

Übersichtskarte M. 1:25.000

© OpenStreetMap-Mitwirkende

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co.KG
 Marie-Curie-Str.4a • 49134 Wallenhorst
 Tel.05407/880-0 • Fax05407/880-88

Wallenhorst, 2021-06-15

	Datum	Zeichen
bearbeitet	2021-06	Dw/Pv
gezeichnet	2021-06	Hw
geprüft		
freigegeben		

Plan-Nummer:

H:\LOTTE\219359\PLAENE\BP\bp_bplan-62-2aen_04.dwg(B-Plan)



Kreis Steinfurt

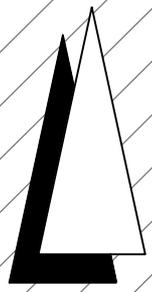
BEBAUUNGSPLAN NR. 62 "Autohof Lotte", 2. vereinfachte Änderung

Verfahren gemäß § 13 BauGB

Entwurf

Maßstab 1 : 1.000

Bebauungsplan Nr. 62
 "Autohof Lotte"
 1. Änderung



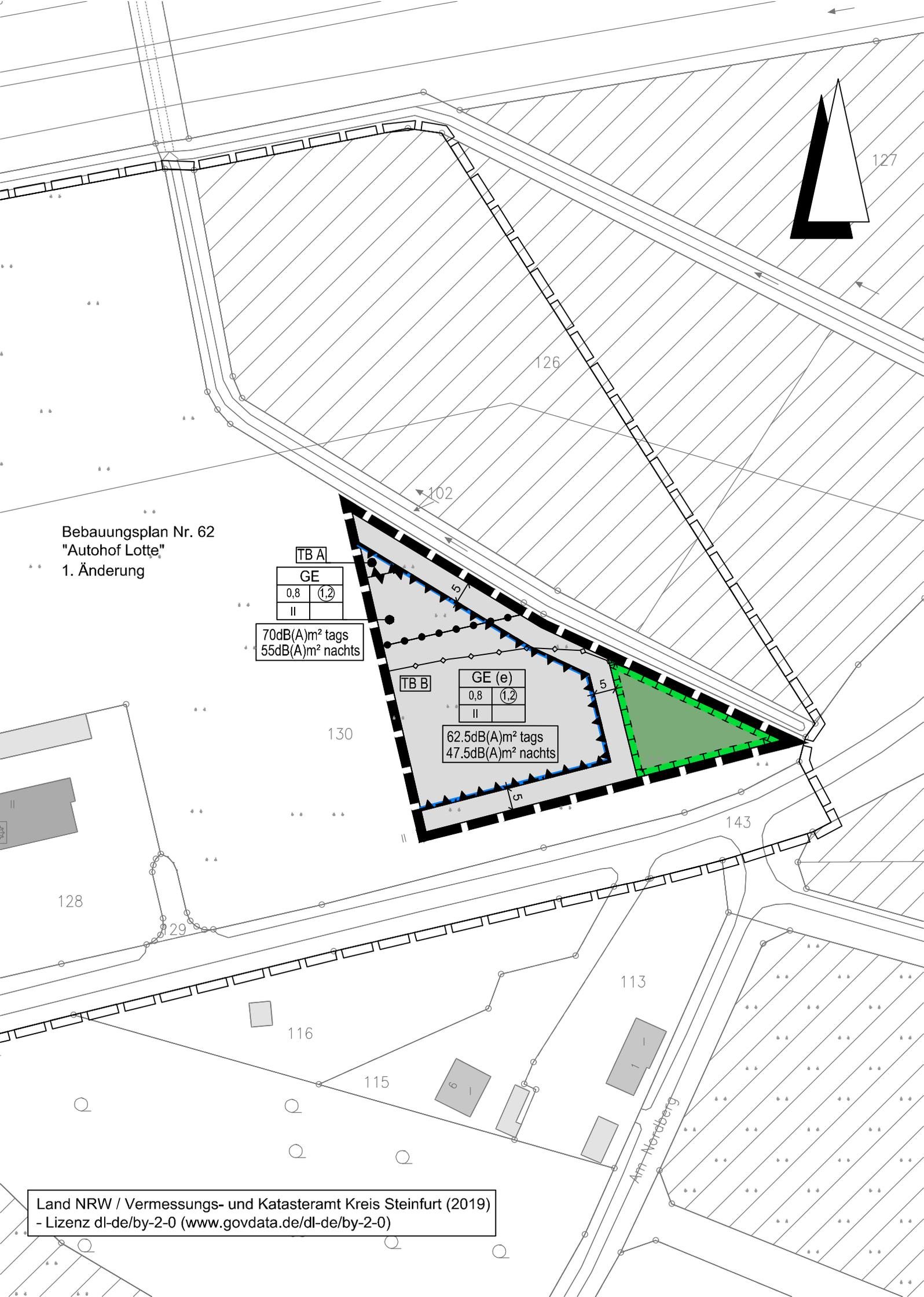
TBA	
GE	
0,8	(1,2)
II	

70dB(A)m² tags
 55dB(A)m² nachts

TB B

GE (e)	
0,8	(1,2)
II	

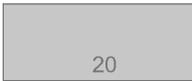
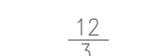
62,5dB(A)m² tags
 47,5dB(A)m² nachts



Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Baunutzungsverordnung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) in der aktuell gültigen Fassung.

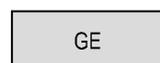
I. Bestandsangaben

	Gemarkungsgrenze		Wohngebäude mit Hausnummern
	Flurgrenze		öffentliche Gebäude
	Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal		Wirtschaftsgebäude, Garagen
	Flurstücksnummer		

Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen.

