulichen Nutzung

Der überwiegende Teil des Plangebietes (ca.4,4 ha) wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden ausgeschlossen. Das wird durch eine textliche Festsetzung gesichert. Dies ist notwendig, da ein Wohngebiet mit einer hohen Wohnqualität ent-

stehen soll und untypische Nutzungen somit nicht in das Wohngebiet drängen können.

Der Gebäudebestand erhält die Festsetzung eines Mischgebietes (MI) gemäß § 6 BauNVO. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Der Bestand weist bereits diese Mischnutzung auf, im Bebauungsplan werden die Bestände bauleitplanerisch gesichert. Es handelt sich nicht um eine Neuausweisung eines Mischgebietes. Zur Abrundung des Mischgebietes und Abstufung zum anliegend geplanten Wohngebiet wird diese Ausweisung um ca. 20 m ergänzt. Hier kann sich eine sensible Mischnutzung entwickeln.

Einzelhandel wird im Mischgebiet ausgeschlossen, um größere Publikumsverkehre in diesem Bereich auszuschließen. Ausnahmsweise kann Einzelhandel zugelassen werden, wenn er in einem funktionalen Zusammenhang mit in einem Mischgebiet ansässigen Produktions- oder Dienstleistungsbetrieb ausgeübt wird.

5.3. Maß der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird eine Zweigeschossigkeit als Höchstmaß festgesetzt. Dies entspricht dem städtebaulichen Bild der umliegenden Bebauung.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für das Wohngebiet mit 0,4 bzw. 0,3 festgesetzt, im Mischgebiet mit 0,6 bzw. 0,4.

Die Geschoßflächenzahl (GFZ) wird bei einer zweigeschossigen Bauweise mit 0,6 im WA festgesetzt und im MI mit 1,2 bzw. 0,8 ausgewiesen.

Gestalterische Festsetzungen werden ausschließlich für das Wohngebiet vorgenommen.

Die Traufe des Hauptdaches darf max. 0,90 m über der Rohdecke des ersten Vollgeschosses liegen. Bei südorientierten Fassaden (Abweichung von der geographischen Südrichtung max. 25°) ist ausnahmsweise eine Traufhöhe von max. 2,5 m über der Rohdecke des ersten Vollgeschosses zulässig.

Die Firsthöhe über Oberkante Erdgeschoßfußboden darf 8,5 m nicht überschreiten. Weiterhin darf der Erdgeschoßfußboden max. 0,50 m über der Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Durch diese Höhenbegrenzungen erhält das Wohngebiet eine einheitliche Struktur und es treten keine unangemessenen Verschattungen auf.

5.4. Bauweise und Baugrenzen

Es wird überwiegend eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Dies entspricht dem umliegenden städtebaulichen Bild. In einem Teilbereich entlang der K23 "Halener Straße" wird die besondere Bauweise festgesetzt. Hier kann eine kompaktere Bauweise mit einer max. Gebäudelänge von 30 m entstehen.

Als Dachform sind nur geneigte Dächer zulässig. Die Dachneigung wird im Plan als textliche Festsetzung mit 22° - 48° festgelegt.

Die Baugrenzen werden überwiegend in einem Abstand von 3 m an die jeweiligen Nutzungsfestsetzungen herangeführt. Es ergeben sich so große überbaubare Flächen, die individuell überplant werden können. Die Abstände innerhalb der Baugrundstücke regeln sich nach der Bauordnung Nordrhein-Westfalen.

Entlang der Straße "Gänsehügel" erhält die Baugrenze einen Abstand von 5 m, damit Stellplätze vor den Gebäuden Raum finden können und der Verkehrsraum der Straße "Gänsehügel" nicht unangemessen eingeengt wird.

Zu den Pflanzeerhaltungsgeboten von Einzelbaumstandorten wird ebenfalls mit der Baugrenze Abstand gehalten.

