

URSCHRIFT

Begründung

gemäß § 9 (8) BauGB

für den

Bebauungsplan Nr. 17

'Am Bürgerpark'

mit gestalterischen Festsetzungen

der Gemeinde Lengerich

Landkreis Emsland

Hat vorgelegen
Meppen, den 08. April 1997
Landkreis Emsland
DER OBERKREISDIREKTOR
Im Auftrage



PLANUNGSBÜRO HÜTKER

STÄDTEBAU - BAULEITPLANUNG - LANDESPFLEGE- GRÜNPLANUNG

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines
2. Planungserfordernis
3. Beschreibung des Zustandes
4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
5. Raumordnung und Landespflege
6. Planungsabsichten
7. Textliche Festsetzungen
8. Verkehrliche Erschließung
9. Grünflächen und Flächen mit Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
10. Wasserwirtschaftliche Erschließung
11. Elt-Versorgung
12. Städtebauliche Werte
13. Kosten der Erschließung
14. Verwirklichung und bodenordnende Maßnahmen
15. Brandschutz
16. Beseitigung der festen Abfallstoffe
17. Abwägung
18. Hinweise
19. Verfahren

Anlagen

Skizze Sparrenanschnittspunkt

Skizze Lärmschutzwall

Kinderspiel- und Bolzplätze

Anliegerstraße Typ 3

Befahrbarer Wohnweg Typ 2

Grünordnungsplan mit Erläuterungsbericht

Gutachten des Ing-Büros Kötter über Geruchsimmissionen

1. Allgemeines

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 'Östlich der Eichenallee' umfaßt zwei Teilbereiche. Einmal das Wohngebiet und zum anderen eine Fläche mit Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur Landschaft (17.02).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 17 'Östlich der Eichenallee' liegt für das Baugebiet nordöstlich des Ortszentrums, westlich des Lengericher Dorfbaches und nördlich der Straße 'Zum Vogelpohl'.

Der Geltungsbereich wird begrenzt

im Nordwesten durch die Nordwestgrenze der Grabenparzelle 64,

im Nordosten durch die Südwestgrenze des 'Lengericher Dorfbaches',

im Südosten durch die Gemeindestraße 'Zum Vogelpohl' (Parzelle 75),

im Südwesten durch die Nordostgrenze der 'Graf-Droste zu Vischering-Allee'.

Der Geltungsbereich ergibt sich aus den natürlichen Abgrenzungen. Flurstücke werden nicht zerschnitten.

Der Planbereich liegt in der Flur 44, Gemarkung und Gemeinde Lengerich.

Teilfläche 17.02

Der Geltungsbereich dieser Teilfläche umfaßt das Flurstück 36 der Flur 49 Gemarkung Lengerich.

Die Fläche wird begrenzt:

im Norden durch landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker und Grünland),

im Westen durch landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker),

im Süden durch die Straße 'Zum Peddenhoek'

im Osten durch die Straße 'Zum Fuchsberg'

Teilfläche 17 B

Sie wird nachrichtlich übernommen.

2. Planungserfordernis

Die Gemeinde Lengerich ist Grundzentrum nach dem Regionalem Raumordnungsprogramm (RROP 1990) das bedeutet, daß die Einrichtungen zur Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft, die Wohn- und Arbeitsbedingungen, sowie wirtschaftlich und sozialkulturell ökologisch ausgewogene Verhältnisse zu erhalten oder zu schaffen sind.

Dabei sind im Grundzentrum zur Deckung des allgemeinen täglichen Bedarfs Einrichtungen bereitzustellen.

Auch die ländlichen Räume sind so zu entwickeln, daß eine ausgewogene Raumstruktur erreicht wird. Vorrangig sind Maßnahmen durchzuführen, die dazu beitragen, daß die Bevölkerung in diesen Räumen verbleiben kann.

Im Landkreis Emsland lebt eine außergewöhnlich junge Bevölkerung. Die höchsten Geburtsraten waren in den sechziger Jahren zu verzeichnen. Da diese Jahrgänge nunmehr das heiratsfähige Alter erreicht haben, ist zu erwarten, daß in den neunziger Jahren ebenfalls mit einer hohen Geburtsrate zu rechnen ist.

Die Samtgemeinde Lengerich hat eine Bevölkerungsentwicklung von + 7,3 %, daraus resultiert, daß insbesondere für die eigene Entwicklung zusätzliche Bauflächen für Wohnzwecke zur Verfügung gestellt werden müssen.

Auch in den ländlichen Gebieten sind die Ansprüche an die Qualität und Größe von Wohnraum gestiegen. Darüber hinaus bewohnen immer weniger Personen eine Wohnung. Auch die Zahl der alleinlebenden Menschen bedingt größere und anders strukturierte Ansprüche an das Wohnen.

Es besteht daher ein permanenter Bedarf an zusätzlichen Wohnraum. Die Gemeinde Lengerich hat in den vergangenen Jahren die Wohnentwicklung im wesentlichen im südlichen Bereich beiderseits der Frerener Straße forciert. Sie ist hier im Südwesten durch den Richterings Kamp an eine natürliche Grenze gestoßen. An der östlichen Seite bildet der Erlenweg zur Zeit die südliche Begrenzung.

Die Gemeinde Lengerich hat sich seit Jahren intensiv bemüht, Flächen für eine Wohnbebauung auszuweisen, die dichter am Ortskern liegen. Dabei mußte berücksichtigt werden, daß Lengerich in weiten Teilen noch landwirtschaftlich geprägt ist und aus diesem Grunde Abstände zur Landwirtschaft eingehalten werden mußten. Um eine kontinuierliche Bebauung und Bereithaltung von Wohnbauflächen zu gewährleisten, hat die Gemeinde Lengerich Grundstücke erworben. Sie hat dadurch die Möglichkeit zunächst die Eigenentwicklung des Ortes zu sichern.

Die im Geltungsbereich erfaßte zirka 11 ha große Fläche hat die Gemeinde Lengerich inzwischen erworben, so daß der Wohnbedarf, der jährlich zwischen 12 und 15 Bauplätzen liegt, mittelfristig gesichert werden kann.

Die Gemeinde Lengerich hat bisher in den Kaufverträgen vereinbart, daß innerhalb von 3 Jahren die Grundstücke zu bebauen sind. Damit wurde eine in sich geschlossene Bebauung der Siedlungsbereiche erreicht. Auch konnten die Erschließungsmaßnahmen zügig durchgeführt und fertiggestellt werden.

Die Gemeinde hat es dadurch in der Hand, die Entwicklungen in ihrem Siedlungsraum zu steuern.

Die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 17 ist für die Siedlungsentwicklung des Ortes optimal gelegen, sie schließt unmittelbar an einen Wohnsiedlungsbereich an, der bis zur Kirchenburg im Ortskern reicht. Auch die übrigen Infrastruktureinrichtungen im Gemeindegebiet sind über kurze Wege zu erreichen.

Aufgrund der Lage und des Zuschnittes, ist es erforderlich die Gesamtfläche in den Bebauungsplan aufzunehmen, die an allen vier Seiten durch Grabenparzellen und dem Lengericher Dorfbach umschlossen ist.

Bei der Verwirklichung der Bauleitplanung wird die Gemeinde abschnittsweise vorgehen, so daß insbesondere die Durchführung der Erschließung in Teilabschnitten erfolgen wird.

Die Ausweisung der Gesamtfläche im Bebauungsplan ist auch erforderlich, weil es dem Landwirt nicht zuzumuten ist, Restflächen weiter zu beackern, zumal auch in der Örtlichkeit die Gesamtfläche als eine Einheit erscheint.

Für die Teilflächen 17.02 und 17.B ergibt sich das Erfordernis für die Ausweisung dieser Teilflächen aus dem Abwägungsprozeß im Sinne des § 1 BauGB. Aufgrund der günstigen Lage der Baufläche zum Ortskern, ist der Rat in der Vorüberlegung zu dem Ergebnis gekommen, den Eingriff in die Fläche durch Eingrünung im Randbereich zwar zu minimieren; dabei kann aber eine volle Kompensation an Ort und Stelle aus städtebaulichen Gründen und zur Sicherung der Ortsentwicklung nicht erfolgen.

Da in dem Gebiet der Gemeinde Lengerich ausreichend Flächen zu Verfügung stehen, die für Ersatzmaßnahmen genutzt werden können und der Verbesserung des Landschaftsbildes sowie der Gliederung des Raumes dienen, sollen Ersatzmaßnahmen in den beiden Teilflächen erfolgen.

Bereits in der Vorplanung war ein landschaftspflegerischer Planungsbeitrag erarbeitet worden, der Grundlage der Abwägung ist. In diesem ist von einem vollen Ausgleich ausgegangen worden, der im wesentlichen durch Ersatzflächen erreicht wird.

Dabei wird die Teilfläche 17.02 neu ausgewiesen, die Teilfläche 17 B nur nachrichtlich übernommen, da sie bereits im Bebauungsplan Nr. 14 'Richterings Kamp' ausgewiesen wurde und rechtskräftig ist.

