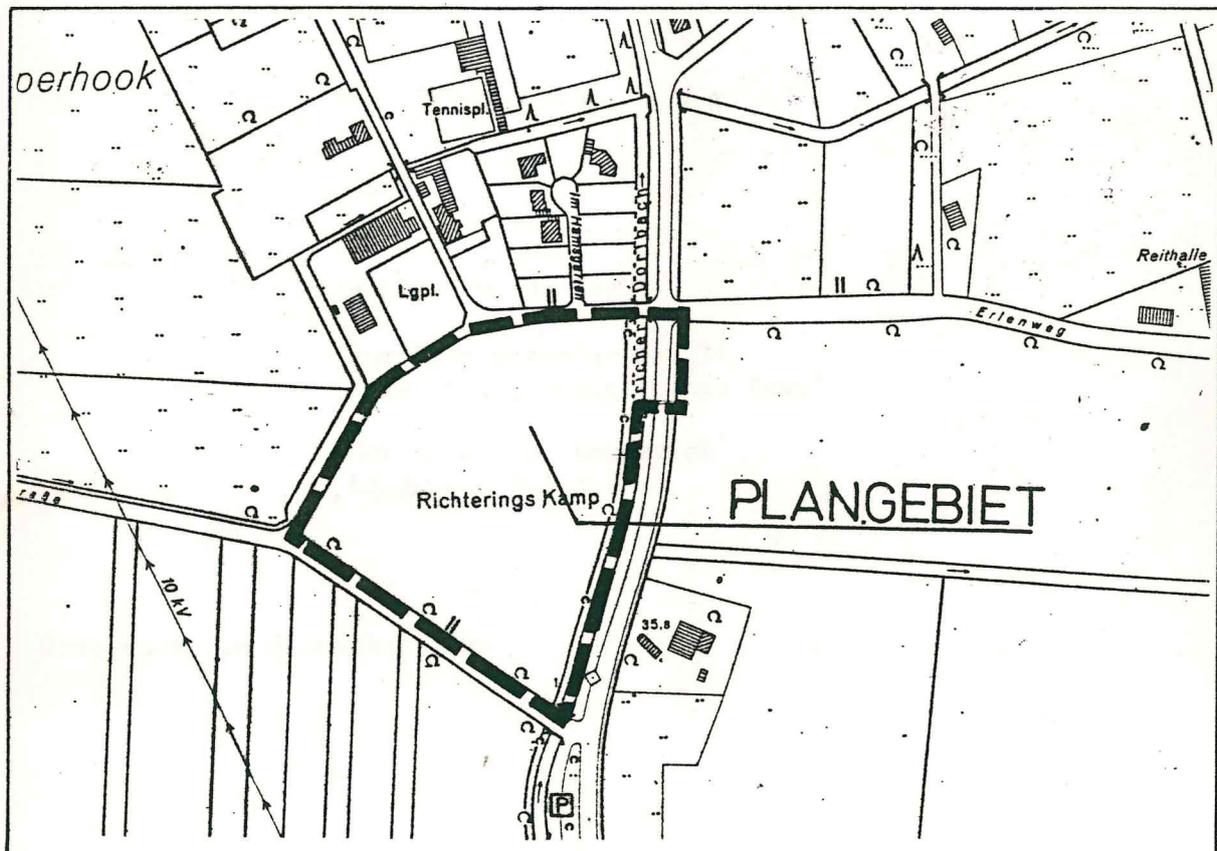




URSCHRIFT - BEGRÜNDUNG

FÜR DEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 14
"RICHTERINGS KAMP"
DER GEMEINDE LENGERICH
LANDKREIS EMSLAND



PLANUNGSBÜRO HÜTKER
STADTEBAU - BAULEITPLANUNG - LANDESPFLEGE - GRÜNPLANUNG



PLANUNGSBÜRO HÜTKER

STÄDTEBAU - BAULEITPLANUNG - LANDESPFLEGE - GRÜNPLANUNG

B e g r ü n d u n g

gemäß § 9 (8) BauGB

zum Bebauungsplan Nr. 14
Bezeichnung 'Richterings Kamp'

der Gemeinde **Lengerich**
Landkreis Emsland

Osnabrück, im September 1993

I n h a l t s v e r z e i c h n i s

1. Allgemeines
2. Planungserfordernis
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
4. Beschreibung des Zustandes
5. Planungsabsichten
6. Gestalterische Festsetzungen
7. Städtebauliche Werte
8. Grünflächen
9. Verkehrliche Erschließung
10. Wasserwirtschaftliche Erschließung
11. Kosten der Erschließung
12. Bodenordnung
13. Raumordnung und Landesplanung
14. Abwägung
15. Beseitigung der festen Abfallstoffe
16. Verfahren
17. Hinweise

1. Allgemeines

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 'Richterings Kamp' liegt südlich des Ortskernes, westlich der Landesstraße 66 (Frerer Straße).

Der Geltungsbereich wird begrenzt

im Norden durch die Schulstraße,

im Osten durch die Frerer Straße (L 66) und zwar im nördlichen Teilbereich auf einer Länge von rd. 66 m an der Ostgrenze der Frerer Straße in den übrigen Teilbereichen an der Westgrenze des Seitensgrabens der Frerer Straße (Parzelle 79),

im Süden durch die Nordgrenze der Uttruper Straße,

im Westen und Nordwesten durch die Wegeparzelle 82.

Der Bebauungsplan hat damit bis auf den Teilbereich der Landesstraße 66 sowie des begleitenden Radweges und Grabens das Flurstück 80 zum Inhalt.

Die vorgenannten Flurstücke liegen in der Flur 42, Gemarkung Lengerich. Die erfaßten Flurstücksteile der Landesstraße 66 sowie des begleitenden Radweges liegen in der Flur 51, Gemarkung Lengerich.

Der Bebauungsplan ist auf einer Katasterunterlage im Maßstab 1 : 1.000 gezeichnet.

2. Planungserfordernis

In der Gemeinde Lengerich werden Wohnbauflächen benötigt. Die Gemeinde Lengerich ist dabei bemüht, die Flächen zunächst käuflich zu erwerben, so daß eine homogene kurzfristige Erschließung und Bebauung des Gesamtgebietes möglich ist. Nordöstlich des Planbereiches liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 13. Hier haben die Erschließungsmaßnahmen begonnen und ein Teil der Gebäude ist bereits erstellt worden. Die übrigen Flächen hat die Gemeinde Lengerich bereits vergeben, so daß dringend neue Wohnbauflächen ausgewiesen werden müssen, um in den nächsten Jahren weitere Wohnbauflächen zur Verfügung stellen zu können.

Um dieses zu gewährleisten und dabei eine städtebauliche Ordnung sicherzustellen, ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erforderlich.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lengerich sieht im nördlichen Teil eine Wohnbaufläche vor, die etwa die Hälfte des Planbereiches umfaßt.

Für den südlichen Teil wird die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Lengerich im sogenannten Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt. Diese sieht ebenfalls eine Wohnbaufläche vor.