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)

 GE Gewerbegebiete

2. Maß der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

I, II usw. Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)

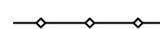
0,8 Grundflächenzahl

 1,2 Geschossflächenzahl

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

 Baugrenze

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

 unterirdisch

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

 private Grünflächen

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

15. Sonstige Planzeichen



Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

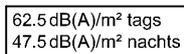


Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gem. § 1 Abs. 4 , § 16 Abs. 5 BauNVO)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Planzeichen ergänzend zur Planzeichenverordnung

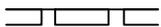


Emissionskontingent L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung" (Dezember 2006, Beuth-Verlag)



Teilbereiche für passive Schallschutzmaßnahmen (s. textl. Festsetzungen 3b)

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 9 Abs. 1 BauGB

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

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

2. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sowie Maßnahmen für Naturschutzzwecke

(Ausgleichs und Ersatzmaßnahmen gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25a BauGB)

2.1 Pflanzbindungen

Innerhalb der "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" sind zusätzlich zu den im Ursprungsplan festgesetzten Bäumen weitere 6 standortgerechte, heimische Laubbäume zu pflanzen (z.B. Winterlinde, Stieleiche, Sandbirke, Vogelbeere, Feldahorn u.a.); Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm, 2 x verpflanzt, Pflanzabstand 10 m, Sicherung mit Dreibock und Verbiss-Schutz.

Die Anpflanzungen sind zu dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind durch gleichartige Nachpflanzungen zu ersetzen.

2.2 Maßnahmen für Naturschutzzwecke

2.2.1 Maßnahme 2: Anlage von PKW - Stellplätzen mit Drainpflaster

Als Maßnahme zum Schutz und Pflege der Natur ist das anfallende Wasser der PKW - Stellplätze durch Drainpflaster 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 verrieseln oder einem auf dem Grundstück anzulegenden Regenrückhaltebecken zuzuführen.

2.2.2 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
VMsi.S.	Weinrebe	Wisteria sinensis	Blauregen
Clematis i.S	Waldrebe	Wisteria sinensis	Blauregen

2.2.3 Baufeldräumung (Brutvögel)

Die Baufeldräumung (Gehölzfällungen, Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden, Beseitigen von sonstigen Vegetationsstrukturen) muss außerhalb der Brutsaison der Vögel und somit zwischen dem 01. Oktober und 01. März erfolgen, um eine Erfüllung des Tötungsverbot nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG zu vermeiden. Sollte das Fällen von Gehölzen, das Abschieben von vegetationsbedecktem Oberboden oder das Beseitigen sonstiger Vegetationsstrukturen außerhalb des genannten Zeitraumes erforderlich sein, sind unmittelbar vor dem Eingriff diese Bereiche / Strukturen durch eine fachkundige Person (z.B. Umweltbaubegleitung) auf ein Vorkommen von aktuell besetzten Vogelnestern zu überprüfen. Von der Bauzeitenbeschränkung kann abgesehen werden, wenn durch die Überprüfung der fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine Beeinträchtigungen europäischer Vogelarten durch die Baufeldräumung zu befürchten sind. Beim Feststellen von aktuell besetzten Vogelnestern ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen.

3. Immissionsschutz

a) Gewerbelärm

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“ (Dezember 2006, Beuth-Verlag) weder tags (06.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 06.00 h) überschreiten.

Teilfläche	LEK, tags [dB(A)/m ²]	LEK, 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".

b) Verkehrslärm

Hinweis

Das Plangebiet wird von der vorhandenen Bundesautobahn A 30 im Norden beeinflusst. Von der genannten Verkehrsfläche gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Baulastträger der Straßen keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

Die Außenbauteile 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" einzustufen. Zusätzlich sind die dazugehörigen erforderlichen Schalldämm-Maße $R'_{w,res}$ für Büronutzungen angegeben.

	Geschoss	Teilbereiche	
		A	B
Nordseiten	EG u. OG	LPB V ($R'_{w,res} = 40$ dB)	LPB IV ($R'_{w,res} = 35$ dB)
West- und Ostseiten		LPB IV ($R'_{w,res} = 35$ dB)	LPB III ($R'_{w,res} = 30$ dB)
Südseiten		LPB III ($R'_{w,res} = 30$ dB)	LPB II ($R'_{w,res} = 30$ dB)

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

4. Maximale Gebäudehöhen

Gem. § 9 (1) Nr. 1 i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 u. § 18 (1) BauNVO dürfen die Gebäude eine Höhe von 80,00 m ü. Normalhöhennull (NHN) nicht überschreiten. Dies entspricht einer Gebäudehöhe von 16,00 m über der Oberkante des gewachsenen Geländes.

2. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

gem. § 9 Abs. 6 BauGB

1. Bodendenkmalpflege

Dem Westfälischen Museum 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)

Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um entsprechende Untersuchungen durchführen zu können (§9 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten. Funde von erdgeschichtlicher Bedeutung sind dem Amt zur Bodendenkmalpflege zur wissenschaftlichen Bearbeitung zu überlassen (§§ 16 und 17 DSchG NRW). Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (14 Tage vor Beginn) dem Amt für Bodendenkmalpflege und dem Westfälische Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161Münster, schriftlich mitzuteilen.

3. Kampfmittel

Wenn sich der Verdacht auf Kampfmittelvorkommen ergibt, sind sämtliche Arbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

4. Versickerung Niederschlagswasser

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