

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 45 "Achmerstraße" der Gemeinde Lotte - Ortsteil Halen

Teil 2 Text; weiterer Bestandteil Teil 1 Plan

A) Textliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB

1. Garagen und Nebengebäude sind zwischen Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche unzulässig.
2. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes ist je 250 m² Grundstücksfläche mind. ein hochstämmiger Obstbaum (Stammhöhe mind. 1,80 m, Stammumfang mind. 8 - 10 cm) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
3. Innerhalb der im Bebauungsplan mit (a) festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind Obstwiesen anzulegen bzw. zu erhalten. Es sind hochstämmige Obstbäume alter Sorten, z.B. Dülmener Rose, Rote Sternrenette, Winterglockenapfel, Gellerts Butterbirne, Späte Knorpelkirsche, Hauszwetsche, Boskop (Stammhöhe mind. 1,80 m, Stammumfang mind. 8 - 10 cm) mit einem Pflanzabstand von 10 m anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
4. Die im Bebauungsplan mit (b) festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist als Feuchtbereich mit Wasserfläche anzulegen bzw. dauerhaft zu erhalten.
5. Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie der Lärmschutzwall sind mit standortgerechten Laubgehölzen (Pflanzabstand 1,00 m x 1,00 m) zu bepflanzen; dabei ist die Bepflanzung entlang der Achmerstraße als Wallhecke (Wallhöhe 0,40 m - 0,60 m) und der Lärmschutzwall mit einer Wallhöhe von 4,00 m auszuführen. Sichtfelder und Grundstückszufahrten etc. sind hiervon ausgenommen.
6. Die mit einem Erhaltungsgebot belegten Bäume und Sträucher sind vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Natürlicher Ausfall ist durch Neuanpflanzungen artgleicher Gehölze zu ersetzen.
7. Auf der im Bebauungsplan festgesetzten Grünfläche/Spielplatz sind mind. 30% der Grundstücksfläche mit ungiftigen landschaftsgerechten Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
8. Innerhalb der öffentlichen Erschließungsstraßen ist im Mittel je 20 lfd.m. Straßenlänge mind. ein großkroniger Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
9. Grundstückszufahrten, Stellplätze etc. sind so zu gestalten, daß das anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken versickern kann (z.B. wasserdurchlässige Beläge).
10. Innerhalb der mit WA⁽¹⁾ und M I⁽¹⁾ festgesetzten Bereiche kann die festgesetzte Geschößzahl bei Wohngebäuden um ein Vollgeschoß überschritten werden, wenn die festgesetzte Geschößflächenzahl eingehalten wird.
11. Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Wohnungen sind für den östlichen Planbereich einschließlich der 1. Bauzeile westlich der Achmerstraße die für den dauerhaften Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räume oberhalb der Erdgeschoßdecke mit Fenstern der Schallschutzklasse 2 gem. VDI-Richtlinie 2719 (Schallschutzmaß mind. 30 dB) zu versehen.

12. Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind Vergnügungsstätten gem. § 4a Abs.3 Nr.2 Bau NVO unzulässig.

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 BauO NW

1. Die Höhenlage des fertigen Erdgeschoßbodens wird im Eingangsbereich mit max. 0,5 m, bezogen auf die Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße, festgesetzt.
- 2 a) Innerhalb der mit WA⁽¹⁾ und M I⁽¹⁾ gekennzeichneten Bereiche darf die Traufe des Hauptdaches (traufseitiger Schnittpunkt der Außenkante des Umfassungsmauerwerkes mit der Oberkante der Dacheindeckung) max. 1,0 m über der Rohdecke des Erdgeschosses liegen. Untergeordnete Gebäuderücksprünge, die sich nicht auf die Trauflinie (untere waagerechte Begrenzung der Dachfläche) auswirken, werden hierdurch nicht berührt.
- b) Innerhalb der mit WA⁽²⁾ und M I⁽²⁾ gekennzeichneten Bereiche darf die Traufe des Hauptdaches bei eingeschossigen Gebäuden max. 1,00 m über der Rohdecke des Erdgeschosses und bei zweigeschossigen Gebäuden max. 0,50 m über der Rohdecke des Obergeschosses liegen. Untergeordnete Gebäuderücksprünge, die sich nicht auf die Trauflinie auswirken, werden hierdurch nicht berührt. Wenn das zweite Vollgeschoß im Dachraum ausgeführt wird, gelten die Gestaltungsvorschriften zur Traufhöhe und Dachneigung für eingeschossige Gebäude.
3. Dachausbauten/-gauben sind nur bei einer Dachneigung von 35° und mehr zulässig, dabei darf die Gesamtlänge der Gauben/Ausbauten je Gebäudeseite max. 50% der zugehörigen Trauflänge betragen.
4. Garagen und massive Nebengebäude sind in Material und Farbe wie die zugehörigen Hauptgebäude zu gestalten. Sie sind mit der Dachform und -neigung des Hauptgebäudes oder mit einem Flachdach auszuführen. Von den gestalterischen Festsetzungen sind überdachte Stellplätze (Carports), Wintergärten, Gewächshäuser und Gartenhäuser ausgenommen.