Im ursprünglichen Flächennutzungsplan war der südliche Teilbereich zunächst aus der Darstellung heraus geblieben, weil östlich der Frerener Straße ein landwirtschaftlicher Betrieb lag und dessen Emissionskreise Berücksichtigung fanden. Nach dem dieser Hof seine landwirtschaftlichen Betrieb eingestellt hat und wesentliche Emissionen nicht mehr auftreten, ist es möglich, den Gesamtbereich zu erschließen und einer Wohnbebauung zuzuführen.

Um die städtebauliche Ordnung sicherzustellen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

4. Beschreibung des Zustandes

Bei der im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes erfaßten Fläche handelt es sich um eine landwirtschaftliche Nutzfläche, die im Süden zur Uttruper Straße mit einer Wallhecke begrenzt ist. Gebäude oder sonstige bauliche Anlagen sind nicht vorhanden.

Nähere Einzelheiten hinsichtlich Bewuchs und Struktur des Gebietes werden im Erläuterungsbericht zum Grünordnungsplan gemacht, der Bestandteil dieser Begründung ist.

5. Planungsabsichten

Um den Bedarf an Wohnbaugrundstücken im Gemeindegebiet in Fortsetzung der vorhandenen Bebauung befriedigen zu können, ist die Ausweisung eines weiteren Wohngebietes notwendig. Die Gemeinde Lengerich hat die Flächen erworben, so daß eine kontinuierliche Bebauung, insbesondere für Einheimische, gewährleistet werden kann. Die Gemeinde wird das Gebiet zügig nach dem Inkrafttreten des Planes verwirklichen.

Die Entwicklung der Gemeinde Lengerich hat sich in den vergangenen Jahrzehnten im wesentlichen südlich des Ortskernes vollzogen, da eine Entwicklung nach Norden durch überörtliche Straßen und landwirtschaftlichen Betrieben mit Intensivtierhaltung stark eingeschränkt ist.

Auch die Schulen sowie die zentrale Sportanlage liegen südlich des Ortskernes, so daß die Frererer Straße in diesem Teilbereich zwischen den wesentlichen Wohnbau- und Entwicklungsflächen der Gemeinde Lengerich liegt.

In diesem Planbereich sollen 6 zweigeschossige, sowie 27 eingeschossige mit der Möglichkeit des Dachausbaus erstellt werden, in offener Bauweise als Einzel- oder Doppelhäuser.

a) Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 der BauNVO ausgewiesen, ohne weitere Einschränkungen. Die Nutzung eines allgemeinen Wohngebietes entspricht am besten den Ansprüchen an das Wohnen, hinsichtlich Ausnutzung und räumlicher Gestaltung.

Auch die übrigen im Norden anschließenden Wohnsiedlungen sind als allgemeine Wohngebiete ausgewiesen worden, so daß hier eine Anpassung an vorhandene, aber auch Berücksichtigung der beabsichtigten Nutzung erfolgt.

Wie bereits erwähnt werden im nördlichen Teil zwingend zweigeschossige Gebäude mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschößflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt. Die Grundflächenzahl entspricht damit dem Höchstwert des § 17 der BauNVO. Hier soll eine optimale Ausnutzung und Bebauung der Grundstücke gewährleistet werden.

Die Geschößflächenzahl steht in Relation zu der Grundflächenzahl, da hier im zweiten Vollgeschoß die gleiche Geschößfläche wie im Erdgeschoß erstellt werden kann, bzw. die Möglichkeit dazu geschaffen wird.

In den übrigen allgemeinen Wohngebieten wird eine eingeschossige Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschößflächenzahl von 0,5 aufgenommen. Die Grundflächenzahl wird damit einheitlich im Gesamtgebiet festgesetzt. Die Geschößflächenzahl nimmt auf die Eingeschossigkeit, aber auch die durch textliche Festsetzung aufgenommene Möglichkeit zur Errichtung eines Vollgeschosses im Dachgeschoß, Rücksicht. Sie ist um 1/10 höher als die Grundflächenzahl, damit soll ein Ausbau und eine Nutzung des Dachgeschosses ermöglicht werden.

b) Baugrenzen und Bauweise

Die Baugrenzen halten im wesentlichen einen Abstand von 3 m von den Verkehrsflächen bzw. den festgesetzten Grünflächen. Damit wird der Mindestabstand nach der Nieders. Bauordnung aufgenommen. Der Plan sieht nur Baugrenzen vor, so daß Rücksprünge innerhalb der überbaubaren Bereiche möglich sind.

Nach Norden zur Schulstraße, nach Osten zur Frerener Straße wie nach Süden wird die Baugrenze um 5 m zurückgenommen. Hier sollen ausreichende Abstände zu den stärker frequentierten Verkehrsflächen geschaffen, aber auch im Süden eine optimale Belichtung und Belüftung der Grundstücke gewährleistet werden.

Auch im Bereich des Kinderspielplatzes wird die Baugrenze auf 5 m zurückgenommen.

Im übrigen werden die überbaubaren Bereiche, soweit wie möglich, zusammengefaßt, so daß eine relativ freie Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken möglich wird.

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

Orts- und landschaftstypisch sind freistehende Wohngebäude. Dieser Grundsatz soll auch im Geltungsbereich dieses Planes weiter verfolgt werden, so daß das Orts- und Landschaftsbild ortstypisch fortgesetzt wird. Um aber eine innere Verdichtung und gute Ausnutzbarkeit, auch relativ kleiner Grundstücke, gewährleisten zu können, wird die Möglichkeit zur Errichtung eines Doppelhauses aufgenommen. Dadurch wird es auch möglich Einliegerwohnungen oder das sogenannte Generationswohnen unabhängig voneinander als Doppelhaus zu verwirklichen.

c) Sonstige Festsetzungen

Innerhalb der überbaubaren Bereiche wird die Stellung der baulichen Anlagen im wesentlichen parallel zu den erschließenden Verkehrsflächen festgesetzt, so daß Traufenstellungen das grundlegende Element in diesem Siedlungsbereich sind.

Um eine optimale Belichtung und Belüftung und eine Umorientierung auf Eckgrundstücken zu ermöglichen, werden durch textliche Festsetzung die Ausnahme um 90° zugelassen, damit kann eine Traufen- oder Giebelstellung gewählt werden.

Die textliche Festsetzung beinhaltet zwei Ausnahmen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes im Sinne des § 31 (1) BauGB.

Da bei dem festgesetzten Dachneigungsrahmen bauliche Anlagen entstehen können, bei denen das Dachgeschoß ein Vollgeschoß im Sinne der NBauO wird, sieht die textliche Festsetzung diese Ausnahme vor. Damit soll eine gute Ausnutzbarkeit, insbesondere zur Schaffung von Wohnraum, gewährleistet werden.

Die weitere textliche Festsetzung nimmt die Ausnahme von der Stellung der baulichen Anlagen auf, die bereits erläutert wurde.

Darüber hinaus wird entlang der Frererener Straße und Uttruper Straße ein Bereich ohne Zu- und Abfahrt und an der Frererener Straße die Bauverbotszone festgesetzt.

Der Bereich ohne Zu- und Abfahrt ist bereits durch die Grünfläche und den Wall sowie den Dorfgraben vorgegeben. Diese Festsetzung dient der Konkretisierung und der zusätzlichen Verdeutlichung.