5.5. Verkehrsflächen

Durch die Art der inneren Erschließung, wird die Möglichkeit eröffnet im Rahmen des Straßenausbaus, die Gestaltung als verkehrsberuhigte Bereiche vorzunehmen.

Die Verkehrsflächen schaffen dann durch ihre Gestaltung und durch die Beschilderung als "Spielstraße" (StVO 325 bzw. 326) den Kindern innerhalb des Plangebietes Raum, der zudem durch die privaten Grundstücke ergänzt wird. Da sich die Erschließungsstraßen teilweise als Sackgassen darstellen und nur Anlieferverkehre zu erwarten sind, ist ein geringes Verkehrsaufkommen anzutreffen und ortsfremde Verkehre nahezu auszuschließen. Somit sollte das Unfallrisiko als sehr gering angesehen werden.

Die Verkehrsbreiten geben die Möglichkeit der Ausweisung von Stellplätzen innerhalb des späteren Spielstraßenausbaus. Diese sollen, zusätzlich zu den auf den privaten Grundstücken erforderlichen Standplätzen, den Stellplatzbedarf decken.

Fuß- und Radwege verbinden das Wohngebiet auf kurzem Wege mit den anliegenden Bereichen und führen den Radverkehr sicher in die Ortslage Wersen.

Die Einmündung der Planstraße auf die K23 wird durch verkehrssichernde Maßnahmen entschärft.

Die K23 "Halener Straße" ist eine stark befahrene Straße, die die Umleitungsverkehre der BAB1 aufnimmt. Es ist vorgesehen, eine Linksabbiegespur auf der K23

einzurichten, die die Verkehrsbreite verringert und somit eine Reduzierung der Geschwindigkeit bewirkt. Die Einrichtung eines wegbegleitenden Radweges an der K23 wird in diesen Überlegungen berücksichtigt. Dieser Radweg kann am Fuße des Lärmschutzwalles eingerichtet werden, dies wird durch ein 2,0 m breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht berücksichtigt. Mit den Festsetzungen im Bebauungsplan sind die v. g. Planungen zu realisieren.

Die Parzellenbreite der im Süden anliegenden Straße "Gänsehügel" wird auf gesamter Länge auf 8,0 m aufgeweitet. Diese Breite kann alle zu erwartenden Verkehre aufnehmen. Die Straße ist bisher als "Baustraße" zu werten. Ein Ausbau wird die täglichen Verkehre berücksichtigen.

5.6. Grünflächen

Für Kinder und ihre Begleitung gut erreichbar über Fuß- und Radwege wird im Südosten ein ca. 700 m² großer Spielplatz ausgewiesen.

Durch die Art und das Maß der baulichen Nutzung ist ein hoher Spielplatzbedarf der ansiedelnden Kinder nicht gegeben. Durch die Gestaltung der Freiflächen als Hausgärten und die Planung der Verkehrsflächen als "Spielstraße" wird der Bedarf der Kinder gemäß Erlass für die Planung von Spielflächen des Innenministers vom 31.07.1974, zuletzt geändert am 29.03.1978, gedeckt.

Bei der Bepflanzung ist darauf zu achten, dass nicht giftige Pflanzungen Verwendung finden.

5.7. Textliche Festsetzungen

Zur Sicherung der Planungsziele werden folgende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen:

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB:

1. Die gemäß §§ 4 (3) und 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen.
2. Die nach § 9 (1) BauGB zu begrünenden, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind insbesondere durch Anpflanzen von Sträuchern aus heimischen Arten naturnah zu gestalten.
3. Innerhalb der öffentlichen Erschließungsstraßen ist im Mittel je 20 lfd. m Straßenlänge mindestens ein großkroniger Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
4. Die Ausgleichsmaßnahmen sind im zeitlichen Zusammenhang mit den entsprechenden Eingriffen zu realisieren.

