

GEMEINDE LENGERICH

Landkreis Emsland

3

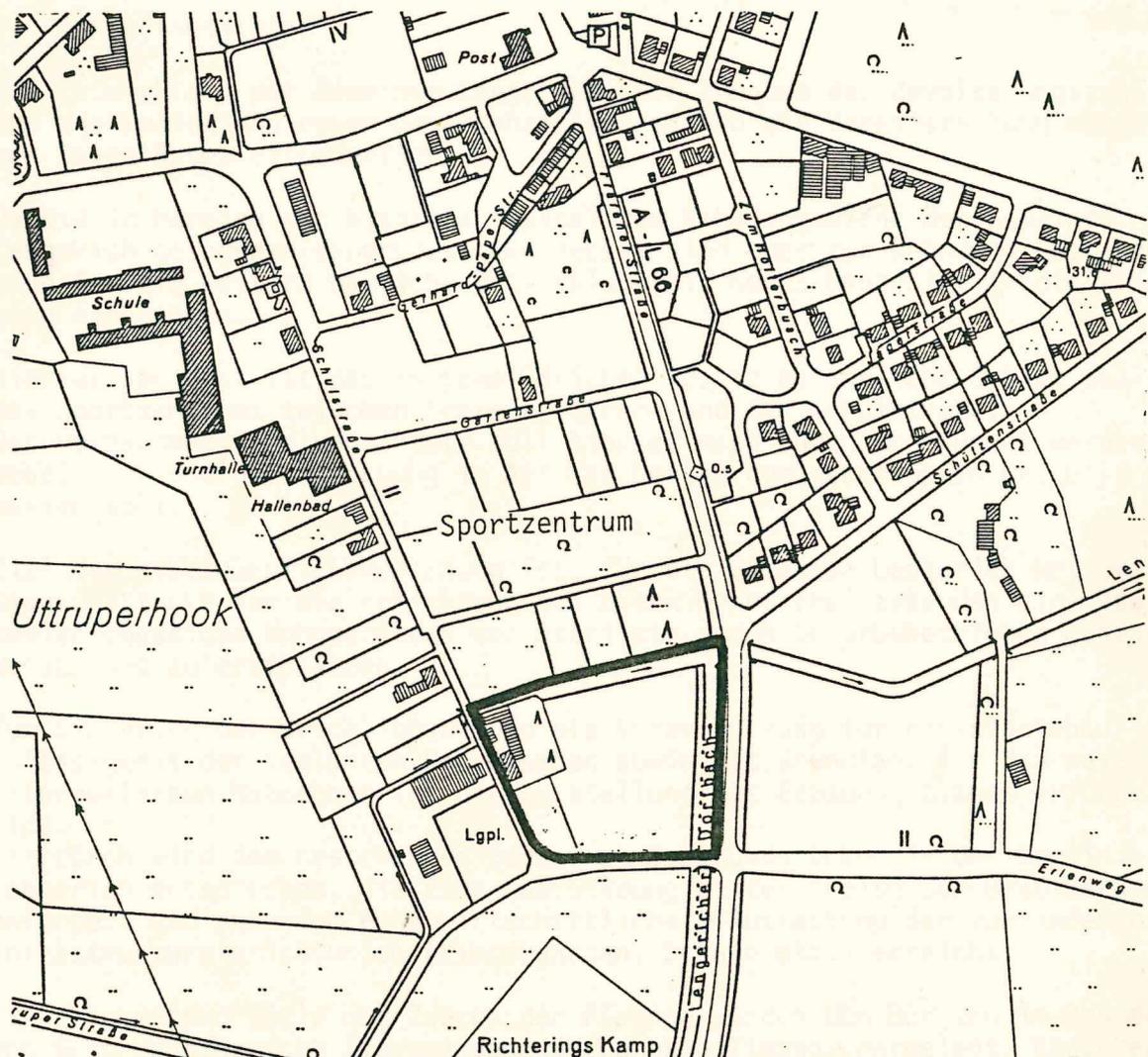
Bebauungsplan Nr. 9

Baugebiet: "Südlich des Sportzentrums"