Da die Einmündung der Schulstraße in die Frererener Straße mit einer Linksabbiegespur verkehrsgerecht ausgebaut wird, sollen alle Ziel- und Quellverkehre aus diesem Gebiet auf diesen Knotenpunkt geleitet werden.

6. Gestalterische Festsetzungen

Die gestalterischen Festsetzungen gehen davon aus, daß das Orts- und Landschaftsbild durch geneigte Dächer geprägt ist und diese Prägung weiter erhalten und unterstützt werden soll. Gerade in den Wohnbauflächen, die sich weiter in die freie Landschaft hineinschieben, soll diese ortstypische Bebauung beibehalten werden und das Ortsbild arrondieren. Gleichzeitig soll aber eine gewisse Baufreiheit gewährleistet werden. Deshalb setzt der Bebauungsplan lediglich einen Höhenrahmen und einen Rahmen für die Dachneigung, innerhalb dessen sich die baulichen Anlagen entwickeln können und gestalterische Möglichkeiten verbleiben.

Es wird festgesetzt, daß die baulichen Anlagen mit Walm- oder Satteldächern errichtet werden in einer Dachneigung von 35° bis 45°. Dabei soll der untere Sparrenanschnittspunkt eine Höhe von 3,50 m, gemessen von der Oberkante des fertigen Fußbodens, nicht überschreiten.

In dem zwingend zweigeschossigen Teilbereich muß dieser untere Sparrenanschnittspunkt mindestens 5,50 m hoch liegen. Seine maximale Höhe darf 6,50 m nicht überschreiten. - Siehe Skizze -

Die Dachneigung der Hauptbaukörper kann auch auf die Garagen und Nebenanlagen übertragen werden. Zum anderen können hier aber auch Flachdächer erstellt werden, um die geringe Bedeutung dieser Nebenanlagen zum Ausdruck zu bringen.

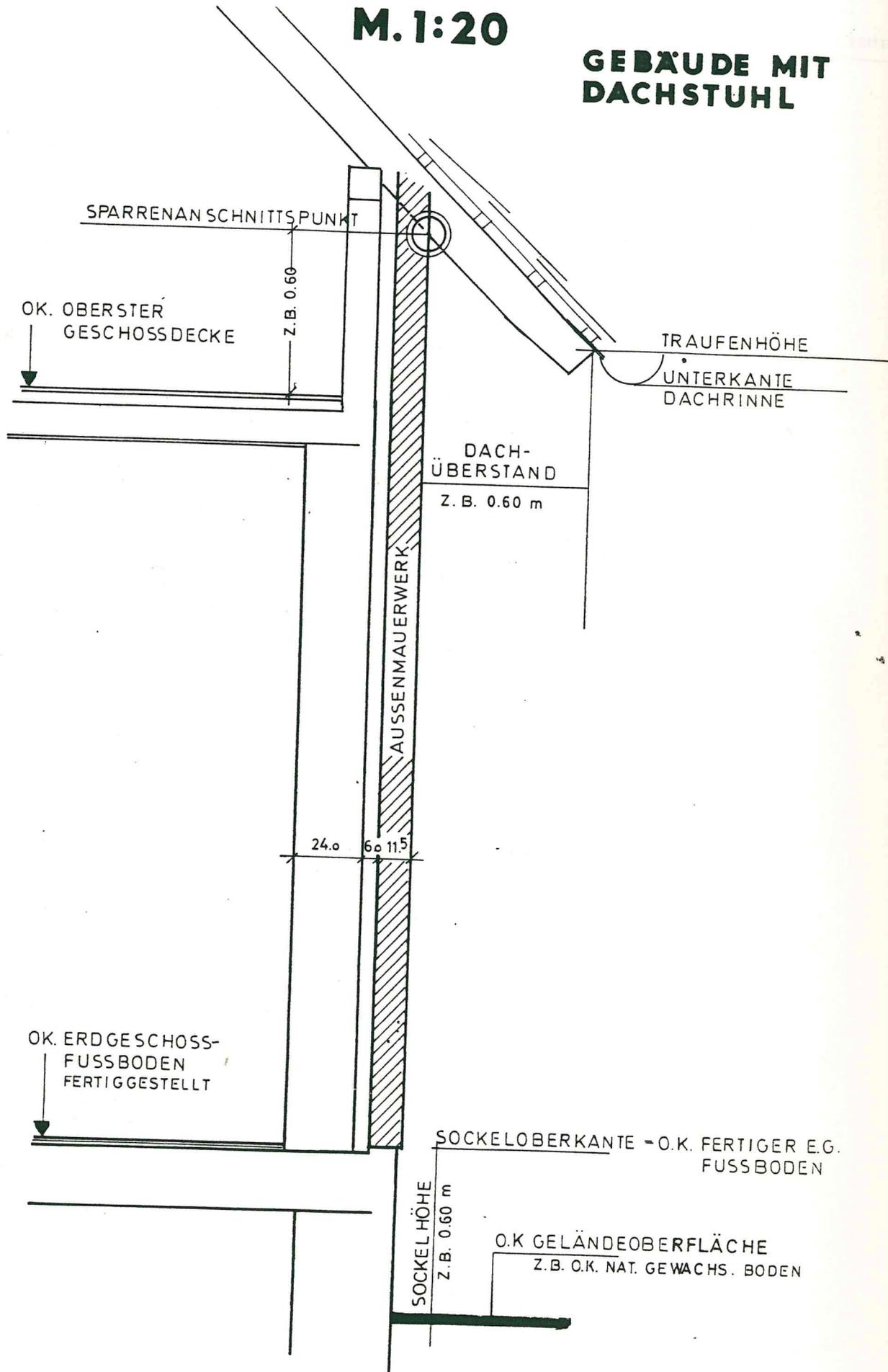
Das geneigte Dach ist, wie bereits erläutert, ortstypisch. Deswegen nimmt der Bebauungsplan die Form als Sattel- oder Walmdach wieder auf. Die Dachneigung von 35° bis 45° ermöglicht eine relativ gute Ausnutzung des Dachgeschosses, insbesondere dann wenn Satteldächer errichtet werden. Um aber auch bauliche Anlagen zuzulassen, bei denen ein geringer Bedarf im Dachgeschoß besteht, sind Walmdächer, auch in einer Dachneigung von 35° möglich.

Weitere einschränkende Festsetzungen, insbesondere hinsichtlich Material oder sonstiger Detailierungen, werden nicht getroffen.

HÖHENENTWICKLUNG M.1:20

- 9 -

GEBÄUDE MIT DACHSTUHL



7. Städtebauliche Werte

Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches			
Bruttobauland	3,741 ha	=	100 %
öffentliche Verkehrsfläche	0,432 ha	=	11,5 %
öffentliche Grünfläche	0,765 ha	=	20,4 %
Nettobauland	2,544 ha	=	68,1 %

ausgewiesen als allgemeines Wohngebiet (WA)

Gebiet Geschoß	Größe m ²	GRZ	max.überb. Fläche	GFZ	max. Geschoßfl.	erf. KSpPl-Fl
WA II	5.200	0,4	2.080	0,8	4.160	83
WA I	20.240	0,4	8.096	0,5	10.120	202
	25.440		10.176		14.280	285

Berechnung der Dichte (ohne Fläche L 66)

I-gesch.	27 Gebäude	Wohneinheiten	35
II-gesch.	6 Gebäude	"	30
	33		65

Einwohner	210
Bruttodichte	56 EW/ha
Nettodichte	82 EW/ha

Kinderspielplatznachweis

Gemäß dem Niedersächsischen Kinderspielplatzgesetz § 3 (2) sind mindestens 200 m² bzw. 2 % der zulässigen Geschoßfläche als Kinderspielplatz auszuweisen. Die für dieses Gebiet erforderliche Größe beträgt 285 m². Ausgewiesen sind 787 m².