5. Die festgesetzten Immissionsschutzanlagen sind gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB mit einem Pflanzgebot dargestellt. Hier ist das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entsprechend der auf dem Bebauungsplan ausgewiesenen Pflanzschemen und -listen im zeitlichen Zusammenhang mit den entsprechenden Planungen zu realisieren.
6. In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen sind die Gebäude in schalldämmender Bauweise der Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dach etc.) mit dem jeweils aufgeführten resultierenden Schalldämmmaß (erf. $R'_{w,res}$) auszuführen.

Lärmpegelbereich I

Aufenthaltsräume von Wohnungen erf. $R'_{w,res}$ = 30 dB
 Büroräume u. ä.: (keine Anforderung)

Lärmpegelbereich II

Aufenthaltsräume von Wohnungen erf. $R'_{w,res}$ = 30 dB
 Büroräume u. ä.: erf. $R'_{w,res}$ = 30 dB

Lärmpegelbereich III

Aufenthaltsräume von Wohnungen erf. $R'_{w,res}$ = 35 dB
 Büroräume u. ä.: erf. $R'_{w,res}$ = 30 dB

Lärmpegelbereich IV

Aufenthaltsräume von Wohnungen erf. $R'_{w,res}$ = 40 dB
 Büroräume u. ä.: erf. $R'_{w,res}$ = 35 dB

Lärmpegelbereich V

Aufenthaltsräume von Wohnungen erf. $R'_{w,res}$ = 45 dB
 Büroräume u. ä.: erf. $R'_{w,res}$ = 40 dB

7. Auf dem mit A gekennzeichneten Grundstück südlich der Erschließungsstraße ist eine Anordnung von schützenswerten Aufenthaltsbereichen im Freien nur auf den straßenabgewandten Seiten im direkten Schallschatten der zugehörigen Gebäude zulässig.
8. In den gekennzeichneten Bereichen des Lärmpegelbereichs III sind im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen zusätzlich schalldämmende Lüftungssysteme erforderlich, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern. Alternativ ist eine Lüftung von Schlafräumen über lärmabgewandte bzw. zusätzlich abgeschirmte Fassadenseiten zu ermöglichen.
9. Im Mischgebiet dürfen typische Aufenthaltsbereiche im Freien nur auf den lärmabgewandten Seiten der Gebäude bzw. im ausreichenden Abstand von der Halener Straße (K23) angeordnet werden.
10. An den Straßeneinmündungen sind die Sichtfelder von sichtbehindernden Nutzungen und Bepflanzungen zwischen 0,70 m und 2,50 m über Oberkante Fahrbahn freizuhalten. Hochstämmige Einzelbäume, Signalgeber etc. sind zulässig.

11. In einem Abstand von 100 m zu den im Osten liegenden Begräbnisstätten wird die Einrichtung von Brunnenanlagen aus Hygienegründen ausgeschlossen.
12. Im Mischgebiet sind gemäß § 1 Abs. 10 Baunutzungsverordnung (BauNVO) Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen der dort vorhandenen Kfz- und Landmaschinenreparaturwerkstatt bzw. Bau- und Kfz-Schlosserei mit funktional zugeordnetem Einzelhandel allgemein zulässig, sofern der notwendige Immissionsschutz gegenüber der Nachbarbebauung gewährleistet ist.
13. entfällt
14. Bei der Realisierung der Bauvorhaben ist darauf zu achten, dass die Flächenversiegelung auf ein Mindestmaß beschränkt wird. Das anfallende Niederschlagswasser ist als Brauchwasser oder/und auf den Grundstücken zu versickern.

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 BauONW:

Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen betreffen nicht das ausgewiesene Mischgebiet C.

