

Textteil zum Bebauungsplan Nr. 53 "Dammstraße" der Gemeinde Lotte

A) Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

1. Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden innerhalb des Plangebietes sind die für den dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räume mit Fenstern der Schallschutzklasse 2 gem. VDI-Richtlinie 2719 (Schallschutzmaß mindestens 30 dB) zu versehen.
2. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen Garagen und Nebengebäude nur in einem Abstand von mindestens 3,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden.
3. Innerhalb der Erschließungsstraßen ist im Mittel je 20,00 m Straßenlänge mind. ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten.
4. An den Straßeneinmündungen und Straßenkreuzungen sind die Sichtdreiecke von sichtbehindernden Nutzungen und Bepflanzungen zwischen 0,70 m und 2,40 m über Oberkante Fahrbahn freizuhalten. Hochstämmige Einzelbäume, Signalgeber etc. sind zulässig.
5. Bei Inanspruchnahme der Grundstücke für die im Bebauungsplan festgesetzte Nutzung (z. B. Errichtung von Gebäuden) ist auf den zugehörigen "Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" eine geschlossene Bepflanzung mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen herzustellen und dauerhaft zu erhalten.
6. Die nach § 9 (1) BauO NW zu begrünenden nicht überbauten Grundstücksflächen sind insbesondere durch die Anlage von Wiesen sowie durch Anpflanzung von Sträuchern und Bäumen aus einheimischen Arten naturnah zu gestalten. Dabei ist je angefangene 250 m² Grundstücksfläche mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum mittlerer Größe (auch Obstbäume) zu pflanzen und zu erhalten.
7. Unbelastetes Niederschlagswasser (z. B. von Dachflächen) ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern oder dem häuslichen Wassergebrauch zuzuführen (Regentonnen). Ausnahmen sind gem. § 31 (1) BauGB zulässig, wenn nachgewiesen wird, daß eine Versickerung auf dem jeweiligen Grundstück nicht möglich ist.
8. Bei der Anlage der im Bebauungsplan festgesetzten neuen Erschließungsstraßen ist die festgesetzte "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" naturnah zu gestalten und mit heimischen standortgerechten Pflanzen artenreich zu begrünen.
9. Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch Anlagen nach § 19 (4) BauNVO nur dann überschritten werden, wenn hierdurch keine zusätzlichen Flächen versiegelt werden (z. B. wasserdurchlässige Beläge).

B) Textliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 BauO NW

1. Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens der Wohngebäude darf im Eingangsbereich maximal 0,50 m über der Randeinfassung der zugehörigen öffentlichen Erschließungsstraße, gemessen in Grundstücksmitte, liegen.
2. Die Traufe des Hauptdaches der Wohngebäude (traufseitige Schnittlinie der Außenflächen des Daches mit der senkrechten Verlängerung der Außenwände des darunterliegenden Geschosses) darf maximal 1,00 m über der Oberkante der Rohdecke des Erdgeschosses liegen.
Diese Höhe darf bei zurückspringenden Gebäudeteilen überschritten werden, wenn hierdurch nicht mehr als 50 % der Trauflänge betroffen werden oder wenn diese Gebäuderücksprünge keine Änderung der unteren Begrenzung der Dachfläche bewirken (z. B. Loggien, Terrassen etc.).
3. Die Gesamtlänge der Dachausbauten (Dachgauben) darf 50 % der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Der seitliche Abstand zum Giebel muß mindestens 1,50 m betragen.
4. Die Dachneigung der Hauptgebäude beträgt 38° bis 48°.
5. Garagen und massive Nebengebäude sind in Material und Farbe wie die zugehörigen Hauptgebäude zu gestalten. Sie sind in der Dachneigung des Hauptgebäudes oder mit einem Flachdach auszuführen.
6. Als Einfriedung der Vorgärten sind innerhalb eines Abstandes von 3,00 m zur öffentlichen Erschließungsstraße Mauern von mehr als 0,30 m Höhe sowie Zäune und Hecken von mehr als 0,80 m Höhe über der Randeinfassung der zugehörigen fertigen Erschließungsstraße unzulässig. Auch bei einer Kombination von Mauer und Zaun darf die Gesamthöhe 0,80 m nicht überschreiten.
7. Wintergärten, Gewächshäuser und ähnliche bauliche Anlagen sind von den baugestalterischen Festsetzungen ausgenommen.