Es sind daher ausreichend Spielflächen im Planbereich vorhanden, die auch die Siedlung nördlich der Schulstraße mit abdecken und gute Möglichkeiten der Gestaltung und Bepflanzung bieten.

Versiegelungsbilanz

Im Gebiet können maximal überbaut werden	10.176 m ²
Die Verkehrsfläche im Gebiet beträgt	1.700 m ²
maximale Versiegelung	11.876 m ²

Versiegelungsfaktor 0,32

Dabei wurde die Verkehrsfläche der Landesstraße nicht berücksichtigt, da diese bereits vorhanden ist.

8. Grünflächen

Im Bebauungsplan werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern als öffentliche Grünflächen nach Osten zur Frerener Straße, sowie umgreifend im Norden zur Schulstraße und im Süden zur Uttruper Straße festgesetzt. Zur Einbindung des Wohngebietes in das Orts- und Landschaftsbild wird auch nach Westen ebenfalls eine solche Fläche als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schutzpflanzung im Plan aufgenommen, so daß, mit Ausnahme eines relativ kurzen Stückes (rd. 90 m), das Gebiet von öffentlichen Anpflanzungsflächen umgeben ist, die nicht nur dem Lärmschutz dienen, sondern auch das vorhandene Grün im Süden und Südwesten erhalten, so daß weiträumig das Landschaftsbild weiter erhalten bleibt, insbesondere wenn die relativ freien Flächen südwestlich des Plangebietes in Betracht zieht.

Nach Osten wird eine Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes festgesetzt. Diese Fläche beinhaltet einen Wall, der den Schutz vor Lärmimmissionen gewährleisten soll.

Die Gemeinde Lengerich hat ihre Wohngebiete, wie bereits erläutert, beiderseits der Frerener Straße angeordnet. Ausgehend vom Ortskern zieht sich eine Schutzpflanzung beiderseits dieser Landesstraße 66 entlang, so daß durch die fortlaufende Verbindung eine Vernetzung der einzelnen Teilflächen entsteht und gleichzeitig die Landesstraße durch ein grünes Doppelband in den Ortskern geführt wird. Dieser Wall bietet durch landschaftsgerechte Bepflanzung die Gewähr, daß das Orts- und Landschaftsbild verbessert und zusätzlich eine Lärm-, Sicht- und Windschutzanlage entsteht, die bandartig sich aus dem Ortskern nach Süden erstreckt. Über die Art der Bepflanzung sagt der Grünordnungsplan mit seinem Erläuterungsbericht näheres aus.

Auch die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes werden im Grünordnungsplan behandelt.

9. Verkehrliche Erschließung

Das gesamte Gebiet wird von Norden von der Schulstraße aus erschlossen. Die Schulstraße hat im Osten den Anknüpfungspunkt an die Landesstraße 66.

Ausgehend von den Erörterungen mit dem Straßenbauamt Lingen und den Forderungen nach einer Linksabbiegespur auf der L 66 in Verbindung mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 'Dinklagenkamp' sieht dieser Bebauungsplan bereits vor, daß auf der Frerener Straße eine Linksabbiegespur errichtet wird.

Da im Gemeindegebiet von Lengerich, ausgehend vom Ortskern, die Zufahrtsmöglichkeiten zu den Wohngebieten durch die bereits erwähnten Grünabschirmungen erheblich eingeschränkt wurden, ist es erforderlich konzentriert Anknüpfungspunkte an die Frerener Straße zu finden. Diese liegen im Bereich bereits vorhandener Gemeindestraßen, so daß keine neuen Anknüpfungspunkte entstehen, aber die bereits vorhandenen entsprechend ausgebaut und umgestaltet werden müssen.

Der Bebauungsplan sieht keine neue Anbindung vor. Das Baugebiet wird bereits durch den Lengericher Dorfbach von der Landesstraße abgetrennt. Darüber hinaus ist der Schutzwall vorgesehen, der Anbindungen verhindert.

Auch von der Uttruper Straße sind keine Zu- und Abfahrten vorgesehen. Damit soll einmal kein zusätzlicher Verkehr auf die Einmündung dieser Straße in die Frerener Straße gelenkt werden, zum anderen soll die vorhandene Wallhecke erhalten werden.

Anknüpfungspunkt ist die Schulstraße. Von ihr geht die Wohnstraße A nach Süden ab, die im südlichen Teilbereich nach Westen abknickend in einem Wendehammer endet. Im mittleren Teil ist ebenfalls nach Westen abknickend die Wohnstraße B vorgesehen. Auch sie endet in einem Wendehammer.

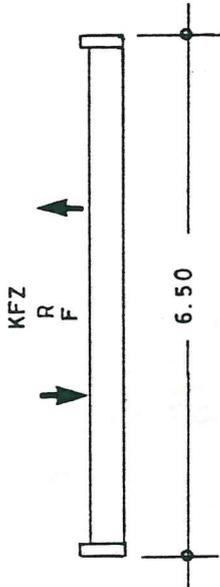
Der Bebauungsplan sieht bewußt zwei Stichstraßen vor, um auch Teilerschließungen vornehmen zu können und jede Teilerschließung für sich in einem Wendehammer enden zu lassen. Diese Wendebereiche sind untereinander durch Fuß- und Radweg miteinander verbunden, der gleichzeitig die Funktion eines Rettungsweges hat. Diese Verbindung setzt sich nach Süden bis zur Uttruper Straße fort.

Damit entsteht für den Fußgänger und Radfahrer ein Kreis mit Anknüpfung nach Südwesten und Norden. An dem Fußweg ist ebenfalls der Kinderspielplatz angeordnet, so daß die Kinder diesen gefahrlos erreichen können. Bei entsprechender Gestaltung des Wendebereiches kann dieser gleichzeitig für Kinderspiele, wie Rollschuhlaufen, Rollerfahren, mitgenutzt werden.

Die Führung der Straße wurde bewußt mehrfach abgeknickt, so daß eine Verkehrsberuhigung bereits durch diese Abknickungen vorgezeichnet ist und nicht durch weitere Einbauten erst eine Verkehrsberuhigung bringt.

An zwei Stellen sind Ausbuchtungen für den ruhenden Verkehr vorgesehen. Im übrigen ist es bei der vorgesehenen Breite von 6,50 m auf der Wohnstraße A möglich in Einzelbereichen PKW's abzustellen. Die Wohnstraße B sowie der westliche Teil der Wohnstraße A erhalten eine Ausbaubreite von 5,50 m. Hier ist bei voller Ausnutzung der Breite eine Begegnung LKW / PKW möglich, so daß Müllfahrzeuge und Möbelwagen sich begegnen können.

