

# Bebauungsplan Nr. 55

## „Halener Straße“

### Gemeinde Lotte, Kreis Steinfurt

## Satzung

Inhalt:

Begründungen zum B-Plan	Anlage 1
Bebauungsplan M 1 : 1000	Anlage 2
Ökologische Bilanzierung	Anlage 3
Bestandsplan M 1 : 500	Anlage 4
Externe Ausgleichsmaßnahme	Anlage 5
Bestandsaufnahme / Kompensationsmaßnahme M 1 : 500	

**Begründungen zum Bebauungsplan Nr. 55 „Halener Straße“,  
Gemeinde Lotte, Kreis Steinfurt  
Satzung**

### **1. Lage im Raum, Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt östlich der Kreisstraße 23, der „Halener Straße“, im Ortsteil Wersen der Gemeinde Lotte. Es liegt in der Gemarkung Wersen, Flur 18. Begrenzt wird das Bebauungsplangebiet im Osten durch die Düte, im Westen durch die Kreisstraße, im Süden grenzt das Grundstück der evangelischen Kirche an und teilweise die Westerkappeiner Straße. Im Norden grenzt das Gebiet an das Landschaftsschutzgebiet L8 des Kreises Steinfurt.

Im geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Lotte wird das Plangebiet im westlichen Bereich als Mischbaufläche ausgewiesen und im östlichen Bereich als Grünfläche. Innerhalb des Plangebietes befindet sich die Grenze des zur Zeit gültigen gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Düte.

### **2. Bestand**

Der überwiegende Teil des Gebietes wird als Grünland genutzt. Innerhalb dieser Flächen befinden sich vereinzelt Erlen und Weiden und andere Gehölze. Ca. 18% der Gesamtfläche ist versiegelt bzw. bebaut. Bei den Gebäuden handelt es sich um Wohngebäude und um landwirtschaftliche Nebengebäude. Die versiegelten Flächen sind Hofplätze und Zufahrten.

Am östlichen Rand des Geltungsbereiches befindet sich eine private Stellplatzfläche aus Betonsteinpflaster. Die genaue Beschreibung wird im Plan der Anlage 4 beschrieben.

### **3. Ziel und Zweck**

Durch den vorliegenden Bebauungsplanentwurf wird der Ortskern Wersen planungsrechtlich abgerundet.

Der Rat der Gemeinde Lotte hat am 07.09.1993 die Aufstellung des Bebau-

ungsplanes Nr. 55 „Halener Straße“ beschlossen, um der Gemeinde die Möglichkeit zu geben, größere Nutzungen von Bauvorhaben in diesem Bereich genau festzulegen. Das Ziel dieses Bebauungsplanes ist die Einpassung von neuen Wohn- und Geschäftsgebäuden in das Ortsbild Wersen ohne seinen Ortscharakter negativ zu beeinflussen. Ebenso wird durch sensible grünordnerische Maßnahmen die Nachbarschaft zu den Düteuferbereichen und dem Landschaftsschutzgebiet berücksichtigt.

#### **4. Art der baulichen Nutzung**

Der westliche Teilbereich des Planungsgebietes wird als Mischgebiet (MI) gemäß §6 BauNVO festgesetzt. Zulässig in Mischgebieten sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude und Gewerbebetriebe, die nicht wesentlich störend sind, wie auch Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe sowie Einrichtungen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die ebenfalls gemäß §6 BauNVO zugelassenen Tankstellen werden für dieses Gebiet ausgeschlossen. Die Nutzung entspricht nicht den Zielen des Bebauungsplanes und die Gebäudegestaltung würde nicht in das Ortsbild an dieser Stelle passen.

#### **5. Maß der baulichen Nutzung**

##### **5.1 Zahl der Vollgeschosse**

Im gesamten Plangebiet wird die Zweigeschossigkeit zwingend festgesetzt. Ein Ausbau des Dachgeschosses ist nach geltendem Landesrecht zulässig. Durch die Zweigeschossigkeit paßt sich das Mischgebiet an die umliegende Bebauung an. Das westlich der „Halener Straße“ gelegene neue Wohngebiet ist ebenfalls zweigeschossig ausgewiesen. Um die Fläche optimal an dieser Stelle auszunutzen werden zwei Vollgeschosse zwingend festgesetzt.

##### **5.2 Grundflächenzahl**

Als Grundflächenzahl wird 0,4 festgesetzt, Dieser Wert ist unter dem in der BauNVO zulässigen Höchstmaß. Dieser Wert wurde gewählt, um eine maximale Versiegelung bis 0.8 (Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl gemäß §19 (4) BauNVO) in diesem Gebiet, in Nähe der Düte und eines Landschaftsschutzgebietes, zu vermeiden.

### 5.3 Geschoßflächenzahl

Die zwingende Zweigeschossigkeit mit möglichem Dachausbau macht eine Geschoßflächenzahl von 1,0 erforderlich.