3. Beschreibung des Zustandes

Das geplante Baugebiet wird an drei Seiten von Gräben, im Südwesten von der 'Graf-Droste zu Vischering-Allee' mit Seitengraben begrenzt. Südlich dieser Allee liegt ein Spiel- und Sportbereich, sowie eine Siedlung zwischen der Eichenallee und der Straße 'Zum Vogelpohl'. Östlich der Straße 'Zum Vogelpohl' grenzen Waldflächen an. Nördlich der Grabenparzelle, an der Nordgrenze, liegen Grundstücke, die zur Handruper Straße bebaut sind. Hier sieht der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lengerich Mischgebiete vor. Die rückwärtigen Grundstücksteile des Flurstücks 61/2 werden als hofnahe Flächen landwirtschaftlich genutzt.

Die Flurstücke 61/1, 57 und 56 dienen einem gewerblichen Betrieb als Freiflächen. Auf dem Flurstück 56 ist ein Wohngebäude geplant.

Die im Geltungsbereich erfaßte Fläche wurde bisher landwirtschaftlich genutzt, lediglich eine kleine Teilfläche war mit einer Fichtenkultur bestanden.

Nähere Aussagen trifft der Grünordnungsplan, der Bestandteil dieser Begründung ist.

Der Planbereich wird von einer 10 kV-Freileitung von Süden nach Norden überspannt. Im nördlichen Teil steht eine 30 kV-Leitung. Beide Leitungen sind im Plan dargestellt. Dabei wird davon ausgegangen, daß lediglich die 30 kV-Leitung erhalten bleibt und die 10 kV-Freileitung im Rahmen der Erschließung des Plangebietes verkabelt wird.

Die Teilflächen 17.02 und 17 B werden bisher landwirtschaftlich genutzt. Es sind Ackerflächen, die aufgeforstet bzw. entsprechend dem Grünordnungsplan neu angelegt werden sollen.

Der gesamte Planungsraum ist nahezu eben. Besonders hervorragende naturräumliche Gegebenheiten sind in den drei Teilflächen nicht zu berücksichtigen.

Der Grünordnungsplan ist mit seinem Erläuterungsbericht Bestandteil dieser Begründung. Darin wird das naturräumliche Potential näher erläutert.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Samtgemeinde Lengerich hat für ihre Mitgliedsgemeinde Lengerich die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt. Hierin ist der Planbereich als Wohnbaufläche (W) mit umgrenzenden Grünflächen dargestellt worden.

Aus diesen Wohnbauflächen entwickelt der Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung.

Die beiden Ersatzflächen waren ebenfalls in der Flächennutzungsplanänderung dargestellt worden.

Damit ist eine Entwicklung im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB des verbindlichen Bauleitplanes aus dem vorbereitenden gesichert.

5. Raumordnung und Landesplanung

Im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Emsland (RROP 1990) werden für die Planbereiche folgende Aussagen getroffen.

Raum- und Siedlungsstruktur

Die Gemeinde Lengerich ist Grundzentrum. Das bedeutet, daß die Bereitstellung der zentralen Einrichtungen zur Deckung des allgemeinen täglichen Bedarfs zu sichern ist.

Für die Fläche, die im Bebauungsplan als Baugebiet ausgewiesen wird, werden keine besonderen Aussagen im Raumordnungsprogramm getroffen.

Teilflächen 17.02 und 17 B

Beide Teilflächen liegen im Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft. Hier sind alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen so abzustimmen, daß das Gebiet in seiner Eignung und besonderen Bedeutung möglichst nicht beeinträchtigt wird.

Der landwirtschaftliche Raum ist gegliedert durch Feldgehölze und kleinere Waldparzellen. Diese Grundstruktur soll durch die Ersatzmaßnahmen erhalten bleiben.

Der gesamte Planungsraum liegt in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Wassergewinnung. Konkret ausgewiesene Wasserschutzgebiete sind aber nicht vorhanden.

Während beim Baugebiet mit einer Versiegelung zu rechnen ist (siehe städtebauliche Werte), werden bei den Ersatzflächen landwirtschaftliche Nutzflächen in Wald umgewandelt, so daß die Regenerationsfähigkeit des Wassers hier erhalten bleibt und langfristig eine größere Speicherkapazität in den Waldbereichen zu erwarten ist.

Auch im Baugebiet ist durch die offene Bebauung ein erheblicher Teil der Gesamtfläche Hausgarten und damit Vegetationsfläche. Darüberhinaus werden Grünflächen ausgewiesen.

6. Planungsabsichten

Planungsabsicht der Gemeinde Lengerich ist es, für die nähere Zukunft ausreichend Grundstücke für die Wohnbebauung zur Verfügung zu stellen.

Grundlegendes Ziel war es dabei, diese möglichst ortskernnah ausweisen zu können.

Die Gemeinde Lengerich besitzt einen alten Ortskern, in dem die zentralen Einrichtungen der Versorgung und der Kirchen liegen. Im näheren Umkreis haben sich landwirtschaftliche Betriebe angesiedelt. Die Gemeinde Lengerich und die Samtgemeinde sind im wesentlichen landwirtschaftlich orientiert.

Es galt daher für die Wohnbebauung eine Fläche zu finden, die einmal dicht am Ortskern liegt, zum anderen aber einen ausreichenden Abstand zu landwirtschaftlichen und gewerblichen Betrieben einhält.

Im Rahmen der Aufstellung der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Samtgemeinde Lengerich waren bereits Voruntersuchungen vorgenommen worden, in denen insbesondere die Abstandsfrage zu emittierenden Betrieben und Anlagen untersucht wurden. Dabei wurde festgestellt, daß der Planbereich im wesentlichen davon unbeeinflusst ist, lediglich im Norden wird innerhalb der Grünflächen der Geltungsbereich geringfügig überschritten. Darauf wird im Punkt 'Abwägung' näher eingegangen.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird einheitlich für das gesamte Baugebiet ein allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der BauNVO festgesetzt. Diese Nutzungsart wurde bewußt gewählt, da sie ein breites Spektrum abdeckt und der geplanten Nutzung am nächsten kommt. Auch das im Süden gelegene Wohngebiet entspricht dieser Art der Nutzung. Bei der Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes wird das gesamte Spektrum des § 4 der BauNVO zugelassen. Einschränkungen sind nicht beabsichtigt, auch wenn bereits im Rahmen der Festsetzung feststeht, daß nicht die gesamte Nutzungsmöglichkeit verwirklicht werden wird.

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit bis zu zwei Vollgeschoßen festgesetzt. Dabei beträgt die Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 und die Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,6.

Mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 wird der Höchstwert des § 17 der BauNVO aufgenommen. Damit soll eine optimale Nutzungsmöglichkeit auch auf kleineren Grundstücken gewährt werden. Dabei ist allerdings durch die offene Bebauung in den meisten Fällen zu erwarten, daß diese Zahl nicht voll ausgenutzt werden wird. Sie steckt lediglich den maximalen Rahmen ab.

Das gleiche gilt auch für die Geschoßflächenzahl (GFZ), die mit 0,6 im Plan festgesetzt wird. Dabei wird berücksichtigt, daß das zweite Vollgeschoß lediglich als Dachgeschoß erreicht werden kann, da durch die textlichen Festsetzungen der Höhe der Gebäude eine entsprechende äußere Gestaltung vorgeschrieben wird.

Bauweise, Baugrenzen

Im Siedlungsraum Lengerich herrscht eine offene Bauweise mit Einzelhäusern vor. Dieser Charakter soll auch in diesem Baugebiet beibehalten werden. Es wird daher eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Die zusätzliche Aufnahme von Doppelhäusern soll auch auf kleineren Grundstücken eine rentierliche Bebauung ermöglichen, zumal in diesem Falle zweimal der Bauwuch als Abstandsfläche entfallen kann.

In den, dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Bebauungsvorschlag sind lediglich Einzelhäuser aufgenommen worden. Sie stellen aber nur eine Bebauungsmöglichkeit dar und lassen Raum für die Errichtung von Doppelhäusern.

Die Gebäude können innerhalb der überbaubaren Bereiche errichtet werden. Dabei werden die überbaubaren Bereiche durch Baugrenzen eingefafßt. Damit soll die offene Bauweise weiter aufgelockert werden, denn innerhalb des überbaubaren Bereiches sind, unter Berücksichtigung des Stellung der baulichen Anlagen, Vor- und Rücksprünge sowie Gliederungen der Baukörper möglich.

Die Stellung der baulichen Anlagen ist weitestgehend parallel zu den Verkehrsflächen angeordnet, so daß vorwiegend traufenständige Bebauung errichtet werden kann.

Um eine optimale Belichtung und Belüftung erreichen zu können, ist aber eine Ausnahme um 90° zulässig. Diese Ausnahme ist auch erforderlich, um die Möglichkeiten der aktiven oder passiven Solarwärme besser ausnutzen zu können.

7. Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen ergänzen die zeichnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan.

Höhe der Gebäude

Die Höhe der Gebäude in den bis zu zweigeschossigen Gebieten darf 3,5 m, gemessen von der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschoßes bis zur Unterkante des Sparrenanschnittspunkte mit der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks, nicht überschreiten (siehe zeichnerische Definition in der Anlage).

Die Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens darf nicht höher als 0,6 m, gemessen über Oberkante Mitte der fertigen Straße, sowie Mitte des Gebäudes, liegen.