ANLIEGERSTRASSE TYP 3



m M.1:100

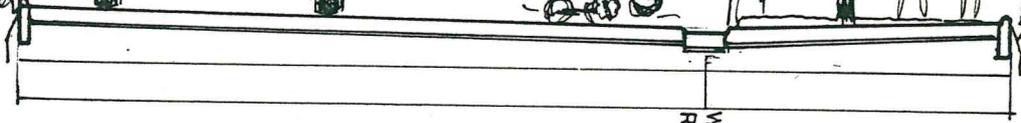
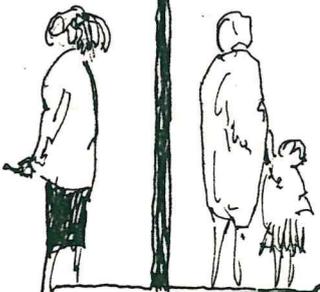
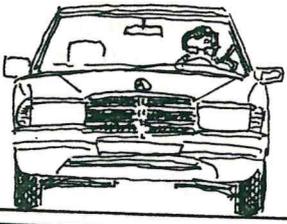
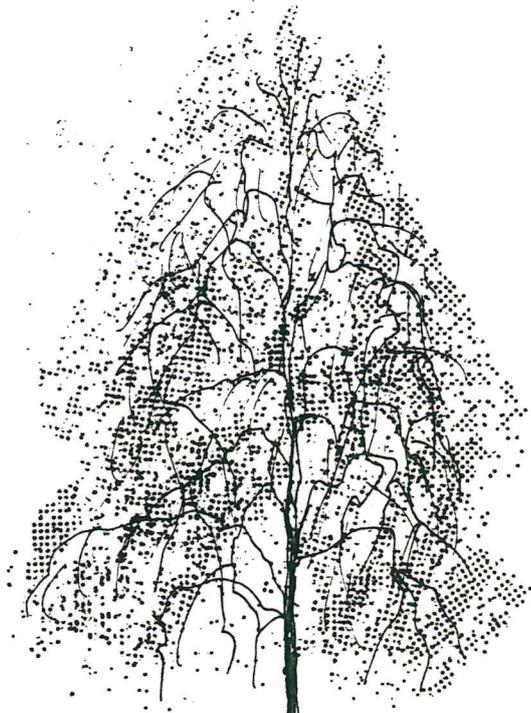
Grenzwerte der Entwurfs Elemente

Klotoidenparameter	A	min.	-	m
Kurvenradien	R	min.	12	m
Längsneigung	s	max.	8 (12)	%
Kuppenradien	H	min.	400	m
			450 (bei R min.)	m
Wannenradien	Hw	min.	250	m
Querneigung	q	max.	2,5	%

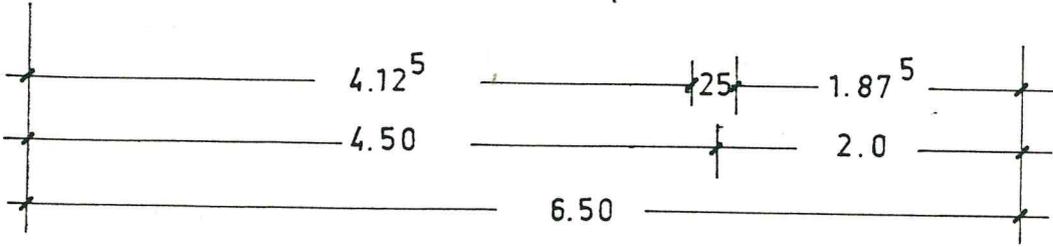
Verkehrsbelastung bis zu 150 Kfz/h
 Wohnungen bis zu 400 Wo.
 Lichte Höhe min. 4.5 m

() = Trassierungsgrenzwerte in Ausnahmefällen,

**PLANUNGSBÜRO
 HÜTKER**



WASSER-
RINNE



M.1: 50

ANLIEGERSTRASSE TYP 3
GLIEDERUNG DER GEMISCHTEN
VERKEHRSFLÄCHE DURCH DIE
WASSERRINNE U. BAUMINSELN

PLANUNGSBÜRO HÜTKER

Im übrigen sollte die Verkehrsfläche ohne Hochbordanlage allein durch Gliederung mittels der Wasserführung optisch zwei Teilbereiche abtrennen, so daß sich ein Fahrbereich und ein ruhiger Bereich ergibt, der etwa eine Aufteilung von 1/3 zu 2/3 gestaltet.
- Siehe Skizzen -

Während die gesamte innere Erschließung des Gebietes unabhängig von der bereits vorhandenen verkehrlichen Erschließung erstellt werden kann, ist zur Anlegung der Linksabbiegespur ein Vertrag und gemeinsame Ausbauplanung mit dem Straßenbauamt Lingen notwendig. Diese Vereinbarung wurde am 30.06. / 15.07.1992 getroffen (§ 3 Ziffer 2) 'Die Anlage der Linksabbiegespur von der L 66 zur Schulstraße und die Änderung der Einmündung der Schulstraße'

10. Wasserwirtschaftliche Erschließung

Das Gebiet wird an die zentralen Anlagen der Gemeinde Lengerich angeschlossen, das gilt

- a) für die Schmutzwasserkanalisation. Hier ist ein Anschluß an die Kläranlage der Samtgemeinde Lengerich vorgesehen und in der Planung berücksichtigt worden.
- b) Das Gebiet wird an die zentrale Wasserversorgung des Wasserbeschaffungsverbandes 'Landkreis Lingen' angeschlossen. Die Wasserleitung liegt bereits in der Frerener Straße sowie der Schulstraße, so daß ein Anschluß in dieses Gebiet möglich wird. Der Verband wird von dem Beginn der Erschließungsmaßnahmen rechtzeitig informiert.
- c) Das Gebiet wird an die zentrale Oberflächenentwässerung in der Gemeinde angeschlossen. Als Vorfluter dient der Lengericher Dorfbach, der unmittelbar östlich dieses Gebietes entlang fließt. Zur Unterhaltung des Gewässers ist ein Räumstreifen innerhalb des Gebietes nicht notwendig, da dieses Gewässer von dem vorhandenen Radweg an der Lengericher Straße geräumt wird und weiterhin geräumt werden kann.

Schädliche Einträge aus dem Baugebiet können nicht direkt in den Dorfbach oberflächlich abfließen, da ein Wall zwischen den Baugrundstücken und dem Gewässer angelgt wird.

Aufgrund des sandigen Bodens des Gebietes sollte soviel Oberflächenwasser wie möglich versickert werden, so daß die Eingriffe durch Versiegelung kompensiert werden. Zur Versickerung bieten sich zusätzliche Sickerbrunnen bzw. Zisternen an, aus denen eine Bewässerung der Gartenanlagen erfolgen kann.

Darüber hinaus ist zu prüfen, inwieweit unbelastetes Oberflächenwasser für sonstige Nutzungen innerhalb der baulichen Anlagen herangezogen werden kann.