BEGRÜNDUNG

Übersichtsplan M. 1 : 5 000

Grundlage des Übersichtsplanes: Deutsche Grundkarte 1 : 5 000;
vervielfältigt mit Erlaubnis des
Herausgebers Katasteramt Nordhorn



Geltungsbereich: Gebiet südlich des Sportzentrums und westlich der Frerener Straße sowie nördlich und östlich der Schulstraße

Der o. g. Bebauungsplan ist auf einer Planunterlage im Maßstab 1 : 1000 angefertigt worden.

1. Allgemeines

Das Gebiet, welches den Geltungsbereich des o. g. Bebauungsplanes erfaßt, liegt im südlichen Bereich des Ortskernes von Lengerich.

Die Lage dieses Plangebietes ist in dem vorstehenden Plan gekennzeichnet.

Das durch diesen Bebauungsplan erfaßte Gebiet ist mit Ausnahme von einem Grundstück an der Schulstraße nicht bebaut. Der überwiegende Teil des Plangebietes wird z. Z. landwirtschaftlich genutzt.

Im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lengerich ist die Art der Bodennutzung für diesen Bereich als Wohnbaufläche bzw. gemischte Baufläche dargestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

2. Planungsabsichten

Die Entwicklung der Gemeinde Lengerich, die Zunahme der Bevölkerungszahl und die Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe machen die Bereitstellung weiteren Baugeländes erforderlich.

Da die im Bereich der bisher aufgestellten Bebauungspläne der Gemeinde Lengerich gelegenen Baugrundstücke bebaut sind oder zur Bebauung anstehen, wird für die weitere bauliche Entwicklung ein neues Baugebiet in die Planung einbezogen.

Hierfür geeignet ist das im gemeindlichen Besitz befindliche Gebiet südlich des Sportzentrums zwischen Frererener Straße und der Schulstraße. Der vorhandene Siedlungsansatz soll hierbei nach Süden abgerundet werden, wobei sich die neue Bebauung in Art und Umfang dem gewachsenen Ortsbild anpassen soll.

Ziel der städtebaulichen Planung ist, für die Gemeinde Lengerich weitere Baugrundstücke für die Errichtung von überwiegend freistehenden ein- bzw. zweigeschossigen Wohngebäuden und nicht störenden Gewerbebetrieben auszuweisen und zu erschließen.

Zur Sicherung der Erschließung und als Voraussetzung für die städtebauliche Zulässigkeit der geplanten Bauvorhaben sowie als Grundlage für die weiteren erforderlichen Maßnahmen ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

Hierdurch wird dem bestehenden Bedarf an Baugrundstücken in der Gemeinde Lengerich entsprochen, die Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung gefördert und außerdem eine wirtschaftlichere Auslastung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen (Kindergarten, Schule etc.) erreicht.

Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung wurden den Bürgern im Rahmen von Gesprächsterminen (vorgezogene Bürgerbeteiligung) dargelegt. Bedenken und Anregungen wurden während dieses Zeitraumes nicht vorgebracht.

Nach den Darstellungen des Flächennutzungsplanes liegen die Grundstücke östlich der Schulstraße in einem Mischgebiet. Die bereits bebaute Grundstücksfläche entspricht dieser Nutzung, die erhalten und weiterentwickelt werden soll. Die Fläche nördlich der Schulstraße bzw. westlich der Frererener Straße wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Innerhalb der nordöstlich angrenzenden Siedlung ist die straßenbegleitende Bebauung mit ein- bzw. zweigeschossigen Gebäuden in offener Bauweise städtebaulich vorherrschend. Diese Bauform soll zur Wahrung des Ortsbildes weiterhin beibehalten werden. Die Ausweisung der Zahl der Vollgeschosse erfolgt daher in Anlehnung an die vorhandene Bebauung für eine ein- bzw. zweigeschossige Bebauung.