15. Nebenanlagen sind in gleichen Materialien und Farben zu errichten wie die Hauptanlagen. Ausgenommen sind Stellplätze, Carports, Wintergärten und Gewächshäuser.
16. Die Traufe des Hauptdaches (traufseitiger Schnittpunkt der Außenkante des Umfassungsmauerwerkes mit der Oberkante der Dacheindeckung) darf bei den Hauptgebäuden des WA-Bereiches max. 0,90 m über der Rohdecke des ersten Vollgeschosses liegen. Bei südorientierten Fassaden (Abweichung von der geographischen Südrichtung max. 25°) ist ausnahmsweise eine Traufhöhe von max. 2,50 m über der Rohdecke des ersten Vollgeschosses zulässig. Untergeordnete Gebäuderücksprünge (max. 50 % der Trauflänge) werden hierdurch nicht berührt. Die Firsthöhe über Oberkante Erdgeschossfertigfußboden darf 8,50 m nicht überschreiten.
17. Die Oberkante Erdgeschossfertigfußboden darf max. 0,50 m über der Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Bezugspunkt ist dabei der höchste Punkt der Schnittstelle von Gebäude und natürlicher Geländeoberkante.
18. Die Dachneigung darf 22° - 48° nicht über- bzw. unterschreiten.
19. Die Länge der Dacheinschnitte bzw. Gauben dürfen nicht mehr als 50% der Trauflänge betragen.
20. Im Geltungsbereich dürfen Einzelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten und Doppelhäuser mit max. 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte errichtet werden. In dem mit

B gekennzeichneten Bereich dürfen Doppelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte errichtet werden.

21. In dem mit b festgesetzten Gebieten ist die geschlossene Bauweise gemäß § 22 (3) BauNVO bis zu einer Gesamtgebäuelänge von max. 30,00 m zulässig.

5.8. Immissionen

Für das gesamte Plangebiet wurde von der Ingenieurgesellschaft Zech ein schalltechnischer Bericht Nr. LL0614.1 erstellt, dessen Ergebnisse in den Bebauungsplan eingearbeitet wurden.

Grundlagen der vorliegenden Beurteilung der Gewerbelärmsituation ist der aktuelle Bebauungsplanentwurf. Des Weiteren wurden die Betriebsdaten der Firma "Werges" am 20.02.2001 bei der Firma "Werges" aufgenommen und mit Rückfax vom 09.04.2001 von der Firma "Werges" bestätigt. Somit wurden diese bestätigten Betriebsdaten der Berechnung und Beurteilung der Geräuschsituation zugrunde gelegt.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass unter Berücksichtigung der geplanten Gebietsabstufung im Bebauungsplan Nr. 65 bei Einhaltung der angegebenen Betriebszustände ohne die Errichtung eines Lärmschutzwalles Überschreitungen des zulässigen Immissionsrichtwertes von 55 dB(A) tags im nächstgelegenen Allgemeinen Wohngebiet südlich und östlich des Grundstückes der Firma "Werges" zu erwarten sind. An der vorhandenen Wohnbebauung an der "Halener Straße" werden unter Zugrundelegung der angegebenen Betriebsbedingungen die Immissionsrichtwerte tags und nachts eingehalten.

Um sicherzustellen, dass im Plangebiet sowohl im Mischgebiet als auch im Allgemeinen Wohngebiet die Immissionsrichtwerte durch die angegebene Nutzung ebenfalls eingehalten werden, ist die Errichtung eines Lärmschutzwalles mit einer Höhe von 3 m im dafür vorgesehenen Bereich an der östlichen und südlichen Grundstücksgrenze der Firma "Werges" zu errichten. In einem Teilbereich ist eine zusätzliche Lärmschutzwand mit einer Höhe von $h = 1,5$ m auf den 3 m hohen Wall aufzusetzen.

Der Lärmschutzwall kann vom Ausgangspunkt der aufgesetzten Lärmschutzwand in Richtung zur "Halener Straße" von einer Höhe von 3 m über Gelände auf eine Höhe von 1 m über Gelände an der "Halener Straße" auslaufen.

Zusätzlich wurde bei der Verkehrslärmberechnung berücksichtigt, dass das Ortseingangsschild in den Bereich hinter die Anbindung an das geplante Wohngebiet verlagert wird und somit die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf der "Halener Straße" in Richtung Süden auf $v = 50$ km/h reduziert wird.