Landkreis Emsland
Hauptamtliche Brandschau
Brandschaubereich Nord-Mitte-Süd

M e r k b l a t t

Feuerwehruzufahrten - Löschwasserversorgung =====

Nachfolgende grundsätzlich erforderliche Maßnahmen hinsichtlich der Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge bitte ich bei der Ausschreibung von Architektenwettbewerben bzw. bei eigener Planung zu berücksichtigen.

Die Zu- oder Durchfahrten sowie die für Feuerwehrfahrzeuge bestimmten befahrbaren Auffahr- und Entwicklungsflächen müssen so befestigt sein, daß sie von 16 t schweren Feuerwehrfahrzeugen mit einer Achslast von 11 t befahren werden können. Flächen für die Durchführung von Drehleitermanövern müssen so befestigt sein, daß sie eine Punktlast von mindestens 5,5 t aufnehmen können.

Wege und Flächen, von denen aus Drehleitermanöver durchgeführt werden müssen, dürfen nicht weniger als 6 m breit und nicht mehr als 5 von Hundert geneigt sein.

Zu- und Durchfahrten dürfen keine größere Neigung als 10 von Hundert haben.

Beim Einbiegen von öffentlichen Verkehrsflächen und bei kurvenartigem Verlauf der Zufahrten sind bestimmte Radien mit entsprechenden Breiten der Zufahrten einzuhalten (DVNBauO § 1 sowie AB-DVNBauO zu § 1).

Die Zu- und Durchfahrten müssen eine Breite von 3,0 m und bei einer Durchfahrtslänge von > 15,00 m mind. 3,50 m und eine lichte Höhe von 3,80 m haben (sh. DIN 14900 v. Juni 1977 und § 1 DVNBauO).

A. Zufahrten werden gefordert:

- a) Bei Gebäuden mit Räumen, deren Fußboden nicht mehr als 7,5 m über Geländeoberfläche liegt; muß eine Zufahrt bis 50 m ans Gebäude herangeführt werden. Als Verbindung muß ein Zugang von 1,25 m Breite und 2 m lichter Höhe vorhanden sein (DIN 14900 und § 1 DVNBauO).
- b) Bei Gebäuden mit Räumen, deren Fußboden mehr als 7,5 m über Geländeoberfläche liegt, müssen Zufahrten bis ans Gebäude heranzuführen. An den Gebäuden müssen befahrbare Auffahrflächen vorhanden sein, so daß jede Wohneinheit oder ein zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmter Raum mit der Drehleiter erreicht werden kann. Der Abstand vom Gebäude bis zur Fahrbahn = Leiterentwicklungsfläche soll mindestens 3 m und höchstens 9 m, bei einer Fußbodenhöhe von mehr als 17 m höchstens 6 m betragen (§ 1 DVNBauO).

- c) Bei Hochhäusern muß die Zufahrt bis an die Eingänge zu den Treppenträumen (Treppenhaus) und an die Einspeisungsstellen der Steigleitung angelegt sein. Im Bereich der Eingänge und der Einspeisungsstellen muß für die Feuerwehr eine ausreichend große und befahrbare Auffahr- und Entwicklungsfläche angelegt sein.
- d) Bei Gebäuden mit mehr als 40 m Länge und für Gebäude besonderer Art und Nutzung wie Krankenhäuser, Heime, Kaufhäuser, Theater, Versammlungsräume, Hoch- und Tiefgaragen udgl., bleibt die Forderung auf zusätzliche Rettungs- und Angriffsmöglichkeiten vorbehalten.

Die Zufahrtsmöglichkeiten müssen jederzeit gesichert sein.

- e) In allen Gebieten müssen Straßen- und Wegebefestigungen zu den einzelnen Gebäuden (nach Fertigstellung im Rohbau) so vorhanden sein, daß die Gebäude von einer Seite aus für Feuerlösch- und Rettungsmaßnahmen angefahren werden können.

Soll die erforderliche Löschwassermenge für eine Brandbekämpfung ausschließlich der Sammelwasserversorgungsleitung entnommen werden, so sind die vom DVGW herausgegebenen Arbeitsblätter W 331 und W 405 (Hydrantenrichtlinien und Löschwasserbedarf) genauestens zu beachten.

Der Löschwasserbedarf ist somit für die Dauer von zwei Stunden und entsprechender Bauausführungsart in den einzelnen Gebieten wie folgt zu bemessen:

- | | |
|---|-------------|
| 1. offene Bauweise und Häuser = | 10,0 l/sec. |
| 2. Wohngebiete bis zu 3 Geschossen = | 13,3 l/sec. |
| 3. Wohngebiete in vier und mehrgeschossigen Gebieten = | 26,6 l/sec. |
| 4. Industriegebiete, Fabrik-, Gewerbe- und Handelsbetriebe = | 53,2 l/sec. |
| 5. Gemischt-Gebiete und Altstadtteile mit Warenhäusern, Theater, Kinos u.ä. = | 53,2 l/sec. |

Die Standorte der einzelnen Hydranten bzw. Wasserentnahmestellen sind später vom zuständigen Stadt- bzw. Ortsbrandmeister in Verbindung mit der zuständigen Brandschutzbehörde festzulegen. In den Gebieten, wo keine ausreichende abhängige Löschwasserversorgung vorhanden ist, sind geeignete Wasserentnahmestellen (Bohrbrunnen oder Zisternen) einzurichten. Vorhandene unabhängige Wasserentnahmestellen (Vorfluter und Graben) sind in diesen Gebieten zu erhalten und evtl. durch Einbau von Stauen für Feuerlöschzwecke nutzbar zu machen.

Ob die zuständigen Feuerwehren mit ihren Gerätschaften ausreichend bestückt sind, muß bei der Aufstellung der Bebauungspläne von Fall zu Fall erneut überprüft werden.

Zur Einleitung von Oberflächenwasser in den Vorfluter ist die Erlaubnis gemäß § 10 NWG zu beantragen.

- d) Brandschutz
Die im beigefügten Merkblatt für Feuerwehrezufahrten und Löschwasserversorgung aufgeführten Maßnahmen sind bei der Durchführung zu beachten.

11. Kosten der Erschließung

Nach überschläglicher Berechnung betragen die Kosten der Erschließungsanlagen, soweit sie noch hergestellt werden müssen

- | | | |
|----|---|--------------------------------------|
| a) | für die Anlage der Straßen
einschl. Beleuchtung und Entwässerung
ca. 1.700 m ² x 110,-- DM | 187.000,-- DM |
| | davon zu Lasten der Gemeinde 10% | 18.700,-- DM |
| b) | Fuß- und Radwege
ca. 200 m ² x 70,-- DM | 14.000,-- DM |
| | davon zu Lasten der Gemeinde 10% | 1.400,-- DM |
| c) | Schmutzwasserkanalisation
ca. 360 lfdm x 330,-- DM
Haushalt der Samtgemeinde | 118.800,-- DM |
| d) | Oberflächenentwässerung
ca. 400 lfdm x 280,-- DM
davon zu Lasten der Gemeinde | 112.000,-- DM
<i>11.200,-- DM</i> |
| e) | Trinkwasserversorgung
ca. 360 lfdm. x 120,-- DM
Haushalt des Wasserbeschaffungsverbandes | 43.200,-- DM |
| f) | Kinderspielplatz | 25.000,-- DM |
| g) | öffentliche Grünflächen ca. | 105.000,-- DM |

Der Gemeinde Lenggerich voraussichtlich entstehende Gesamtkosten ca. 161.300,-- DM

Zur Verwirklichung sind vorgesehen

im Haushaltsjahr 1993	200.000,-- DM
im Haushaltsjahr 19	DM

12. Bodenordnung

Die Gemeinde Lengerich hat die Flächen bereits in ihren Besitz gebracht, so daß bodenordnende Maßnahmen im Geltungsbereich dieses Planes nicht erforderlich werden. Sollte es bei der Einmündung oder der Gestaltung verkehrlicher Flächen oder öffentlicher Grünflächen zu enteignungsgleichen Eingriffen kommen, wird nach den Vorschriften des Baugesetzbuches verfahren.