## 6. Bauweise und Baugrenzen

Die überbaubaren Flächen werden außerhalb des Überschwemmungsgebietes der Düte durch Baugrenzen festgesetzt, da eine zwingende Bauflucht durch Baulinien aus städtebaulichen Gründen nicht notwendig ist.

Von der Verkehrsfläche der Halener Straße liegt die Baugrenze 5,0m entfernt, um zu gewährleisten, daß der Blick des einfahrenden Verkehrs auf die evangelische Kirche nicht zu stark beengt wird.

Das Plangebiet weist offene Bauweise aus, um einen Baukörper mit einer Länge von über 50m auszuschließen. Dieser würde den gestalterischen Charakter der Ortslage stören.

Als Dachform wird ein geneigtes Dach (Satteldach, Krüppelwalm) festgesetzt, um eine Ausnutzung im Dachgeschoß zu ermöglichen und die Baukörper dem Ortsbild anzupassen. Die Dachneigung muß aus vorgenannten Gründen 38°-48° betragen.

## 7. Verkehrsflächen

Die „Halener Straße“ (K23) wird in ihrer gesamten Flurstücksbreite als öffentlicher Verkehrsraum festgesetzt. Ihr Bestand wird durch die Planung nicht berührt.

Um ein- und ausfahrenden Verkehr punktuell durch eine Ein- bzw. Ausfahrt zu sichern, wird entlang der Halener Straße ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Die Ein- bzw. Ausfahrt des Plangebietes wird über die vorhandene Wegführung zum Gebäudebestand vorgenommen. Aus diesem Grund wird dieser nicht öffentliche Verkehrsstich mit einem Geh- Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger belastet.

Eine weitere Verkehrsfläche ist der nicht öffentliche Parkplatz im Süden des Plangebietes, der von der Westerkappelner Straße erschlossen wird. Diese Stellplatzfläche deckt den Bedarf an Stellplätzen für Kunden, Besucher und Beschäftigte einer anliegenden Gastwirtschaft. Sein Bestand wird durch Umgrenzung als Fläche für Stellplätze planungsrechtlich gesichert.

## **8. Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**

Durch das Gebiet verläuft die Grenze des zur Zeit gültigen, gesetzlich festgestellten Überschwemmungsgebietes der Düte.

Für den Unterhaltungsträger der Düte wird ein 10,0m breiter Uferstreifen den Anforderungen entsprechend gestaltet (Siehe auch Erläuterungen ökologische Bilanzierung Pkt. 6.2 „Uferstreifen“).

## **9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Im östlichen Teil des Plangebietes wird durch die Festsetzung des Schutzes, der Pflege und der Entwicklung von Natur und Landschaft Grünland am Ufer der Düte und seine Gehölze (Siehe Bestandsplan Anlage 4) gesichert.

## **10. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Entlang der Halener Straße werden sieben hochstämmige heimische Laubbäume als Pflanzgebot festgesetzt. Sinnvoll ist hier die Verwendung von Linden oder Eichen. Sie sind zum einen Sichtschutz für die dahinterliegende Bebauung und zum anderen passen sie das Mischgebiet optisch an den vorhandenen Bestand auf dem Grundstück der evangelischen Kirche an.

Eine weitere Pflanzgebotfläche von 10,0m Breite befindet sich als Übergang und Schutzzone zwischen ausgewiesenem Mischgebiet und angrenzendem Grünbereich. Die Art der Pflanzung wird in Pkt. 4.1.2 „Pflanzgebot“ der Anlage 3 beschrieben.

## **11. Ver- und Entsorgung**

Die Versorgungsleitungen, wie elektrische Versorgung, die Erdgas-, Kabel- und Trinkwasserversorgung befinden sich im öffentlichen Verkehrsraum der Halener Straße. Die Anschlüsse der neuen Ansiedler werden vor Baubeginn mit den Versorgungsunternehmen abgestimmt. Ebenfalls der Verlauf einer Transportwasserleitung (Anschluß des Ortsteiles Halen) wird bei der weiteren Planung Berücksichtigung finden. Die im Planbereich befindlichen Fernmeldeanlagen befinden sich

teil-weise in der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzten Fläche und im nicht überbaubaren Bereich.

Im Bebauungsplan sind nachrichtlich ein vorhandenes 10 KV Erdkabel und ein Steuerkabel eingetragen. Bei eventuellen Tiefbauarbeiten ist auf diese Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen.

Die Gasversorgungsleitungen werden bei weiteren Planungen in einem 0,90 m breitem Streifen in den Gehwegen berücksichtigt.

Zu Feuerlöschzwecken können 800 l/min Löschwasser zu Verfügung gestellt werden.

Im Bebauungsplan werden vorhandene Wasserversorgungsleitungen als Bestand gekennzeichnet. Es dürfen in ihrem Bereich keine Maßnahmen vorgenommen werden, die die Unterhaltung der Leitung wesentlich erschweren, sodaß die Versorgungssicherheit gefährdet wäre.