Mit dieser Festsetzung soll ein Höhenrahmen festgelegt werden, der notwendig ist, weil die Niedersächsische Bauordnung keine Höhenfestsetzung für eine Vollgeschoß im Sinne einer maximalen Festsetzung hat. Um hier die geplante Bebauung in den vorhandenen Ortsbildrahmen einzufügen, ist diese Festsetzung notwendig.

Da aufgrund der Dachneigung im Dachgeschoß ein Vollgeschoß entstehen kann, ist die Festsetzung der Zweigeschossigkeit aufgenommen worden. Dabei soll aber optisch ein Siedlungsgebäude entstehen können, das dem früher mit 1 1/2-geschossig bezeichneten entspricht.

Ausnahmen

Gemäß § 31 (1) BauGB sind Ausnahmen zulässig von der Stellung der baulichen Anlagen um 90°. Dabei soll, wie bereits erläutert, eine optimale Belichtung und Belüftung auf den Grundstücken gewählt werden können. Dies ist insbesondere auch notwendig, wenn Solaranlagen eingerichtet werden.

Bepflanzung

Für die privaten Grundstücke wird festgesetzt, daß je 300 m² Grundstücksfläche ein großkroniger heimischer Laubbaum anzupflanzen ist. Dazu gehören auch Obstbäume. Damit soll erreicht werden, daß eine Durchgrünung auch mit hochstämmigen Gehölzen erfolgt und nicht nur Rasen bzw. immergrüne Ziergehölze gepflanzt werden.

Pflanzgebot

Bei der Bepflanzung der Grünflächen sind heimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden. Dabei sind die Pflanzschemen und die Pflanzenliste des Grünordnungsplanes zu berücksichtigen.

Das Orts- und Landschaftsbild im Emsland wird geprägt durch Wallhecken, Feldgehölze, Acker- und Waldflächen. Um den Charakter der Feldgehölze auch bei der Bepflanzung am Rande und im Gebiet beizubehalten, sind die Pflanzschemen anzuwenden. Damit soll insbesondere das Landschaftsbild erhalten und ergänzt werden. Darüber hinaus ist damit eine bandartige Eingrünung und eine Ergänzung im inneren Gebiet geplant.

Gestalterische Festsetzungen

Die gestalterischen Festsetzungen sollen die Ausgestaltung der Dächer regeln.

Ortsbildprägend ist das geneigte Dach, das vorwiegend von Satteldächern gestaltet wird. In der neueren Bebauung treten auch Walmdächer auf. Um dieses in diesem Gebiet fortführen zu können, wird festgesetzt, daß Walm- oder Satteldächer zulässig sind.

Es wird ein Dachneigungsrahmen von 35° bis 45° festgesetzt. Es wird ein Dachneigungsrahmen von 10° Differenz gewählt, um bewußt eine individuelle Gestaltung des Daches und des Ausbaues des Dachraumes zu ermöglichen. Andererseits soll aber durch das geneigte Dach ein Einfügen in das Ortsbild gewährleistet werden.

Die Dachneigung von 35° ermöglicht bei einer normalen Haustiefe noch eine Nutzung des Dachraumes. Bei einem höheren Wohnflächenbedarf oder bei Einrichtung einer zweiten Wohnung im Dachgeschoß bietet sich ein Satteldach mit einer Dachneigung von maximal 45° an.

Alle Nebenanlagen und Garagen sind mit Flachdach oder in der gleichen Dachneigung und Dachform, wie der Hauptbaukörper, zu errichten. Damit soll ein Gesamtensemble entstehen, das sich zusammenfügt. Garagen und Nebenanlagen mit Flachdächern sind aber notwendig, insbesondere dann, wenn sie auf der Grenze zum Nachbarn errichtet werden. Damit soll deren Höhe gedrückt und die Unterordnung als Nebengebäude dokumentiert werden.

8. Verkehrliche Erschließung

Die Gemeindestraße 'Zum Vogelpohl' stellt die Verbindung in den Ortskern dar.

Nach Abwägung im Rat der Gemeinde und in Vorerörterungen bei der frühzeitigen Bürgerbeteiligung hat sich herausgestellt, daß eine unmittelbare Anbindung an die Eichenallee bzw. Graf-Droste zu Vischering-Allee nicht gewünscht wurde, um die vorhandene Siedlung sowenig wie möglich zu belasten. Die Straße 'Zum Vogelpohl' stellt eine Tangente dar, die im Nordosten und Südwesten Anschluß an das innerörtliche und überörtliche Verkehrsnetz hat. Mit Ausbau der Oststraße zur Umgehungsstraße wird die Bedeutung der Straße 'Zum Vogelpohl' noch erhöht.

Für den Fußgänger und Radfahrer sind über die Graf-Droste zu Vischering-Allee Verbindungen zur Handruper Straße, zu den übrigen Siedlungsbereichen und zum Ortskern möglich, so daß hier, insbesondere der Ortskern, auf kurzem Wege erreicht werden kann.

Der Bebauungsplan nimmt auf den Fuß- und Radwegverkehr besonders Rücksicht und bietet ihm zahlreiche Anknüpfungspunkte an die Graf-Droste zu Vischering-Allee sowie den im Nordwesten gelegenen Räumstreifen am Graben, der hier entsprechend gestaltet werden soll. Auch im Inneren sind immer wieder Verbindungen der Stichstraßen durch Fuß- und Radwege gegeben, so daß für diese ein Durchqueren des Baugebietes in allen Richtungen möglich ist.

Zur Straße 'Zum Vogelpohl' sind zwei ein Anknüpfungspunkte eingeplant. Dieses ist bewußt so geschehen. Damit wird es möglich das Baugebiet abschnittsweise zu erschließen. Nach Fertigstellung des ersten Bauabschnittes muß dieser nicht durch die Bautätigkeit im zweiten Abschnitt belastet werden. Die Zahl von rund 160 Wohneinheiten stellt an sich keine besondere Belastungsgröße dar.

Geht man davon aus, daß pro Wohneinheit zwei Fahrzeuge gehalten werden, ergibt sich daraus ein Pkw-Bestand im Gebiet von 320 Pkw. Die Spitzenbelastung der Erschließungsstraße ist zwischen 7⁰⁰ und 8⁰⁰ Uhr morgens zu verzeichnen. Zu dieser Zeit fahren die meisten zur Arbeit. Aufgrund der Lage des Gebietes ist nur ein vernachlässigender Anteil auf den öffentlichen Nahverkehr angewiesen.

Es berechnet sich daher die Spitzenbelastung (MGS) für diese Stunde wie folgt:

$$\begin{aligned} \text{MGS (Pkw/h)} &= 0,35 \times \text{Pkw Bestand} \\ \text{MGS} &= 0,35 \times 320 = 112 \text{ Pkw} \end{aligned}$$

Die Erschließungsstraßen im Gebiet sind gemäß EAE 85 demnach ausreichend dimensioniert (AS 3 max. Kfz/h \leq 150).

Durch die zwei Anbindungen wird die ermittelte Größe auf 2 Straßenabschnitte aufgeteilt, so daß von einer Spitzenbelastung von 56 Pkw pro Stunde auszugehen ist, d.h. nicht einmal 1 Fahrzeug pro Minute.

Innere Erschließung

Die innere Erschließung erfolgt über einen 'Wohnring', von dem Stichstraßen abzweigen.

Grundlegende Idee der Erschließung des Gebietes war es, von den Verknüpfungspunkten der Gemeindestraße 'Zum Vogelpohl' mit dem Baugebiet ein Straßensystem zu entwickeln, das eine in sich geschlossene Erschließung ermöglicht, die schrittweise verwirklicht werden kann. Aus diesem Grunde wurden Stichstraßen entwickelt, die es ermöglichen, Teilabschnitte zu erschließen und durch die Wendemöglichkeit ein in sich geschlossenes System anbieten zu können.

Der Wohnring hat im östlichen Teilbereich eine Breite von 8,00 m. Dieser Querschnitt ermöglicht es, im Eingangsbereich separat einen Fußweg anzulegen, so daß sich die Fahrbahnbreite wie folgt aufteilen kann: 2,00 m Fußweg, 5,50 m Fahrbahn und 0,50 m Radabweiser. In den übrigen Teilbereichen sind die Wohnstraßen C und F 6,50 m breit, das heißt, hier ist ein gemischter Verkehr vorgesehen. Die Straße wird lediglich durch die Wasserführungsrinne gegliedert. Damit soll der Charakter der Wohnstraße sich im äußeren Bild zeigen. Die Wohnstraße D und E erhalten wegen der geringen Belastung

eine Gesamtausbaubreite von 6,00 m. Die abzweigenden Stichstraßen sind gegenüber den Wohnstraßen nochmals schmaler ausgewiesen worden. Sie bekommen eine Breite von 5 m.

Zwei kurze Stichwege erhalten eine Ausbaubreite von 3,50 m, da hier jeweils nur zwei Grundstücke erschlossen werden. Grundlage war hier, daß zur Straße 'Zum Vogelpohl' keine unmittelbare Grundstückserschließung erfolgt, sondern lediglich zwei Verknüpfungspunkte vorgesehen sind.