Entsprechend der vorhandenen angrenzenden Bebauung soll die offene Bauweise ohne Gliederung der Flächen nach Gebäudeformen beibehalten werden. Diese Ausweisung ermöglicht vielfältige Gebäudeformen (Einzel- und Doppelhäuser), die auch in der Ortslage städtebaulich erwünscht sind.

Bei der Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche mit Baugrenzen wird die vorhandene Bebauung beachtet, um den Bestand zu sichern. Weitere bauliche Entwicklungen sind hierbei berücksichtigt. Für die unbebauten Grundstücke wird die überbaubare Grundstücksfläche in einer Tiefe von 20,0 m festgelegt, so daß ein den heutigen Wohnbedürfnissen entsprechendes Gebäude auf den jeweiligen Baugrundstücken errichtet werden kann.

Als Maß der baulichen Nutzung werden die nach § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Höchstwerte für die Grund- und Geschoßflächenzahl in einem allgemeinen Wohngebiet bzw. Mischgebiet festgesetzt.

Die für die einzelnen Bauvorhaben erforderlichen Einstellplätze sind, soweit nicht bereits vorhanden, auf den einzelnen Baugrundstücken zu schaffen.

Zur stärkeren Gliederung der Gebäude und um eine bestmögliche Ausnutzung der Grundstücke zu erreichen, können gemäß § 31 (1) BBauG Ausnahmen für Überschreitungen der Baugrenze um 2,0 m mit nicht mehr als 10 % der Grundfläche sowie für Überschreitungen der Höhenlagen der Gebäude über Straßengelände um 0,20 m zugelassen werden.

Im Norden und Osten durchläuft ein Vorfluter (Gewässer II. Ordnung) das Plangebiet. Zur Sicherung dieses Bachlaufes wird dieser Vorfluter als Wasserfläche - Vorfluter - festgesetzt. Die Unterhaltungsarbeiten an dem Vorfluter im Norden des Plangebietes müssen bei diesem Wasserlauf ebenso wie bei anderen Vorflutern im Dorfgebiet mit der Hand durchgeführt werden. Die Freihaltung eines Räumstreifens ab Grabenböschung für eine maschinelle Reinigung greift erheblich in die Nutzung der angrenzenden Grundstücke ein. Die Räumung des im Osten des Plangebietes vorhandenen Grabens kann wie bisher von der Frerener Straße (L 66) mit Räumfahrzeugen durchgeführt werden.

3. Verkehrliche Erschließung

Das Gebiet wird im wesentlichen durch bereits vorhandene Straßen erschlossen, so daß sowohl die innerörtliche als auch die überörtliche Anbindung (Frerener Straße - L 66 -) gesichert ist.

Für die an der Frerener Straße - L 66 - gelegenen Flächen wird eine Ein- oder Ausfahrt ausgeschlossen. Diese Maßnahme ist aus Gründen der Verkehrssicherheit und eines reibungslosen Verkehrsablaufes erforderlich.

Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine Stichstraße (Ausbaubreite 7,50 m) mit einem Wendehammer von 18,0 m. Im Zuge weiterer Maßnahmen für die Verkehrsberuhigung in Wohngebieten ist beabsichtigt, diese Planstraße

zu einem beschränkt befahrbaren, verkehrsberuhigten Bereich als Mischflächen zu gestalten. Baumpflanzungen innerhalb dieser Verkehrsfläche werden zur Verbesserung des Straßenbildes wesentlich beitragen. Öffentliche Parkflächen werden beim Ausbau der Planstraße mit angelegt.

4. Grünflächen

Mit der Ausweisung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang der Landesstraße und innerhalb des Baugebietes ist beabsichtigt, eine Rechtsgrundlage für Neuanpflanzungen zu schaffen.

Diese Neuanpflanzungen sollen zum einen Schall-, Sicht- und Staubschutz zwischen Landesstraße und Baugebiet bieten, zum anderen zur Auflockerung des Wohngebietes und Verbesserung des Kleinklimas sowie der Wohnqualität in diesem Gebiet beitragen.