Unter Zugrundelegung dieser Ausgangsparameter wurde die Verkehrslärmsituation im Plangebiet berechnet. Ohne die Errichtung eines Lärmschutzwalles entlang der "Halener Straße" ist von Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte in Teilgebieten des Plangebietes auszugehen. Somit ist die Errichtung eines Lärmschutzwalles mit einer Höhe von $h = 2,8$ m im gekennzeichneten Bereich erforderlich. Bei Errichtung dieses Lärmschutzwalles ist während der Tageszeit von einer

weitgehenden Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte im Bereich der geplanten Allgemeinen Wohngebiete sowie im Mischgebiet östlich der Firma "Werges" auszugehen. Überschreitungen treten durch die Einstrahlung des Verkehrslärms im Bereich der Erschließungsstraße sowie im südlichen Randbereich des Plangebietes auf.

Der Bebauungsplan gibt die Bepflanzung durch Pflanzliste vor. Im Fachbeitrag wird diese konkret beschrieben.

Die Überschreitungen werden durch entsprechende Festsetzungen passiver Schallschutzmaßnahmen berücksichtigt.

Die Einstufung in die Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 auf Basis der Berechnungsergebnisse sind im Bebauungsplan dargestellt.

6.0. Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung wird über ein Trennsystem im öffentlichen Straßenraum gewährleistet und erhält Anschluss an das bestehende Netz.

Es wurde eine Bodenuntersuchung durch die Prüftechnik ZBL GmbH für das Plangebiet erstellt. Diese macht konkrete Aussagen zur Versickerung von Niederschlagswasser.

„Die Planung sieht vor, anfallendes Niederschlagswasser im Bereich des Bebauungsplanes möglichst auf den Grundstücken der zukünftigen Wohnbebauung zu versickern.

Für die Bemessung von Versickerungsanlagen für nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist das ATV-Regelwerk A 138 maßgebend. Gemäß diesem Regelwerk kommen für Versickerungszwecke nur Lockergesteine mit einem Durchlässigkeitsbeiwert von $K_r = 5 \times 10^{-6}$ m/s in Frage. Zudem sollte zwischen der Versickerungsebene (z.B. Mulden- oder Rigolensohle) und dem höchsten zu erwartenden Grundwasserstand möglichst eine wässerungsgesättigte Sickerungstrecke (Filterwirkung) von 1 m eingehalten werden.

Die anstehenden feinkornfreien bis feinkornarmen und somit nichtbindigen Sande sind insgesamt durchlässig bis annähernd stark durchlässig und entsprechen der o.g. Anforderung an die Mindestdurchlässigkeit von $K_r = 5 \times 10^{-6}$ m/s gut. Die die Durchlässigkeit beschreibenden Durchlässigkeitsbeiwerte (K_r – Werte) können für die angetroffenen Bodenarten abgeschätzt werden.

Der zur Filterung des Versickerungswassers vorgesehene Abstand des Grubenwassers zur Anlagensohle von 1 m bei Höchstwasserständen wird für Flächen-, Mulden- und Rohr/Rigolenversickerungen aufgrund des zu erwartenden höchsten Grundwasserstandes von ca. 3,0 m unter GOK sicher eingehalten.

Nach den Untersuchungsergebnissen ist im geplanten Bebauungsbereich eine Niederschlagsversickerung nach ATV aus gutachterlicher Sicht gut durchführbar.“

Da die Niederschlagsversickerung nach ATV aus gutachterlicher Sicht gut durchführbar ist, wird folgende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan ergänzend aufgenommen:

„Bei der Realisierung der Bauvorhaben ist darauf zu achten, dass die Flächenversiegelung auf ein Mindestmaß beschränkt wird. Das anfallende Niederschlagswasser ist als Brauchwasser oder/und auf den Grundstücken zu versickern.“

Die festgesetzten Mindestgrundstücksgrößen machen die Einrichtung der Regenrückhaltung auf den Grundstücken möglich.