Die Stichstraßen sind untereinander durch Fuß- und Radwege verbunden. Die Stichwege im Nordwesten werden auf den Räumstreifen geführt, der hier als Fuß- und Radweg ausgebildet wird. Sie erhalten eine Breite von 3 m bzw. 2 m. Bei der Breite von 3 m ist es möglich, diese auch als Not- und Rettungsweg zu nutzen, so daß im Gefahrenfalle nicht nur zwei Verknüpfungspunkte der Erschließung des Gebietes dienen.

An einigen Stellen sind im Bebauungsplan Parkstände an den öffentlichen Straßen ausgewiesen worden. Da die Straßen im Profil so gestaltet werden sollen, daß ein Mischverkehr entsteht, sind durch Gestaltung - verteilt in den Verkehrsflächen - Parkstände zu markieren. Dabei sind auf fünf private Stellplätze ein öffentlicher bereitzustellen; das bedeutet für dieses Gebiet 64 Parkstände. Ihre Lage ergibt sich beim Ausbau der Straßen durch die zu berücksichtigenden Zu- und Abfahrten der Grundstücke.

9. Grünflächen und Flächen mit Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Der Bebauungsplan sieht vor, daß das Baugebiet ringsherum eingegrünt wird, bzw. die vorhandene Eingrünung erhalten bleibt.

Das Gebiet ist an drei Seiten von Gräben umgeben. Diese sind durch entsprechende Festsetzungen in ihrem Bestand gesichert worden. Das gilt auch für den Windschutzstreifen parallel zum Lengericher Bach.

Diese Flächen werden als öffentliche Grünflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft ausgewiesen. Im Nordwesten wird parallel zum Graben ein 5 m breiter Räumstreifen festgesetzt, der hier zum großen Teil gleichfalls als Fuß- und Radweg befestigt werden soll. Am Lengericher Dorfbach ist der Räumstreifen außerhalb des Geltungsbereiches auf der Ackerfläche vorhanden.

Die Straße 'Zum Vogelpohl' bzw. die Graf-Droste zu Vischering-Allee dienen ebenfalls als Räumstreifen, so daß eine weitere Festsetzung hier nicht aufgenommen wurde.

Die umgebenden anzulegenden Pflanzungen werden als private Grünfläche festgesetzt, mit der ergänzenden Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9(1) 25 a BauGB.

In diese Fläche ist im Westen ein Wall in einer Höhe von 3 m integriert. Hier sollen Schutzmaßnahmen getroffen werden, da im Westen eine gemischte Baufläche angrenzt, die zur Zeit von einem Kraftfahrzeugbetrieb genutzt wird.

Im Südwesten durchquert eine Hauptwasserleitung das Gebiet. Diese ist im Plan aufgenommen worden. Im Anschluß daran ist bis zur Graf-Droste zu Vischering-Allee eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Auch hier soll eine Bepflanzung erfolgen, dabei ist aber der Schutzstreifen der Wasserleitung zu beachten. Diese Grünfläche bildet mit der gegenüberliegenden Grünfläche des Sportplatzes und des Bürgerparkes eine Einheit, so daß das Grün sich über die Graf-Droste zu Vischering-Allee in das Baugebiet hinein erstreckt.

Nähere Aussagen zu den Ersatzflächen trifft der Erläuterungsbericht zum Grünordnungsplan, der Bestandteil dieser Begründung ist.

10. Wasserwirtschaftliche Erschließung

Schmutzwasser

Das Gebiet wird an die zentrale Schmutzwasserkanalisation und Kläranlage der Samtgemeinde Lengerich angeschlossen. Diese Kläranlage ist in jüngster Vergangenheit ausgebaut worden, so daß sie die zusätzlichen Abwassermengen aufnehmen und klären kann. Die Kläranlage liegt rund 200 m nordnordwestlich des Plangebietes.

Am Rande des Geltungsbereiches liegt gegenüber der Einmündung der Eichenallee in die Graf-Droste zu Vischering-Allee eine Pumpstation für Schmutzwasser. Diese wird bei Erschließung des Gebietes entsprechend der notwendigen Kapazität erweitert werden müssen.

Oberflächenentwässerung

Die Oberflächenentwässerung erfolgt über die Straßenentwässerung in die umgebenden Gräben. Die umgebenden Gräben sind leistungsfähig ausgebaut, so daß sie die zusätzlichen Oberflächenwassermengen aufnehmen können. Dabei ist zu berücksichtigen, daß im Gesamtgebiet lediglich ein Versiegelungsfaktor von 0,38 erfolgen wird und damit erhebliche Flächen als Vegetationsflächen unversiegelt bleiben. Zu berücksichtigen ist aber, daß aufgrund der Bodenkonsistenz eine Versickerung nur im geringen Umfange erfolgen kann, so daß die zusätzlichen Abflußmengen von den befestigten Flächen abgeführt werden müssen und nur im geringen Umfange auf den Freiflächen zusätzlich versickern können.

Die Gemeinde Lengerich hat ein Bodengutachten für Untergrundverrieselung von Regenwasser erstellen lassen, das Grundlage des Abwägungsmaterials ist.

Zur Prüfung der Bodenverhältnisse wurden im Planbereich zwölf Kleinrammbohrungen abgeteuft. Dabei wurden von oben nach unten Mutterbodenschicht, Fein- und Mittelsande sowie Geschiebemergel angetroffen. Der Grundwasserspiegel lag zwischen 1,20 m bis 1,40 m unter O.K. Gelände; dabei muß von gewissen Schwankungen aufgrund der Nähe der angrenzenden Gräben ausgegangen werden.

Die Böden sind durchlässig. Eine Schachtversickerung scheidet wegen des hochstehenden Grundwassers aus. Eine Rohr- oder Rigolenversickerung kann im Sinne des Arbeitsblattes ATV - A 138 nur bedingt ausgeführt werden. Dabei muß auf einen Mindestabstand von 1,0 m zwischen U.K. Rigolensole und oberster Grundwasserstand geachtet werden.

Trink- und Brauchwasser sowie Löschwasserversorgung

In der Graf-Droste zu Vischering-Allee ist eine Wasserleitung vorhanden. Hier verläuft am Randbereich sogar die Hauptwasserleitung, die im Plan mit ihrem Schutzstreifen entsprechend aufgenommen wurde. Für das Gebiete ist die gesamte Leitung noch zu verlegen.

11. Elt-Versorgung

Das Gebiet wird zur Zeit von einer 10 kV-Freileitung in Süd-Nord-Richtung überquert. Zwischen dem Nachtigallenweg und dem Lerchenweg befindet sich eine Trafostation.

Es wird davon ausgegangen, daß diese 10 kV-Freileitung im Rahmen der Gesamterschließung des Gebietes verkabelt wird. Daher wird hier kein Schutzstreifen festgelegt.

Die Nordspitze des Plangebietes wird von einer 30 kV-Freileitung überspannt. Diese ist mit ihren Schutzstreifen von jeweils 11,5 m von der Leitungssachse im Plan entsprechend aufgenommen und gesichert worden.

Zur Versorgung des Gebietes ist im Norden eine Trafostation auf einer Versorgungsfläche vorgesehen.

12. Städtebauliche Werte

Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches (<i>Baugebiet</i>)					
	Bruttobauland	11,0 ha	=	100,0 %	
öffentliche Verkehrsfläche	1,33 ha		=	12,09 %	
öffentliche Grünfläche	1,36 ha		=	12,36 %	
private Grünfläche	1,14 ha		=	10,36 %	
Wasserfläche	0,25 ha		=	2,27 %	
	Nettobauland	6,92 ha	=	62,92 %	

ausgewiesen als allgemeines Wohngebiet (WA)

Gebiet Geschoß	Größe m ²	GRZ	max.überb Fläche	GFZ	max. Geschoßfl.	erf. KSpPL-Fl
WA II	69200	0,4	27.680	0,6	41.520	830

Berechnung der Dichte

Grundstücke	126
Wohngebäude	126
Wohneinheiten	160
Einwohner	500
Bruttodichte	45 EW/ha
Nettodichte	72 EW/ha

Berechnung der Versiegelung

max. Überbauung	27.520 m ²
Verkehrsfläche	<u>13.200 m²</u>
Summe der zu versiegelnden Fläche	40.720 m ²
Versiegelungsfaktor	0,38

Kinderspielplatznachweis

Gemäß § 3 (2) des Niedersächsischen Kinderspielplatzgesetzes sind 2 % der zulässigen Geschoßfläche als öffentlicher Kinderspielplatz auszuweisen. Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind das 825 m².

Im nördlichen Teil des Bebauungsplanes ist ein Kinderspielplatz in der Größe von 312 m² ausgewiesen.

Die Gemeinde Lengerich besitzt südlich der Graf-Droste zu Vischering-Allee im Bürgerpark einen Spiel- und Sportbereich größeren Umfanges, der dem gesamten Einzugsbereich dient. Darüber hinaus ist in der Siedlung Nachtigallenweg / Lerchenweg ein Kinderspielplatz vorhanden.

Die Spielplätze müssen auf einem Weg von maximal 400 m (§ 2 (2) NSpPG) erreichbar sein. Im Übersichtsplan ist die Lage und der Einzugsbereich angegeben.

