

**Bebauungsplan Nr. 5b
„Ortskern-Mitte“
Vereinfachte Änderung
gem. § 13 BauGB**

Gemeinde Lotte

Inhalt:

Begründungen	Anlage 1
Plan M 1:1000	Anlage 2
Bepflanzungssatzung	Anlage 3

Begründungen zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5b „Ortskern-Mitte“ der Gemeinde Lotte

1.0 Geltungsbereich der Änderung

Das zu ändernde Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 5b der Gemeinde Lotte. Es umfaßt die Flurstücke 248, 343 und einen Teilbereich des Flurstückes 344, Flur 22, Gemarkung Lotte.

2.0 Bestand

Im rechtskräftigen Bebauungsplan werden in diesem Planbereich die überbaubaren Flächen mit Baugrenzen festgesetzt. Der Planbereich ist als besonderes Wohngebiet gemäß § 4 a BauNVO ausgewiesen, mit einer GRZ von 0,6 und einer GFZ von 1,2. Es ist eine offene Bauweise festgesetzt. Ein 3,0 m breiter Weg teilt das Gebiet von der Bahnhofstraße aus. Im südwestlichen Teil wird die überbaubare Fläche im Straßenbereich als zwingend zweigeschossig ausgewiesen, die dahinter liegende Fläche als eingeschossig. Die überbaubare Fläche auf dem Flurstück 344 wird zwingend zweigeschossig festgesetzt.

3.0 Änderung

Das Maß der baulichen Nutzung wird von der Änderung nicht berührt. Der das Plangebiet durchquerende Weg wird um 4,0 m parallel nach Osten verschoben. Die anliegenden Baugrenzen werden ebenfalls um 4,0 m verschoben und die Bautiefe der anliegenden überbaubaren Flächen mit 20,0 m beibehalten. Die nordwestliche Baugrenze auf den Flurstücken 343 und 248 wird bis zur bestehenden hinteren Gebäudekante verschoben. Der verkleinerte überbaubare Bereich wird zweigeschossig als Höchstgrenze festgesetzt.

Um der anliegenden außerhalb des Plangebietes liegenden Bebauung in südwestlicher Richtung Sichtschutz zu gewährleisten, wird an den Grundstücksgrenzen der Flurstücke 248 und 343 ein Bepflanzungsgebot

durch Bepflanzungssatzung festgesetzt, die dem Bebauungsplan als Anlage beiliegt.

Die örtliche Bauvorschrift wird für den Grundstücksbereich 248 und 343 dahingehend geändert, daß hier nur eine Dachneigung von > 15 % zulässig ist.

4.0 Eingriff in Natur- und Landschaft

Der Eingriff ist bereits durch den bestehenden Bebauungsplan geregelt und wird durch die vorstehend beschriebene Änderung nicht vergrößert. Das festgesetzte Pflanzgebot ist eine zusätzliche Ersatzmaßnahme. Bei der Auswahl der Arten wurden nur heimische standortgerechte Bepflanzungen gewählt.

5.0 Schlußbemerkung

Durch die vorgenannten Änderungen und Ergänzungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, somit kann eine vereinfachte Änderung des Bauleitplanes gemäß § 13 BauGB durch die Gemeinde Lotte durchgeführt werden.

Aufgestellt am 30.06.1995

B. Fietz

Dipl. Ing. B. Fietz



Gemeinde Lotte
Der Gemeindedirektor

[Signature]
(Srock)

Bepflanzungssatzung für die Flurstücke 248 und 343 Gemarkung Lotte, Flur 22

1. Sichtschutzwand

An der Grundstücksgrenze befindet sich eine Sichtschutzwand aus Holzelementen, die abschnittsweise mit Schlingpflanzen (Geißblatt, Kletterrosen, Efeu) berankt ist. Diese Bepflanzung ist zu erhalten und mit entsprechenden Arten zu ergänzen.

Beispiele für geeignete Arten:

- Geißblatt (*Lonicera* in Sorten)
- Efeu (*Hedera helix*)
- Kletterrosen in Sorten
- Wilder Wein (*Parthenocissus tricuspidata* "Veitchii")

2. Pflanzbeete

Die vorhandenen Großgehölze (Säulen-Hainbuchen, Zierkirschen) in den schmalen Pflanzbeeten sind zu erhalten. Der sehr schmale Pflanzstreifen ist möglichst auf mindestens 80 cm Breite zu verbreitern (Aufnehmen des Pflasters) um bessere Wuchsbedingungen für die vorhandenen Bäume zu erreichen. Andernfalls wird in wenigen Jahren ein Umpflanzen der Bäume notwendig.

Die nicht standortgemäßen und schlecht entwickelten Rhododendron sollen durch robuste und besser an den Standort angepaßte Laubgehölze ersetzt werden.

Beispiele für geeignete Arten:

- Felsenbirne (*Amelanchier lamarckii*)
- Kornelkirsche (*Cornus mas*)
- Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
- Schneeball (*Viburnum* in Arten und Sorten)
- Spielerstrauch (*Spiraea* in Arten und Sorten)
- Strauchrosen (*Rosa* in Arten und Sorten)

Aufgrund des geringen Platzangebotes ist die Verwendung von Bäumen nur sehr eingeschränkt möglich. Neben Sträuchern ist aus Gründen eines effektiveren Sichtschutzes in dem größeren Pflanzbeet die Pflanzung von 1-2 kleinbleibenden Bäumen wie Eberesche (*Sorbus aucuparia*) oder Rotdorn (*Crataegus laevigata* "Paul's Scarlet") möglich. Diese sollten Hochstammqualität besitzen (Kronenansatz in 1,80 m Höhe).

Die gesamte Pflanzung soll mit Kleinsträuchern, bzw. Bodendeckern unterpflanzt werden, um einen vollständigen Bestandsschluß zu erreichen und so den zukünftigen Pflegeaufwand zu reduzieren.

Beispiele für geeignete Arten:

- Jonanniskraut (*Hypericum calycinum*)
- Fünffingerstrauch (*Potentilla* in Arten und Sorten)
- Efeu (*Hedera helix*)
- Knechspindel (*Euonymus fortunei* L.S.)

Die vorhandenen Fichten im Bereich der Stellplatzflächen sollen durch standortgemäße Laubgehölze (Artenbeispiele s.o.) ersetzt werden und ebenfalls unterpflanzt werden.