Es ist beabsichtigt, als Neuanpflanzungen dichtholzige, standortgerechte, heimische Gehölze zu pflanzen.

Für den Planbereich besteht nach den Vorschriften des Nieders. Spielplatzgesetzes vom 06.06.1973 ein Bedarf von ca. 300 m² nutzbarer Spielplatzfläche (Nachweis siehe Abschnitt 10 - Städtebauliche Werte -). Bei Berücksichtigung eines Flächenzuschlages von 50 % für Nebenflächen und Pflanzungen ergibt sich eine Bruttofläche von 450 m².

Da dieser Bebauungsplan keinen Kinderspielplatz zum Inhalt hat, sind in den angrenzenden Gebieten entsprechende Flächen bereitzuhalten.

Unmittelbar nördlich grenzen das Schulzentrum mit seinen Freiflächen und das Sportzentrum an, so daß Spielplatzflächen ausreichend in diesem Einzugsbereich vorhanden sind.

Hinzu kommt, daß vorwiegend Einfamilienhäuser in dem Wohngebiet errichtet werden, können die Kleinkinder auf den eigenen Grundstücken spielen.

5. Wasserversorgung, Abwasser-, Regenwasser- und Müllbeseitigung, Brandschutz

Die vorhandene Bebauung im Plangebiet ist bereits an die zentrale Wasserversorgung des Wasserbeschaffungsverbandes "Landkreis Lingen", öffentliche Abwasserbeseitigungsanlage und Regenwasserkanalisation angeschlossen.

Die Ver- und Entsorgungsanlagen sind in der Schulstraße betriebsfertig vorhanden und ausreichend bemessen. Im Zuge der Bebauung der Grundstücke werden diese Anlagen vervollständigt und die Grundstücke angeschlossen.

Die Oberflächenentwässerung ist technisch möglich. Als Vorfluter für die Oberflächenentwässerung dient der entlang der Frerener Straße verlaufende Graben, dem das anfallende Oberflächenwasser schadlos für die An- und Unterlieger zugeführt wird.

Das aus diesem Plangebiet anfallende Oberflächenwasser ist gering und kann diesem Vorfluter zugeführt werden. Es führt nicht zu einer Abflußverschärfung bei diesem Vorfluter.

Die Bestimmungen des Nieders. Wassergesetzes sind zu beachten. Danach sind für den Bau von Wasser-, Abwasser- und Regenwasserleitungen Genehmigungen gemäß § 146 bzw. § 154 NWG erforderlich. Die Einleitung von Oberflächenwasser in die Vorflut ist eine Gewässerbenutzung und bedarf einer Erlaubnis gemäß § 10 NWG.

Die Grundstücke werden, soweit noch nicht erfolgt, an die regelmäßige Müllabfuhr in der Gemeinde Lengerich angeschlossen und der Müll ordnungsgemäß auf einer Deponie abgelagert. Auf die 1. und 2. Bezirksverordnung vom 16.12.1974 und 01.04.1977 wird hingewiesen. Soweit Bauschutt, Erdaushub, pflanzliche Abfälle und Abfälle gleicher Art sowie inerte Abfälle anfallen, sind diese auf einer in der 2. Bezirksverordnung genannten Anlage zu beseitigen.

Bei der Durchführung des Bebauungsplanes sowie der Erd- und Erschließungsmaßnahmen sind die im Merkblatt der Hauptamtlichen Brandschau aufgeführten Anforderungen an Feuerwehrezufahrten und Löschwasserversorgung zur Sicherstellung des abwehrenden Brandschutzes zu beachten.

6. Umweltschutz

a) Landwirtschaftliche Immissionen

Die durch diesen Bebauungsplan erfaßten Flächen grenzen im Süden und Osten an landwirtschaftliche Flächen.