Der Bebauungsplan weist ein allgemeines Wohngebiet (WA) in offener Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,4 aus. Es werden vorwiegend Einfamilienhäuser auf ca. 700 m² Grundstücksfläche entstehen. Das bedeutet, daß auch im Sinne des Niedersächsischen Kinderspielplatzgesetzes ausreichend Freiflächen auf den privaten Grundstücken zur Verfügung stehen. Auch durch die Sportflächen ist gewährleistet, daß dem Bewegungsdrang der Heranwachsenden ausreichend Raum gegeben wird.

Die Größen zu den Ersatzflächen werden im Erläuterungsbericht zum Grünordnungsplan angegeben.

13. Kosten der Erschließung

Nach überschläglicher Berechnung betragen die Kosten der Erschließungsanlagen

a) für die Anlage der Straßen 11.600 m ² x 125,-- DM davon zu Lasten der Gemeinde 10 %	1.450.000,-- DM	145.000,-- DM
b) Fußwege 1.600 m ² x 75,-- DM davon zu Lasten der Gemeinde 10 %	120.000,-- DM	12.000,-- DM
c) Schmutzwasserkanalisation ca. 1.500 m x 320,-- DM Haushalt der Samtgemeinde	480.000,-- DM	
d) Trink- und Brauchwasserversorgung ca. 1.500 m x 125,-- DM Haushalt des Wasserbeschaffungsverbandes	187.500,-- DM	
e) Oberflächenentwässerung ca. 1.500 m x 260,-- DM zu Lasten der Gemeinde	390.000,-- DM	58.000,-- DM
f) öffentliche Grünflächen davon zu Lasten der Gemeinde 10 %	270.000,-- DM	<u>27.000,-- DM</u>
Der Gemeinde voraussichtlich entstehend Gesamtkosten ca.		<u>242.00,-- DM</u>

Verwirklichung

Die Gemeinde wird das gesamte Baugebiet schrittweise erschließen. Sie wird die notwendigen Haushaltsmittel rechtzeitig bereitstellen, so daß die Erschließung gesichert ist, da die Vollendung der Erschließung im wesentlichen vom Erfordernis zur Bereitstellung von Bauplätzen abhängt.

Die Ersatzmaßnahmen werden ebenfalls in den Haushaltsplänen entsprechend berücksichtigt.

14. Verwirklichung und bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen werden in diesem Planbereich nicht erforderlich, da die Gemeinde Lengerich die Gesamtfläche erworben hat und fremde Grundstücke nicht betroffen werden. Der Verwirklichung stehen daher keine Grundstückshemmnisse entgegen. Das gilt insbesondere für die Anlegung der Verkehrsflächen und Grünflächen.

15. Brandschutz

Bei der Erschließung des Baugebietes wird das Merkblatt 'Feuerwehruzufahrten - Löschwasserversorgung' beachtet.

16. 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.

Die Anwohner von Stichstraßen ohne Wendeplätze bzw. mit Wendeplätzen, deren Durchmesser weniger als 18 m beträgt, müssen ihre Abfallbehälter in ordnungsgemäß von Abfallsammelfahrzeugen zu befahrenden Straßen zur Abfuhr bereitstellen.

17. Abwägung

a) Landwirtschaft

Der gesamte Siedlungsraum liegt in einem landwirtschaftlich strukturiertem Gebiet. Es können daher, auch aus ordnungsgemäß betriebener Landwirtschaft, Immissionen durch Staub, Gerüche und Geräusche eintreten, da im Norden und Nordosten landwirtschaftliche Nutzflächen angrenzen.

Diese werden zwar durch die Eingrünung und durch die Grabenparzellen vom Baugebiet getrennt, so daß unmittelbare Beeinträchtigungen nicht zu erwarten sind. Dennoch muß aufgrund der Gesamtstruktur des Gebietes, insbesondere zeitweise, mit Gerüchen aus landwirtschaftlicher Nutzung gerechnet werden.

Im Rahmen der Vorab-Abwägung zum Bebauungsplan wurde ein Geruchsgutachten vom Ingenieurbüro Kötter erstellt. Es wurden die Geruchsemissionen des landwirtschaftlichen Betriebes Pruisken östlich der Handruper Straße untersucht. Dabei wurde ermittelt, daß in dem geplanten Wohngebiet, bis auf einen schmalen Randstreifen im nördlichen Teil, der Grenzwert eingehalten wird.

Grundlage der Beurteilung waren die zum Zeitpunkt der Untersuchung maximal genehmigten Tierbestände.

Eine Erweiterung des Betriebes an der jetzigen Stelle wird bereits begrenzt durch die vorhandene Bebauung. Als Grenzwert wurde dabei für ein allgemeines Wohngebiet (WA) die Schwelle wie folgt definiert 'Überschreitung der Geruchserkennungsschwelle (1 GE/m^3 , gemäß VDI 3940) an mehr als 10 % der Zeit innerhalb einer Stunde (Kurzzeitschwankungen) und in der Summe an nicht mehr als an 3 % der Jahresstunden (Langzeitschwankungen im Laufe eines Jahres).

Der Bebauungsplan nimmt darauf Rücksicht, in dem er einmal parallel des Grabens einen Räumstreifen mit Bepflanzungstreifen festsetzt und in dem Teilbereich, in dem die Geruchsschwelle über den Pflanzstreifen hinausreicht, Hausgärten festsetzt. Damit werden die Wohngrundstücke im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes im Nordwesten soweit zurückgenommen, daß Beeinträchtigungen nicht zu erwarten sind.

Der Grundabstand der entsprechenden VDI-Richtlinien wurden berücksichtigt.

Sonstige Eingriffe in landwirtschaftliche Flächen erfolgen nicht, da die Gemeinde Lengerich die Gesamtfläche bereits käuflich erworben hat und damit es dem Landwirt ermöglicht wurde neue Investitionen in seinem Betrieb zu tätigen.

b) *Gewerbe*

In einem Abstand von rund 120 m liegt an der Handruper Straße ein Kraftfahrzeugbetrieb. Der wirksame Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Lengerich stellt hier eine gemischte Baufläche dar. Aufgrund der vorhandenen Randbebauung ist davon auszugehen, daß die Werte für ein Mischgebiet hier eingehalten werden müssen.

Zur zusätzlichen Sicherung sieht der Bebauungsplan eine größere Grünfläche mit Wallanlage in einer Höhe von 3 m vor. Damit werden nicht nur die Schallimmissionen abgeschirmt, sondern auch die Sichtverbindung zwischen dem Wohngebiet und dem gewerblichen Betrieb unterbunden und damit wesentliche psychologische Momente berücksichtigt. Diese Wallanlage schließt an die öffentliche Grünfläche im Süden an, so daß sich ein tiefer, grüner Abschirmungstreifen später im Gesamtbild ergibt. Eine Weiterführung des Walles nach Süden ist nicht möglich, da die Trinkwasserversorgungsleitung nicht überwallt werden darf.

Durch die Grabenparzelle ergibt sich eine weitere Zäsur.

c) *Landesstraße*

Die Landesstraße 60 (Handruper Straße) hat einen Abstand von rund 180 m zum Plangebiet. Entlang der Handruper Straße befindet sich bereits eine Bebauung. Zusätzlich wird das Baugebiet eingegrünt, so daß davon auszugehen ist, daß eine Beeinträchtigung nicht erfolgt.

Durch eine Schallimmissionsberechnung, die Bestandteil der Abwägung und der Begründung ist, ist dieses rechnerisch belegt worden. Danach beträgt der Tageswert der Immissionen 46,4 dB und der Nachtwert 36,9 dB an der westlichen Grenze des Wohngebietes.

Die entsprechenden Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 Teil 1 betragen 55 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts. Dabei wurden die geplanten Abpflanzungen und der Wall in der Berechnung nicht als schallmindernd berücksichtigt.

d) *Sport- und Bolzplatz*

Der Sportplatz der Gemeinde Lengerich, südlich der Graf-Droste zu Vischering-Allee, wird vorwiegend als Bolz- und Trainingsplatz genutzt. Er hat einen Abstand von rund 60 m vom Baugebiet. Bereits heute grenzen Wohngebäude im Süden,

Südwesten und Südosten an den Sportplatz an, so daß davon auszugehen ist, daß die Gesamtsituation durch das neue Gebiet nicht verschlechtert wird.

Der Spielbetrieb auf dem Sportplatz, der vorwiegend zum Fußballspielen genutzt wird und nicht für Ligaspiele zur Verfügung steht, hat damit nur einen beschränkten Umfang.

Die Gemeinde Lengerich hat neue Sportplätze zwischen der Frerener Straße und der Schulstraße, südlich des Ortskernes und des Schulzentrums angelegt. Damit findet auch der Schulsport im wesentlichen auf den neuen Flächen statt. Der hier vorhandene alte Sportplatz dient den Jugendmannschaften als Trainingsfläche und der Nachbarschaft als Bolzplatz. Eine Beeinträchtigung während der Nacht und Ruhestunden scheidet damit aus.

Nach der Baunutzungsverordnung sind im allgemeinen Wohngebiet (WA) auch Sportanlagen zulässig. Durch die vorhandene und zusätzlich festgesetzte Eingrünung findet aber eine weitere Abschirmung statt.

e) *Kläranlage*

Rund 200 m nördlich des Planbereiches liegt die Kläranlage der Samtgemeinde Lengerich. Diese wurde in der jüngsten Vergangenheit renoviert und erweitert. Angeregt durch die Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Wasser und Abfall zur 17. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ein Geruchsgutachten durch das Ingenieurbüro Kötter erstellt.