13. Raumordnung und Landesplanung

Der Planbereich liegt nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Emsland 1990 (RRÖP) in

- a) einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft
- b) einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Wassergewinnung.

Daher sind alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, daß dieses Gebiet in seiner Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt wird.

zu a)

Die Gemeinde Lengerich hat die Fläche von dem Landwirt käuflich erworben, so daß es dem Betrieb ermöglicht wird, neue Flächen zu kaufen und den Betrieb zu arrondieren.

Grundsätzlich ist aber dieser Eingriff an dieser Stelle als gering anzusehen, da die Fläche eine gewisse Insellage darstellt. Sie ist umgeben von Straßen und Wegen und grenzt im Norden an die Bebauung an. Die Uttruper Straße stellt eine Zäsur zwischen dieser Kleinfläche und den großen zusammenhängenden landwirtschaftlichen Nutzflächen dar.

zu b)

Das Gebiet hat besondere Bedeutung für die Wassergewinnung und stellt eine Vorsorgeplanung dar. Genaue Schutzgrenzen sind noch nicht festgelegt worden.

Bei der Erschließung und Bebauung ist darauf zu achten, daß keine Beeinträchtigung und Gefährdung des Wasserhaushaltes erfolgt.

Es sind daher in diesem Plangebiet erhöhte Anforderungen an den Immissionsschutz zu stellen. Das von den Dachflächen anfallende unbelastete oder als gering belastet geltende Niederschlagswasser ist durch Verrieselung oder Versickerung dem Grundwasser zuzuführen. Hierbei ist das ATV-Regelwerk Arbeitsblatt A 138 zu beachten.

14. Abwägung

Großräumig liegt das Baugebiet in einem landwirtschaftlich strukturiertem Bereich. Es können daher aus ordnungsgemäß betriebener Landwirtschaft Immissionen durch Staub, Gerüche und Geräusche eindringen.

- Landwirtschaftliche Intensivbetriebe sind in unmittelbarer Nähe nicht vorhanden. Ursprünglich lag ein Betrieb in östlicher Richtung in einer Entfernung von rd. 70 m vom südöstlichen Gebietsrand entfernt.

Rund 80 m nördlich des Geltungsbereiches liegt ein Handwerksbetrieb, der aber bereits durch die vorhandene Bebauung eingegrenzt wird. Darüber hinaus wird das Gebiet, wie bereits erläutert, im wesentlichen durch Grünflächen gegen die freie Landschaft abgeschirmt.

Östlich des Gebietes verläuft die Frerener Straße (L 66). Von ihr gehen insbesondere Schallemissionen aus. Zum Schutze ist im Osten ein Wall vorgesehen in einer Höhe von 3 m. Der Wall wird nördlich und südlich um die Ecken fortgeführt.

Gemäß Beiblatt der DIN 18005 Teil 1 gilt als Orientierungswert für ein allgemeines Wohngebiet (WA)

tags	55 dB
und nachts	45 dB

Ausgehend von den vorermittelten Werten wird damit der Tageswert um 6 dB und der Nachtwert um 6 dB überschritten.

In einem Abstand von 60 m von der Mitte der Fahrbahn werden die o.a. Werte eingehalten.

Als Lärmschutz wird ein 3 m hoher Wall festgesetzt, der die Erdgeschosses der angrenzenden Bebauung ausreichend schützen soll. Bei der Berechnung wird der Schirmwert der zukünftigen Bebauung nicht berücksichtigt. Dabei wird ein 'Aufweckwert' von 35 dB (A) zugrunde gelegt.

Der Schirmwert des Walles errechnet sich nach 5.5.1 der DIN 18005 Teil 1

$$z = \frac{h^2 \text{ eff}}{2} \left(\frac{1}{a} + \frac{1}{b} \right)$$

$$z = \frac{1,6^2}{2} \left(\frac{1}{13} + \frac{1}{14,9} \right) = 0,1844$$

Nach Bild 12 ergibt sich damit ein Schirmwert von 11,5 dB (A). Damit werden die Tag- und Nachtwerte, die in der DIN 18005 Teil 1 - Beiblatt - als Orientierungswerte angegeben sind, eingehalten.

Da der Aufpunkt in einer Höhe von 2,50 m der Berechnung zugrunde gelegt wurde, müssen in den Dachgeschossen der eingeschossigen Baukörper westlich der Erschließungsstraße schalldämmende Maßnahmen getroffen werden, die mindestens 26 dB (A) Schallschutz - auch in geöffnetem Zustand - also mindestens 31 dB (A). Dieses wird durch Fenster der Schallschutzklasse II der VDI-Richtlinie 2719 (30 - 34 dB (A)) erreicht.

Berechnung der Schallimmissionen - Straße

(gem. DIN 18005 - Teil I - Mai 1987 - 'Schallschutz im Städtebau')

Bebauungsplan Nr. 13 'Dinklagenkamp' der Gemeinde Lengerich

Schallquelle	Verkehrszusammensetzung in I				Gesamtbelastung in Kfz/Tag (DTV)	Straßenoberfläche	Lage an Kreuzungen 0 = 40 m 40 - 70 m 70 - 100 m	Steigung in I	Abstand Immissionsart zur Str. (m)	Höhe Immissionsart zur Str. (m)
	PKW	LKW	n	n						
L 66	80	90	20	10	2.600	Asphaltbeton	30	≤ 5	25	2,5
Freier Straße										

1. Emissionspegel

$$L_{w'} = L_n^{(25)} + \Delta L_{Str 0} + \Delta L_y + \Delta L_{Stg}$$

$L_n^{(25)}$ = Mittelungspegel in 25 m Abstand zur Fahrbahnachse in 4 m Höhe

$\Delta L_{Str 0}$ = Korrektur Straßenoberfläche

ΔL_y = Korrektur unterschiedlicher Geschwindigkeit

ΔL_{Stg} = Zuschlag für Steigung

Freie Strecke - 70 km/h							
Schallquelle (Straße)	Verkehrsstärke (Kfz/h)		$L_n^{(25)}$ (Bild 3) dB	L_{Stro} (Tabelle 2) dB	L_v (Bild 4) dB	L_{Stg} (Tabelle 3) dB	L_{w^2} dB
	tags: 0,06xDTV	nachts: 0,008xDTV					
L 66 Frererener Str.	tags:	156	63,0	-0,5	-1,5	0	61,0
	nachts:	21	53,0	-0,5	-2,0	0	51,5
	tags:						
	nachts:						
	tags:						
	nachts:						
	tags:						
	nachts:						