Da Immissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden Flächen im Plangebiet nicht auszuschließen sind, ist daher in diesem Bereich nicht mit derselben Wohnqualität wie in einem im Dorfkern gelegenen Wohngebiet zu rechnen. Da sich eine evtl. Gülledüngung jedoch nur auf wenige Tage im Jahr erstrecken wird, müßte es unter ernsthaften Abwägungen zwischen den Belangen der städtebaulichen Planung der Gemeinde und denen der Landwirtschaft für letztere zumutbar sein, bei der Gülleanbringung bestimmte Vorkehrungen, die evtl. Beeinträchtigungen mildern, einzuhalten.

Im übrigen wird davon ausgegangen, daß die in diesem Gebiet wohnende und bauende Bevölkerung Verständnis für die Belange der Landwirtschaft aufbringt und ein Nebeneinander dieser Nutzungen bei gegenseitiger Rücksichtnahme möglich sein wird.

b) Schallimmissionen

Das Plangebiet grenzt im Osten an die Landesstraße 66. Die Frerener Straße (L 66) hat eine Belastung von 1.599 Kfz/24 h. Davon sind 183 dem Güterverkehr und 29 dem Schwerlastverkehr zuzurechnen.

Vergleichsrechnungen für andere Baugebiete haben gezeigt, daß bei einer derartigen geringen Belastung keine besonderen Schallschutzmaßnahmen notwendig werden, da die Werte tagsüber unter 55 dB(A) liegen, d. h. sie liegen unter den Höchstwerten für Wohngebiete.

Auch nachts werden die Orientierungswerte für den Beurteilungspegel nach dem Entwurf der DIN 18005 - April 1982 - (Allgemeines Wohngebiet (WA) = 45 dB(A) aufgrund der vorliegenden Vergleichsrechnung nicht überschritten.

Da darüber hinaus im Rahmen des notwendigen Wärmeschutzes Maßnahmen zur Dämmung getroffen werden müssen, werden damit gleichzeitig zusätzliche Schallschutzmaßnahmen vorgesehen, so daß besondere Anlagen zum Schutze des Gebietes nicht getroffen werden müssen.

Der Bebauungsplan sieht aber an der Landesstraße eine Fläche als anzulegende Schutzpflanzung nach § 9 (1) 25 a BBauG vor, der die Auswirkungen noch weiter mildern soll. Darüber hinaus dient er der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes am Ortseingang und setzt die Grünanlagen und Bepflanzungen des Sportzentrums im Norden nach Süden fort.

Gewisse Schallimmissionen sind aus dem nördlich angrenzenden Sportzentrum zu erwarten. Da sich diese aber auf die normalen Tageszeiten beschränken und ein Nachtbetrieb nicht üblich ist, sind auch diese als zum Gemeinwesen eines Ortes gehörend anzusehen.

Der Bebauungsplan sieht zur Milderung der Schallimmissionen entlang des Sportzentrums eine anzulegende Schutzpflanzung vor.

Weitere Schutzmaßnahmen werden im Rahmen der Sportplatzgestaltung in Form eines Erdwalles getroffen, der nach Ausbau des Sportgeländes errichtet und dicht bepflanzt wird.

7. Bodenordnungsmaßnahmen

Da sich alle ausgewiesenen öffentlichen Flächen im Besitz der Gemeinde befinden, sind Bodenordnungsmaßnahmen nicht erforderlich.

8. Grundsätze für soziale Maßnahmen/Sozialplan

Durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sind nachteilige Auswirkungen für die innerhalb des Plangebietes betroffenen Grundstückseigentümer nicht zu erwarten. Soziale Maßnahmen sind deshalb nicht erforderlich.

9. Kosten der Durchführung der Erschließung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 sind Straßen mit einer Gesamtfläche von 800 m² vorgesehen.

Bei Annahme eines Durchschnittssatzes von 90,-- DM (ohne Grunderwerb) für Freilegung der Flächen, für die Fahrbahn, Gehwege, Regenwasserbeseitigung und Beleuchtung ergeben sich hierfür Kosten von ca. 72.000,-- DM zur Fertigstellung der Erschließungsflächen.