Dieses Gutachten kommt zu dem Ergebnis, daß eine Beeinträchtigung des Wohnwertes durch Geruchsimmissionen im Baugebiet nicht zu erwarten ist. Umgrenzend um das Gebiet ist entlang der Wasserläufe Grünabschirmung vorgesehen. Zusätzlich ist im Norden eine Verbreiterung der Grünfläche festgesetzt worden in Verbindung mit dem Schutzstreifen der Freileitung.

Das Gutachten über die Geruchsimmissionen im Planbereich ist Grundlage der Gesamtabwägung zur Aufstellung des Bebauungsplanes gewesen. Es ist Bestandteil dieser Begründung.

18. 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. Denkmalschutz 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 im Planbereich erfaßten Flächen wurden bisher landwirtschaftlich als Acker und Weide genutzt. Abgrabungen oder Auffüllungen fanden nicht statt. Die Gräben wurden im Rahmen der Flurbereinigung angelegt. Auf den Flächen wurden weder Hausmüll noch sonstiges Deponiematerial abgelagert.

In unmittelbarer Nähe des Baugebietes sind keine Altablagerungen bekannt. Ca. 250 m nördlich des Plangebietes befindet sich die Altablagerung Nr. 454 405 416. Aufgrund der Entfernung und der Grundwasserfließrichtung ist mit einer Beeinträchtigung nicht zu rechnen.

c) *Freileitungen*

Das Gebiet wird im Nordosten von einer 30 kV-Freileitung überspannt. Diese ist im Plan berücksichtigt. Die von Süden nach Norden verlaufende 10 kV-Freileitung soll verkabelt werden.

d) *Trinkwasserversorgungsleitungen*

Im Südwesten des Planbereiches verläuft eine Trinkwasserversorgungsleitung des Wasserbeschaffungsverbandes ehemals 'Landkreis Lingen', jetzt 'Lingener Land'. Sie ist mit ihren Schutzstreifen von 8 m (von Achse der Leitung zu beiden Seiten je 4 m) in den Plan übernommen worden.

Für diese Leitung ist eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Wasserbeschaffungsverbandes am 19.03.1973 erfolgt.

Der Schutzstreifen ist von Baumanpflanzungen und Erdverwallungen freizuhalten.

19. Verfahren

Die erste öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit dem Entwurf zur Begründung erfolgte gemäß § 3(2) BauGB in der Zeit vom 30.04. bis zum 03.06.1996.

Während dieser Zeit wurden Bedenken und Anregungen vorgebracht, die nach Abwägung und Beschlußfassung im Rat zu Änderungen im Bebauungsplan führten und damit eine erneute öffentliche Auslegung bedingen.

Es wurden im Bebauungsplan im wesentlichen geändert:

a) Die Bezeichnung

Statt 'Östlich der Eichenallee' soll der Plan nunmehr 'Am Bürgerpark' heißen.

- b) Zufahrten
 Statt ursprünglich einer Zufahrt werden jetzt zwei Zufahrten von der Straße 'Zum Vogelpohl' festgesetzt.

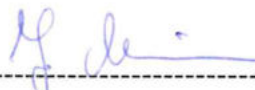
Das bedingt gleichzeitig eine Anpassung der öffentlichen Verkehrsflächen sowie der überbaubaren Bereiche.

Bearbeitet:
Planungsbüro Hütker
 49076 Osnabrück
 im Dezember 1996



- Hütker -

Gemeinde Lengerich, den 11.02.1997



- Bürgermeister -

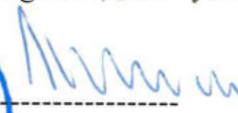



- Gemeindedirektor -

1. Auslegung

Der Entwurf der Begründung hat mit dem Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 17 'Östlich der Eichenallee' in der Zeit vom 30.04. bis 03.06.1996 gemäß § 3 (2) BauGB zu jedermanns Einsicht in der Gemeindeverwaltung Lengerich öffentlich ausgelegen.

Gemeinde Lengerich, den 11.02.1997

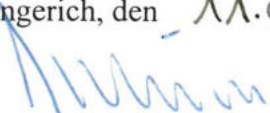



- Gemeindedirektor -

2. Auslegung

Der Entwurf der Begründung hat mit dem Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 17 'Am Bürgerpark' in der Zeit vom 07.10.96 bis 08.11.96 gemäß § 3 (2) BauGB zu jedermanns Einsicht in der Gemeindeverwaltung Lengerich öffentlich ausgelegen.

Gemeinde Lengerich, den 11.02.1997

- Gemeindedirektor -

Satzungsbeschluß

Die Begründung hat dem Satzungsbeschluß des Rates der Gemeinde Lengerich vom 27.01.97 zum Bebauungsplan Nr. 17 'Am Bürgerpark' gemäß § 10 BauGB zugrunde gelegen.



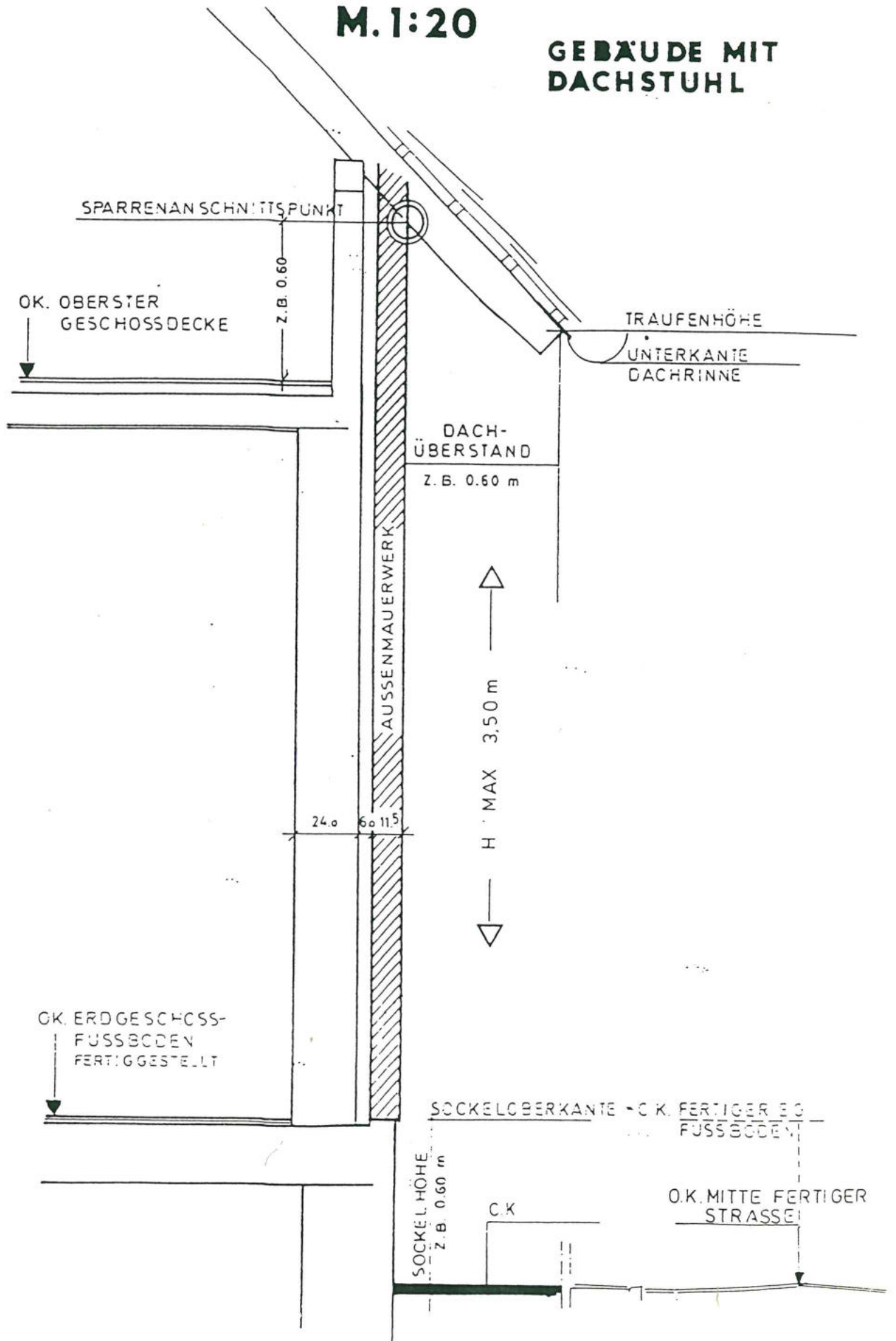
Gemeinde Lengerich, den 11.02.1997

[Handwritten signature]