Hinweise:

1. Der Planbereich betritt eine mittelalterl.-frühneuzeitliche Streusiedlung. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, entdeckt werden. Ihre Entdeckung ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen - Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster, unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz).
2. Im Bereich der Fußgängerüberwege, Straßenkreuzungen und Straßeneinmündungen sollen Hochborde abgesenkt werden.
3. Dem Fernmeldeamt Osnabrück ist der Beginn der Straßenbauarbeiten jeweils drei Monate vorher schriftlich anzukündigen, um entsprechende Vorbereitungen zu ermöglichen. Die Durchführung von Unterhaltungsarbeiten an den Fernmeldeanlagen darf nicht beeinträchtigt werden.
4. Die der Erstellung oder wesentlichen Änderungen von Kanalisationsnetzen für die öffentliche Abwasserbeseitigung zugrunde liegende Planung bedarf einer Genehmigung gemäß § 58 LWG. Beim Bau und Betrieb von Anlagen für die öffentliche Wasserversorgung sind die §§ 48 LWG und 40 BauO NW zu beachten.

5. Mit Erteilung der Baugenehmigung ist durch entsprechende Auflagen sicherzustellen, daß die im Plan festgesetzten Pflanzgebote innerhalb eines Jahres nach Bebauung der jeweiligen Grundstücke verwirklicht werden.
6. Aufgrund der altlastenverdächtigen gewerblichen Nutzung der Flurstücke 672, 683 und 450 wurde ein Gutachten erstellt mit dem Ergebnis, daß im großen und ganzen keine umweltrelevanten Auffälligkeiten festzustellen sind und das Firmengelände einer anderen Nutzung zugeführt werden kann.
Nach dem Gutachten geben die vorhandenen lediglich punktuellen geringfügigen Verunreinigungen keinen Anlaß für weitere Untersuchungen und Sanierungsmaßnahmen. Eine weitere Untersuchung wurde aufgrund eines Brandschadens vom Mai 90 gemacht mit dem Ergebnis, daß zulässige Schwellen- bzw. Richtwerte weit unterschritten werden. Vg. Gutachten / Untersuchungen können jederzeit bei der Gemeinde Lotte eingesehen werden.
7. Östlich angrenzend an den Planbereich verläuft die Bahnstrecke Oldenburg - Osnabrück. Gesundheitliche Schäden und Schäden am Bauwerk sind lt. Gutachten nicht zu erwarten. Um mögliche Belästigungen bzw. Störungen durch Erschütterungseinwirkungen zu vermindern, wird den Bauherren für den Bereich zwischen Achmerstraße und Bahnstrecke empfohlen, eine Schwingungsisolierung (z. B. Federn, Gummimatten) einzubauen. Für das ehemalige Bahnhofsgebäude wird empfohlen, bei Modernisierungs- bzw. Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen die Holzbalkendecke durch eine Stahlbetondecke zu ersetzen.
8. Den Bauherren wird empfohlen, Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen) für Bewässerungszwecke zu verwenden (Regentonne) oder auf dem Grundstück zu versickern.
9. Dem Bauherren wird bei Bebauung des Flurstückes 469 (Eckbereich Ossenmoor / Achmerstraße) empfohlen, bei der Grundrißgestaltung darauf zu achten, daß die ruhebedürftigen Räume auf die dem Bahngelände abgewandte Seite gelegt werden.
10. Für den Planbereich sind anhand von Luftbildern unterschiedliche Kampfmittleinwirkungen zu erkennen; konkrete Hinweise auf mögliche Blindgängereinschläge sind ihnen nicht zu entnehmen.
Aus Sicherheitsgründen sind Vorhaben, bei denen auf bislang nicht bebauten Grundflächen bodeneingreifende Maßnahmen durchgeführt werden sollen, rechtzeitig vor Baubeginn der Bezirksregierung Münster (Kampfmittelräumdienst) zur individuellen Einzelüberprüfung anzuzeigen.