Mit Ausnahme der von der Gemeinde Lengerich zu tragenden Anteile von 10 % wird der beitragsfähige Erschließungsaufwand nach den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes (§ 127 ff. BBauG) in Verbindung mit der z. Z. gültigen Satzung über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen von den Grundstückseigentümern als Erschließungsbeitrag erhoben.

Die Kosten für die noch zu erstellende Abwasserbeseitigungsanlage betragen ca. 42.000,-- DM.

Für diese Aufwendungen werden Kanalbaubeiträge entsprechend der z. Z. gültigen Satzung erhoben.

Die zur Durchführung der notwendigen Erschließungsmaßnahmen erforderlichen Mittel werden rechtzeitig zur Verfügung gestellt.

10. Städtebauliche Werte

- | | |
|--|-------------|
| a) Das Plangebiet hat eine Fläche von | ca. 1,71 ha |
| b) Erschließungsflächen, Straßen | ca. 0,08 ha |
| c) Wasserflächen | ca. 0,20 ha |
| (b + c = 0,28 ha = 16,4 % des Bruttobaugebietes) | |

d) Das Netto-Wohnbauland beträgt mithin ca. 1,43 ha,
davon werden wahrscheinlich gewerblich genutzt ca. 0,41 ha.

e) Wohndichte

vorhanden sind: 1 Einfamilienhaus mit 1 WE

geplant sind: 13 Einfamilienhäuser mit 13 WE

2 nicht störende
Gewerbebetriebe

insgesamt: 14 WE

Einwohner $14 \times 3,5 = 49$ Personen

Nettowohndichte = 34 Einwohner je ha Netto-Wohnbauland

Siedlungsdichte = 29 Einwohner je ha Gesamtplanungsgebiet

f) Spielplatzflächen

Netto- wohnbauland	GFZ im Durchschnitt	zul. Geschoß- fläche (GF)	erf. Fläche = 2 % der GF bzw. = 300 m ²
1,43 ha	0,8	1,144 ha	229 m ²
		= 11440 m ²	= 300 m ²

zuzüglich
50 %

150 m²

450 m²

=====

abzüglich gewerblich genutzte Fläche

0,41 ha	0,8 ha	0,328 ha	66 m ²
		= 3280 m ²	

66 m²

=====

11. Hinweise auf ur- und frühgeschichtliche 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 Samtgemeindeverwaltung zu melden, die sofort die Außenstelle für Archäologische Denkmalpflege (2902 Rastede, Feldbreite 23 A) benachrichtigen wird.

Aufgestellt: Gemeinde Lengerich

Lengerich, den 09.10.1984


.....
Gemeindedirektor

Der Rat der Gemeinde Lengerich hat am 13.03.1985 diese Begründung zur Durchführung der öffentlichen Auslegung nach § 2 a (6) BBauG anerkannt.

Lengerich, den 14.03.1985

Gemeinde Lengerich

Der Bürgermeister

[Handwritten signature]
.....



Der Gemeindedirektor

[Handwritten signature]
.....

Die Begründung hat mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9 in der Zeit vom 03.06.1985 bis 03.07.1985 gemäß § 2 a (6) BBauG öffentlich ausgelegen.

Lengerich, den 04.07.1985



Gemeinde Lengerich

Der Gemeindedirektor

[Handwritten signature]
.....

Der Rat der Gemeinde Lengerich hat am 04.07.1985 diese Begründung beschlossen.

Lengerich, den 05.07.1985

Gemeinde Lengerich

Der Bürgermeister

[Handwritten signature]
.....



Der Gemeindedirektor

[Handwritten signature]
.....

Hat vorgelegen

Meppen, den

02. Sep. 1985

Landkreis Emsland
DER OBERKREISDIREKTOR

In Auftrage:

[Handwritten signature]