Gemeindedirektor -

HÖHENENTWICKLUNG M.1:20

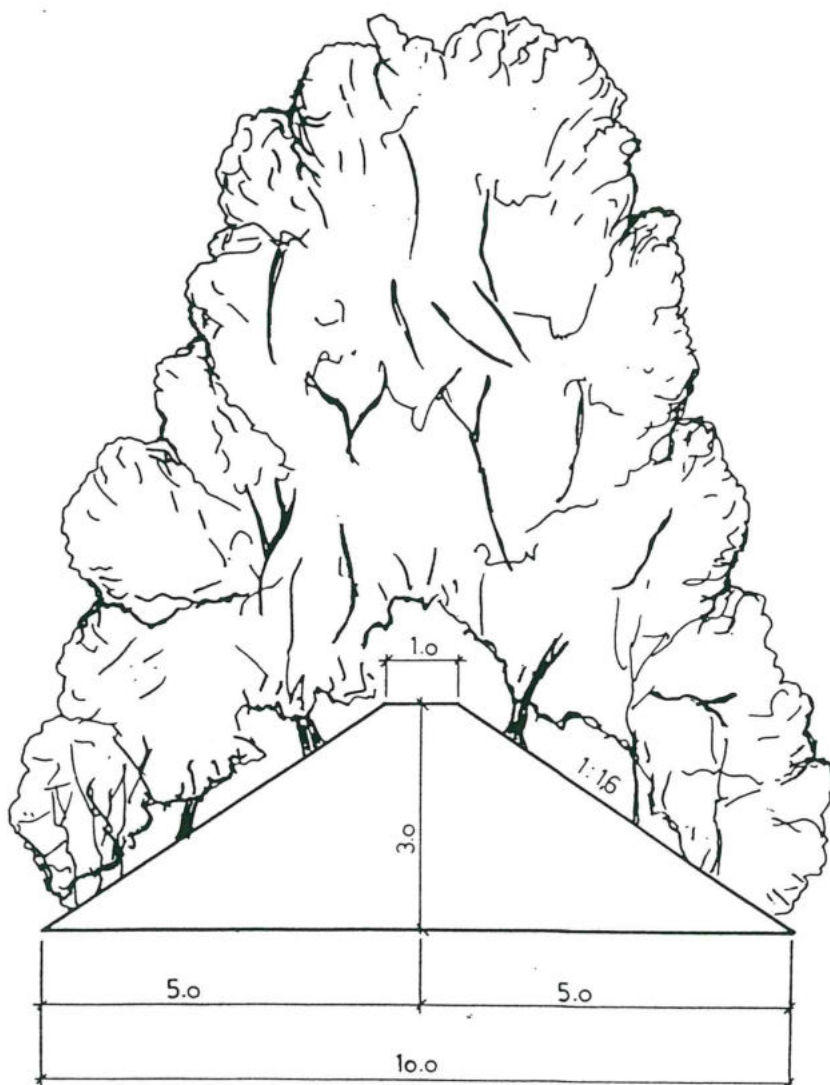
GEBÄUDE MIT DACHSTUHL



PLANUNGSBURO
HÜTKER

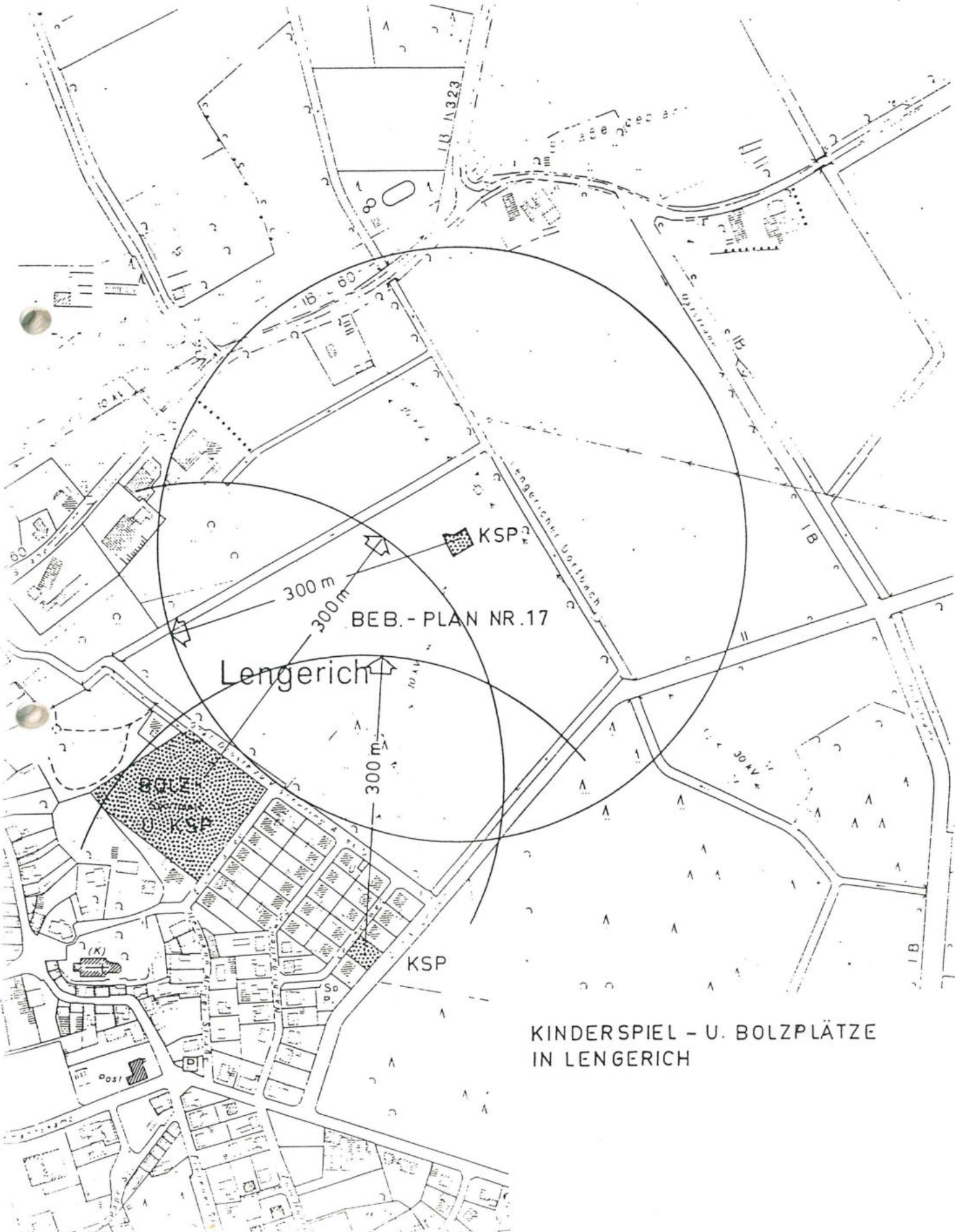
LÄRMSCHUTZWALL MIT BEPFLANZUNG

H=3.0 m

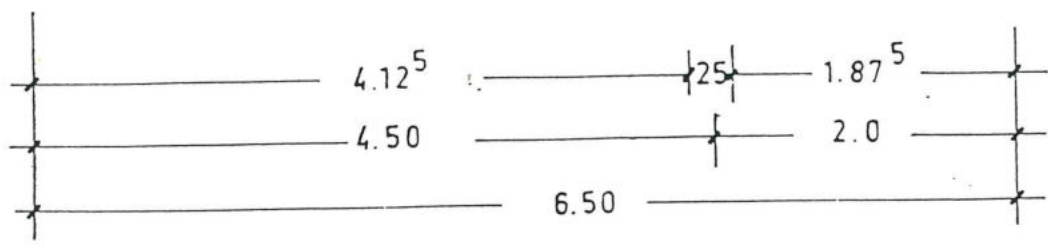
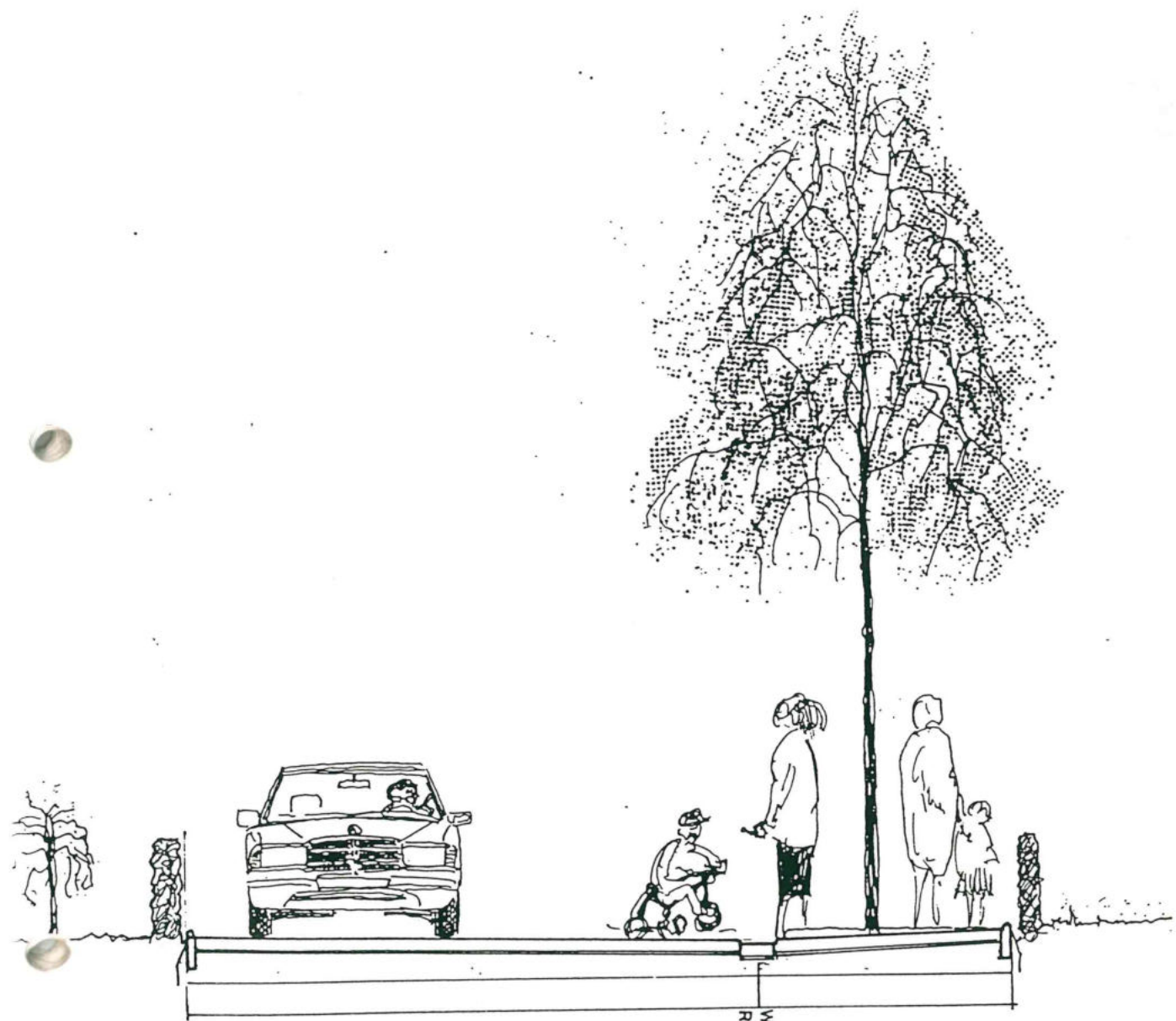


M.1:100

Vervielfältigt mit Erlaubnis des Herausgebers:
Katasteramt Lingen
Antragsbuch P 2/1996
Stand vom Februar 1996



KINDERSPIEL - U. BOLZPLÄTZE
IN LENGERICH

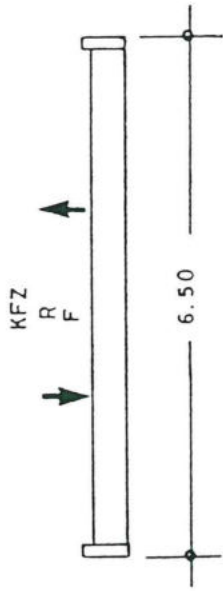


M.1: 50

ANLIEGERSTRASSE TYP 3

GLIEDERUNG DER GEMISCHTEN VERKEHRSFLÄCHE DURCH DIE WASSERRINNE U. BAUMINSELN

ANLIEGERSTRASSE TYP 3



m M.1:100

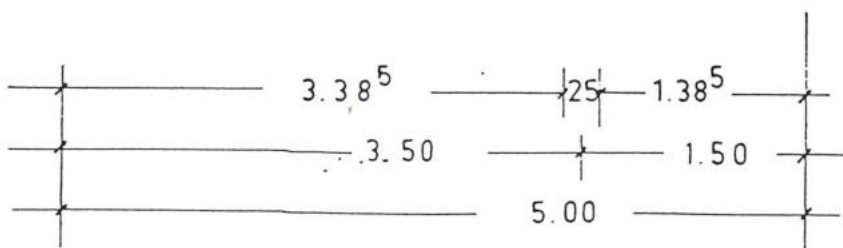
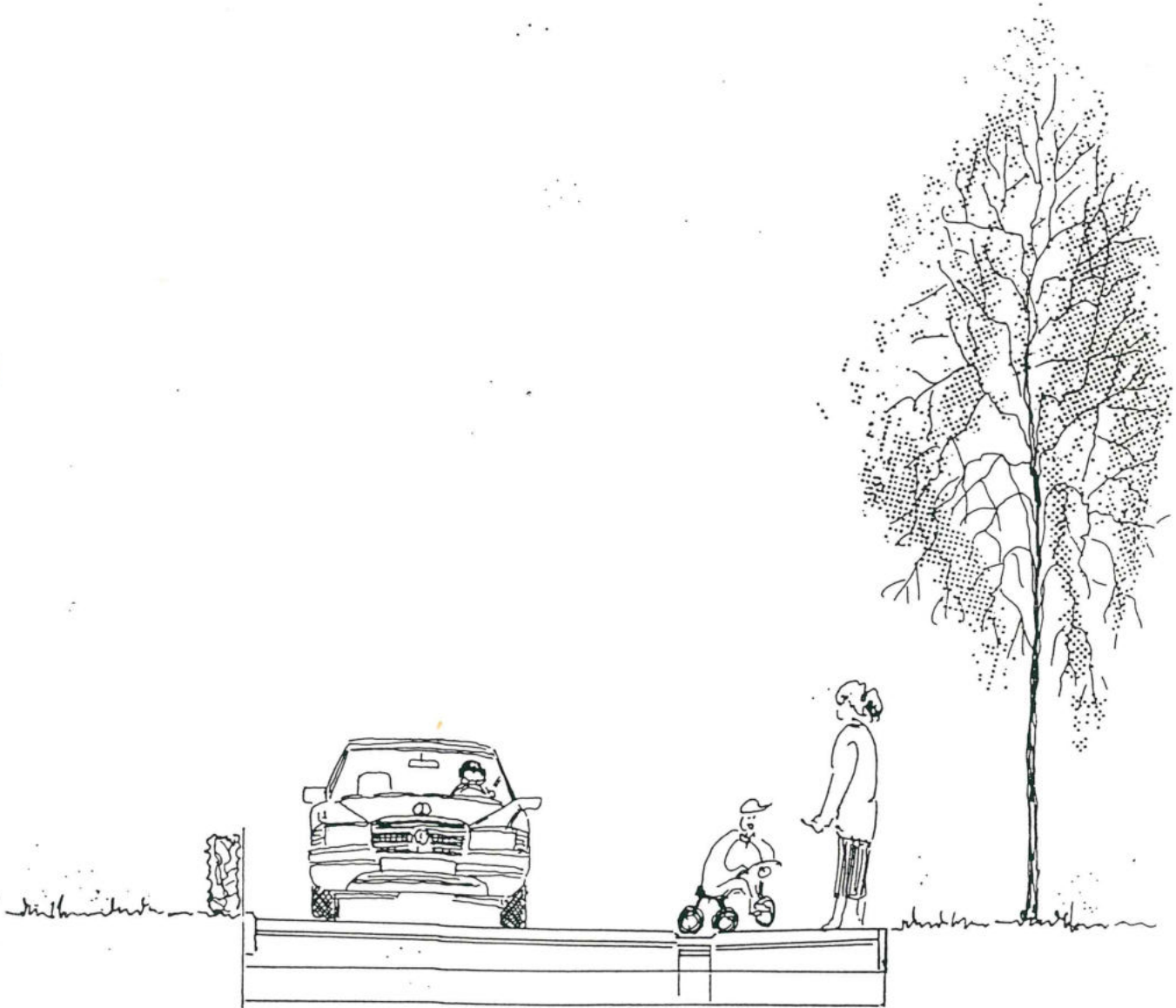
Grenzwerte der Entwurfselemente

Klotoidenparameter	A	min.	-	m
Kurvenradien	R	min.	12	m
Langsneigung	s	max.	8 (12)	%
Kuppenradien	H	min.	400	m
			450 (bei Rmin.)	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

**PLANUNGSBÜRO
HÜTKER**

() = Trassierungsgrenzwerte in Ausnahmefällen.

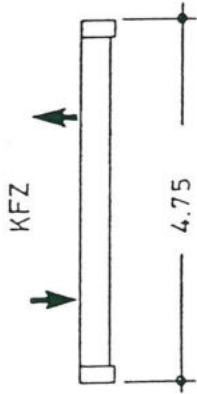


M. 1:50

**BEFAHRBARER WOHNWEG
TYP 2**

MISCHVERKEHR
GLIEDERUNG DURCH WASSERRINNE

BEFAHRBARER WOHNWEG TYP 2



m M. 1:100

Grenzwerte der Entwurfs Elemente

Klotoidenparameter	A	min.	-	m
Kurvenradien	R	min.	12	m
Längsneigung	s	max.	8(12)	%
Kuppenradien	H _k	min.	400	m
Wannenradien	H _w	min.	250	m
Querneigung	q	max.	2.5	m

Verkehrsbelastung	bis zu	25	Kfz/h
Wohnungen	bis zu	30	Wo.
Lichte Höhe	min.	4.5	m (2.5)

Bemerkungen:

- Parken nur in Sonderfällen.
- LKW nur ausnahmsweise.

Falls P. notwendig Zuschläge je nach Aufstellungsart:
 0° = 2.00 m ; 45° = 4.50 m ; 60° = 5.00 m ; 90° = 5.50 m
 0° oder 45° mit zusätzlichem Schrammbord.

**PLANUNGSBÜRO
HÜTKER**

() = Trassierungsgrenzwerte in Ausnahmefällen.