Eine Versorgung mit Trinkwasser und Elektrizität kann durch das vorhandene Netz sichergestellt werden. Auf Grund der Nachbarschaft zur Begräbnisstätte im Osten wird die Einrichtung von Brunnenanlagen aus Hygienegründen ausgeschlossen.

Aus dem öffentlichen Trinkwassernetz kann eine Menge von 48 m³/ha für Löschwasserversorgung des Plangebietes zur Verfügung gestellt werden.

Im westlichen Grenzbereich des Plangebietes verläuft eine Trinkwasserleitung DN 250 zur Versorgung der Ortsteile Wersen und Halen. In diesem Bereich wird ein 2 m breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eingetragen. Die festgesetzte Bepflanzung am Böschungsfuß des Lärmschutzwalles nimmt hierauf Rücksicht, so dass die Zugänglichkeit zur Trinkwasserleitung nicht gefährdet ist.

Die im Bestand über das Plangebiet führende 30 kV-Freileitung wird innerhalb der Verkehrsflächen erdverlegt.

7.0. Eingriff in Natur und Landschaft

Der Eingriff in Natur und Landschaft ist in der Anlage 4 "Ökologische Fachbeitrag" detailliert beschrieben und bewertet worden.

Für den Eingriff ist laut diesem Fachbeitrag, neben den Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebietes, ein externer Ausgleich notwendig. Dieser wird durch eine Maßnahme realisiert, die im Fachbeitrag beschrieben und durch einen Erschließungsvertrag und einer Baulasteintragung öffentlich-rechtlich gesichert ist. Der Erschließungsträger hat mit dem Flächeneigentümer der Ausgleichsfläche einen privat-rechtlichen Vertrag geschlossen, der als Anlage zum Erschließungsvertrag geführt wird. Der Fachbeitrag ist als Anlage 4 diesem Bebauungsplan beigelegt. Die Planfläche der Kompensationsmaßnahme ist auf dem Bebauungsplan gekennzeichnet und befindet sich in Nachbarschaft zur Eingriffsfläche.

Die Ausgleichsparzelle ist in der Gemarkung Wersen, Flur 21, Flurstück 80 teilweise, in einer Größenordnung von 15.103 m². Hier wird eine Erstaufforstung mit Edellaubgehölzen realisiert.

8.0 Denkmalpflege

Im Geltungsbereich sind keine unter Denkmalschutz stehenden Gebäude vorhanden. Um die Belange der Bodendenkmalpflege zu berücksichtigen, wird folgender Hinweis aufgenommen:

Dem Westfälischen Amt für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde, sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche, sowie erdgeschichtliche Bodenfunde oder Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden. (§§ 15 und 16 DschG NRW)

9.0. Städtebauliche Kenndaten

Gesamtplangebiet	6,69 ha	100%
Wohnbauland	4,47 ha	67 %
Mischgebiet	0,97 ha	14 %
Verkehrswege	0,75 ha	12 %
Spielplatz	0,07 ha	1 %
Immissionsschutz	0,43 ha	6 %

10.0.Schlußbemerkung

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird der Bereich einer verbindlichen Bauleitplanung zugeführt. Es wird eine Wohnnutzung entwickelt, die diesen Siedlungsbe-
reich städtebaulich abrundet und dringend benötigten Wohnbedarf deckt.

Die in Nachbarschaft liegende gewerbliche Nutzung wird hierbei in seinem Bestand und Erweiterungswunsch berücksichtigt.

Aufgestellt: 09.05.2001
ergänzt: 12.09.2001
Ergänzt: 10.01.2002
Änderung nach 12.08.2002
Offenlegung:
ergänzt: 22.08.2003



Dipl.-Ing. B. Fietz
Beratender Ingenieur