

## 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: :
- gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind Tankstellen auch als Ausnahmen gem. § 4a Abs. 3 Nr. 3 BauNVO unzulässig.
  - gem. § 9 Abs. 3 BBauG sind zur Erhaltung des Wohnanteils im Ortskern gem. § 4a Abs. 4 Nr. 2 BauNVO mindestens 50 % der zulässigen Geschößfläche 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)
- Die als private Verkehrsflächen ausgewiesenen Grundstücksflächen sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit zu betriebl. u. verkehrszweckbez. Nutzen der Allgemeinheit.
  - ~~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 Bruttogeschößfläche 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 großen- und standortgerechten Nachpflanzungen aufzufüllen.
- k) Planzfestsetzung für Laubbäume gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BBauG:  
An schematisch festgesetzten Standorten ist vorgesehen, hochstämmige, einheimische, standortgerechte Laubbäume anzupflanzen.

2. ORTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER DIE GESTALTUNG gem. §9 Abs.4 BBauG i. V. mit §81 BauONW

- a) ~~Soweit sich entlang der privaten Verkehrsflächen im Erdgeschoß publikumsbezogene Nutzungen befinden, ist die Fläche zwischen den von der Gemeinde ausgebauten privaten Verkehrsflächen und den unmittelbar angrenzenden tatsächlichen Wänden in Abstimmung mit der Gemeinde so zu gestalten, daß eine gestalterische Einheit in Materialien, Farben und Formen entsteht.~~
- b) Die Firstrichtung ist der längeren Mittelachse des Hauptbaukörpers gleichzusetzen.
- c) Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte sind bis 1/3 der Trauflänge der entsprechenden Gebäudeseite und nur bei Gebäuden ab einer Dachneigung von 40° zulässig. Dachaufbauten müssen einen Abstand von mindestens 2,00 m vom Ortsgang bzw. Walmgrat einhalten. Die Höhe ihrer senkrechten Ansichtsflächen darf 1,50 m, gemessen jeweils von Oberkante Sparren, nicht überschreiten.
- d) Der Sparrenanschnittspunkt (= Schnittpunkt Unterkante Sparren mit Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerkes) darf das Maß von 0,60 m, gemessen von Oberkante Fußboden Rohdecke oberstes Geschoß, nicht überschreiten.
- e) Der Sparrenanschnittspunkt (= Schnittpunkt Unterkante Sparren mit Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerkes) darf bei dreigeschossigen Gebäuden auf einer Länge von 3/4 der Traufenseite die Höhe von 8,00 m über erschließender Verkehrsfläche nicht überschreiten.
- f) Garagen gem. § 12 Abs. 1 BauNVO und untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind von den Festsetzungen über Dachform und Dachneigung nicht betroffen. Ebenfalls ausgenommen sind eingeschossige rückwärtige Bebauungen in MK- und KB-Gebieten.