Die Entsorgungskanäle befinden sich als Trennsystem ebenfalls im öffentlichen Verkehrsraum der Halener Straße. Die Berechnung der Anschlüsse erfolgt durch eine gesonderte Detailplanung.

Die regelmäßige Müllabfuhr wird durch ein von der Gemeinde beauftragtes Unternehmen gesammelt und der Zentraldeponie zugeführt.

## **12. Ausgleich für den Eingriff in den Naturhaushalt**

Der Ausgleich für den Eingriff in den Naturhaushalt ist in der zum Bebauungsplan gehörenden ökologischen Bilanzierung beschrieben und berechnet (siehe Anlage 3).

## **13. Textliche Festsetzungen und Hinweise**

### **Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB**

1. Die Einrichtung von Tankstellen wird im gesamten B-Plangebiet ausgeschlossen
2. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen Garagen und Nebengebäude nur in einem Abstand von mindestens 3,00m zu öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden.
3. Bei Inanspruchnahme der Grundstücke für die im Bebauungsplan festgesetzte (z.B. Errichtung von Gebäuden) Nutzung 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.

4. Die nach §9 (1) BauO NW zu begrünenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind insbesondere durch die Anlage von Wiesen sowie durch Anpflanzung von Sträuchern und Bäumen aus heimischen Arten naturnah zu gestalten. Dabei ist je angefangene 250m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum mittlerer Größe (auch Obstbäume) zu pflanzen und zu erhalten
5. Grundstückszufahrten, Wege, Stellplätze etc. Auf den privaten Grundstücken sind so zu gestalten, daß das anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken versickern kann (z. B. wasserdurchlässige Beläge).
6. Unbelastetes Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen) ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern oder dem häuslichen Wasserverbrauch zuzuführen (Regentonne). Ausnahmen sind gem. §31 (1) BauGB zulässig, wenn nachgewiesen wird, daß eine Versickerung auf dem jeweiligen Grundstück nicht möglich ist.
7. 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)

#### **Textliche Festsetzungen gem. §9 Abs. 4 BauGB i. V. m. §86 BauO NW**

1. Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens der Wohngebäude darf im Eingangsbereich maximal 0,50m über der Randeinfassung der zugehörigen öffentlichen Erschließungsstraße, gemessen in Grundstücksmittle, liegen.
2. Die Traufe des Hauptdaches der Wohngebäude (traufseitige Schnittstelle der Außenflächen des Daches mit der senkrechten Verlängerung der Außenwände des darunterliegenden Geschosses) darf maximal 0,80m über der Oberkante der Rohdecke des 1. Obergeschosses liegen.
3. Die Dachneigung der Hauptgebäude beträgt 38° bis 48°
4. Garagen und massive Nebengebäude sind in Material und Farbe wie die zugehörigen Hauptgebäude zu gestalten.

#### **Hinweise**

1. 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 Bodendenkmalspflege, Münster, unverzüglich anzuzeigen (§§15 und 16 DSchG).

2. Dem Fernmeldeamt Münster ist der Beginn der Straßenbauarbeiten jeweils 6 Monate vorher schriftlich anzukündigen, um entsprechende Vorbereitungen zu ermöglichen. Die Durchführung von Unterhaltungsarbeiten an den Fernmeldeanlagen darf nicht beeinträchtigt werden.
3. Die der Erstellung oder wesentlichen Änderung von Kanalisationsnetzen für die öffentliche Abwasserbeseitigung zugrunde liegende Planung bedarf einer Genehmigung gem. §58 LWG. Beim Bau und Betrieb von Anlagen für die öffentliche Wasserversorgung sind die §§48 LWG und 40 BauO NW zu beachten.
4. Mit Erteilung der Baugenehmigung ist durch entsprechende Auflagen sicherzustellen, daß die im Plan festgesetzten Pflanzgebote innerhalb eines Jahres nach der Bebauung der jeweiligen Grundstücke verwirklicht werden. Der Ausgleich für versiegelte Flächen ist aufzuzeigen. Die Standorte für die Neuanpflanzungen sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.
5. Dem Bebauungsplan liegt die Beschreibung einer notwendigen externen Kompensationsmaßnahme bei, die gemäß § 8 BNatSchG den Kompensationsrestwert ausgleicht.

#### 14. Städtebauliche Werte

Gesamtplangebiet	20.620 m <sup>2</sup>
öffentliche Verkehrsfläche	1.120 m <sup>2</sup>
innere Erschließung	350 m <sup>2</sup>
Grünfläche	11.837 m <sup>2</sup>
Mischgebietsfläche	8.338 m <sup>2</sup>
Stellplatzfläche	975 m <sup>2</sup>

#### 15. Schlußbemerkung

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird durch sensible grünordnerische Planung und gestalterische Festsetzung die Abrundung der Ortslage Wersen in diesem Bereich geschaffen.

Aufgestellt: 3. Juni 1994  
 geändert: 26. April 1995  
 geändert: 19. Februar 1998



Ing-Büro Fietz, Wallenhorst

lot\_bg55