II Immissionspegel

=====

$$L_r = L_{w^2} - \Delta L_s - \Delta L_G + \Delta L_K$$

ΔL_{w^2} = Emmissionspegel

ΔL_s = Differenz aufgrund des Abstandes von der Schallquelle bei ungehinderter Schallausbreitung

ΔL_z = Pegelminderung durch Einzelhindernisse (Wall, Wand, Häuserzeile)

ΔL_G = Pegelminderung durch Gehölz und/oder Bebauung

ΔL_K = Zu- oder Abschlag für bestimmte Geräusche, Ruhezeiten oder Situationen (z.B. Kreuzungen)

Topographische/Bauliche Gegebenheiten:

Freie Strecke		Kreuzungsbereich					
Schallquelle Frererener Str. (Straße) L 66	L_{W^2} dB	ΔL_s (Bild 19) dB 25 m	ΔL_z (Bild) dB	ΔL_G dB	L_r dB	ΔL_K (Tab. 6) dB	L_r dB
	tags: 61,0	0					61,0
	nachts: 51,5	0					51,0
	tags:						
	nachts:						
	tags:						
	nachts:						
	tags:						
	nachts:						

Resultierende:

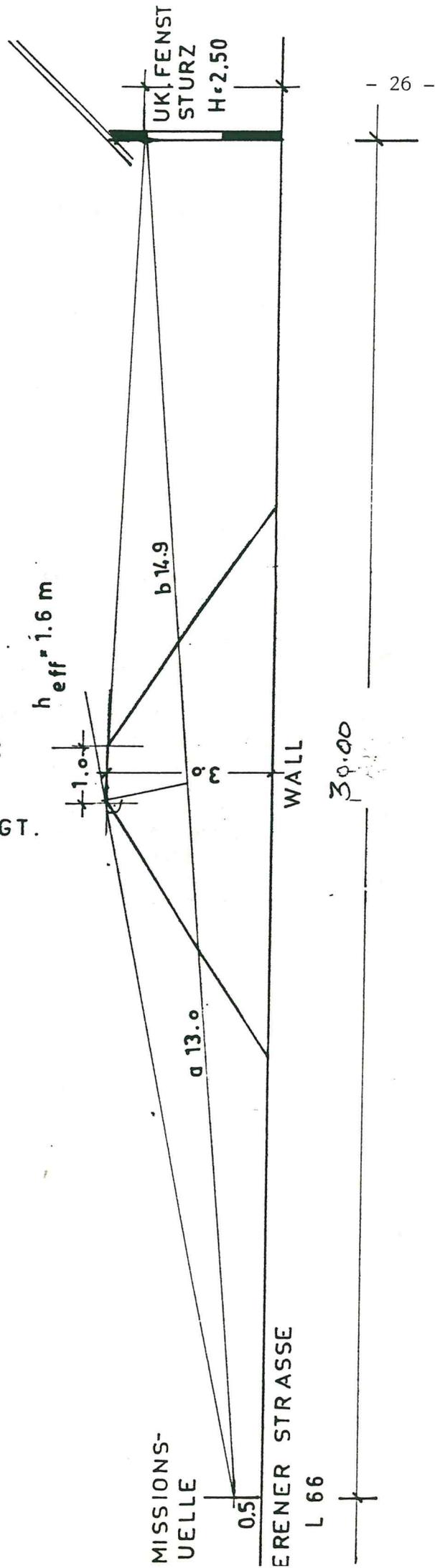
=====

$$L_r = 10 \lg \left(\sum_{i=1}^n 10^{0,1 \times L_{r,i}/dB} \right)$$

$$L_r = 10 \lg (10^{0,1 \times \quad} + 10^{0,1 \times \quad} + 10^{0,1 \times \quad} + 10^{0,1 \times \quad})$$

$$L_r =$$

DER SCHIRMWERT DER BEPFLANZUNG WIRD BEI DER BERECHNUNG NICHT BERÜCKSICHTIGT.



15. Beseitigung der festen Abfallstoffe

Die Entsorgung der im Plangebiet anfallenden Abfälle erfolgt entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen und Verordnungen sowie den jeweils gültigen Satzungen zur Abfallentsorgung des Landkreises Emsland. Träger der öffentlichen Abfallentsorgung ist der Landkreis Emsland.

16. Verfahren

- a) Bestandteil dieser Begründung ist Gründordnungsplan mit seinem Erläuterungsbericht.
- b) Nach der öffentlichen Auslegung wurde im Bebauungsplan aufgrund der Forderungen des Straßenbauamtes Lingen das Zu- und Abfahrtsverbot zur Landesstraße 66 und zur Uttruper Straße sowie die Bauverbotszone (20 m) nachgetragen.

Die Grundzüge der Planung wurden dadurch nicht verändert, weil die Abstände bereits durch die umgebenden Grünflächen beachtet wurden. Auch eine Zufahrt zu den beiden oben genannten Straßen war durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht möglich. Durch die Aufnahme des Zu- und Abfahrtsverbotes und der Bauverbotszone wird dadurch materiell und sachlich nichts geändert. Da die Gemeinde Lengerich die Gesamtfläche erworben hat und darüber hinaus die beiden zusätzlichen Festsetzungen in öffentliche Grünflächen fallen, wurde auf eine erneute öffentliche Auslegung im Sinne des § 3 (2) und eine beschränkte Beteiligung im Sinne des § 3 (3) BauGB verzichtet.

17. Hinweise

- a) Bodenfunde
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, wird darauf hingewiesen, daß diese Funde meldepflichtig sind (Nds. Denkmalschutzgesetz vom 30.05.1978).

Es wird gebeten, die Funde unverzüglich der zuständigen Denkmalschutzbehörde der Kreis- oder Gemeindeverwaltung zu melden.

Zutagetretende archäologische Funde und die Fundstellen sind gegebenenfalls bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 des Nds. Denkmalschutzgesetzes).

- b) Altlasten
Die Flächen wurden bisher landwirtschaftlich als Acker und Weide genutzt. Abgrabungen oder Auffüllungen fanden nicht statt. Damit wurde weder Hausmüll noch sonstiges Deponiematerial hier abgelagert.
- c) Kommunikationseinrichtungen
Da im Gebiet noch keine Versorgungskabel liegen, ist der Beginn der Erschließungsarbeiten rechtzeitig dem Fernmeldeamt Osnabrück mitzuteilen, damit die notwendigen Versorgungseinrichtungen verlegt werden können.

Bearbeitet:
Planungsbüro Hütker
49076 Osnabrück



- Hütker -

Gemeinde Lengerich, den 23.9.1993



- Bürgermeister -

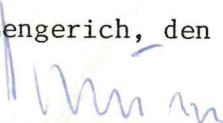




Gemeindedirektor -

Die Begründung hat dem Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan Nr. 14 'Richterings Kamp' gemäß § 10 BauGB vom 12.8.1993 zugrunde gelegen.

Gemeinde Lengerich, den 23.9.1993



- Gemeindedirektor -



Hat vorgelegen

Meppen, den 15. Dez. 1993

Landkreis Emsland
DER OBERKREISDIREKTOR

In Auftrage:



