

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

### 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 u. 2 BBauG sowie § 31 Abs. 1 BBauG

a) Im Kerngebiet:

Wohnungen gem. § 7 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO sind nur oberhalb des Erdgeschosses allgemein zulässig.

In Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sind Tankstellen gem. § 7 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 3 Nr. 1 BauNVO unzulässig.

b) Im Besonderen Wohngebiet:

1. gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind Tankstellen auch als Ausnahmen gem. § 4a Abs. 3 Nr. 3 BauNVO unzulässig.

2. gem. § 9 Abs. 3 BBauG sind zur Erhaltung des Wohnanteils im Ortskern gem. § 4a Abs. 4 Nr. 2 BauNVO mindestens 50 % der zulässigen Geschoßfläche für Wohnungen zu verwenden.

c) Im Mischgebiet:

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO unzulässig.

d) Im Allgemeinen Wohngebiet:

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind Tankstellen auch als Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO unzulässig.

e) Private Verkehrsflächen (Geh-Fahr-Leitungsrecht)

1. Die als private Verkehrsflächen ausgewiesenen Grundstücksflächen sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit zu befrachten. ~~Die Verkehrsflächen dürfen nicht als Laub- oder Gehwegflächen genutzt werden.~~

2. ~~Eine Einzelhandels- und Gastronomienutzung der tatsächlichen Gehwegflächen ist im Einvernehmen mit der Gemeinde zulässig, soweit eine den Bewegungsabläufen entsprechende Durchgangsbreite von mind. 2 m erhalten bleibt.~~

f) Flächen für den Gemeinbedarf:

Ausnahmsweise zulässig sind: Wohnungen für Betriebs-, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Dienstwohnungen. Die Bruttogeschoßfläche der Wohnungen darf nicht 50 % der tatsächlichen Nutzflächen in den Gebäuden überschreiten.

g) ~~Stellung baulicher Anlagen~~

~~Die längere Mittelachse des Hauptbaukörpers ist durch die Richtung des Planzeichens festgesetzt. Von diesen Festsetzungen kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde Lotte gem. § 31 Abs. 1 BBauG eine Ausnahme von 90 Grad zulassen.~~

h) Die Oberkante fertiger Fußboden des Erdgeschosses darf nicht höher als 0,50 m über Oberkante anbaufähiger öffentlicher Verkehrsfläche (Bezugsebene) liegen. Beträgt der Höhenunterschied des vorhandenen Geländes zwischen Gebäudestandort und Bezugsebene mehr als 1,00 m, sind gem. § 31 Abs. 1 BBauG Ausnahmen von der Höhenfestsetzung möglich. In diesem Falle muß die Oberkante fertiger Fußboden Erdgeschoß in mindestens einem Punkt auf gleicher Höhe mit dem vorhandenen Gelände liegen.

i) Bindung für die Erhaltung von Bäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BBauG:

der eingetragene großkronige Altbaumbestand ist zu erhalten und ggf. mit größen- und standortgerechten Nachpflanzungen aufzufüllen.

k) Pflanzfestsetzung für Laubbäume gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BBauG:

An schematisch festgesetzten Standorten ist vorgesehen, hochstämmige, einheimische, standortgerechte Laubbäume anzupflanzen.