

# **1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 "Torfkühlenweg"**

**Gemeinde Lotte  
Kreis Steinfurt**

**Satzung**

Inhalt:

Begründung

Bebauungsplanänderung M 1:1000

Anlage 1

Anlage 2

## Inhaltsverzeichnis:

	Seite
1.0 Planungsvoraussetzungen und Ziele	1
2.0 Abgrenzung des Geltungsbereiches	1
3.0 Bestand	1
4.0 Änderungsplanung	2
5.0 Textliche Festsetzungen und Hinweise	3
6.0 Ver- und Entsorgung	5
7.0 Altlasten	5
8.0 Eingriff in Natur und Landschaft	5

## Begründung zur Bebauungsplanänderung Nr. 60 "Torfkühlenweg" Gemeinde Lotte, Kreis Steinfurt

### **1.0 Planungsvoraussetzungen und Ziele**

Der Bau- und Wegeausschuß der Gemeinde Lotte hat am 09.11.1999 dem Rat empfohlen, den Bebauungsplan Nr. 60 "Torfkühlenweg" zu ändern. Die Größe des Planbereiches umfaßt 2,15 ha. Die Änderungen werden den aktuell vorliegenden Bauvorhaben nach Prüfung der städtebaulichen Akzeptanz angepaßt.

### **2.0 Abgrenzung des Geltungsbereiches**

Der Bebauungsplanbereich liegt nördlich des Ortskernes Alt-Lotte und wird von der vorhanden Wohnbebauung umschlossen.

Eine Übersichtskarte auf der die Lage im Raum des Plangebietes kenntlich gemacht wurde befindet sich auf dem Plan.

Das Bebauungsplangebiet besteht aus den Flurstücken 411, 388, 61 und 168 Flur 23 in der Gemarkung Lotte. Die nördliche Grenze wird gebildet durch die nördliche Grenze des Flurstückes 411. Die östliche Grenze bildet der Torfkühlenweg, die südliche der Boyersweg. Im Westen wird das Bebauungsplangebiet abgeschlossen durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 388, 61 und 168. Das Änderungsgebiet umfaßt den gesamten Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.

### **3.0 Bestand**

Bis auf ein eingeschossiges Wohngebäude mit einem Nebengebäude im Nordosten des Plangebietes befinden sich keine Gebäude auf der Fläche. Der nördliche Planbereich besteht aus zwei Weideflächen. Südlich hiervon befindet sich ein Acker, der zu den Weideflächen mit einem Grünweg abgetrennt ist. Im Westen des Gebietes befindet sich eine wertvolle Gehölzfläche.

Die Topographie des Gebietes ist mit einem Niveau von rund 63 m bis ca. 64,5 m über NN als relativ eben zu bezeichnen. Allein der Graben mit einer Sohltiefe von bis zu 61,70 m über NN bildet einen markanten Geländebruch.

## 4.0 Änderungsplanung

Der Bebauungsplan hat das Ziel die neue Wohnbebauung in das ihn umgebende städtebauliche Bild zu integrieren. Zudem soll das ökologische Potential genutzt werden den vorhandenen Eingriff auszugleichen.

Die Art der baulichen Nutzung ist als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Die BauNVO sieht für ein reines Wohngebiet den Zweck des Wohnens vor und die alleinige Zulässigkeit von Wohngebäuden. Durch eine textliche Festsetzung werden die Ausnahmsweise zur Deckung des täglichen Bedarfs notwendigen Läden und nicht störenden Handwerksbetriebe und kleine Beherbergungsbetriebe ebenso ausgeschlossen wie Anlagen für soziale Zwecke und für die Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Dies dient dazu den Wohncharakter dieses Bebauungsplanes nicht zu stören.

Die umgebende Bebauung ist ebenfalls als reines Wohngebiet bzw. im Westen als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Diese Festsetzung im Bebauungsplan stellt demnach eine Arrondierung der bestehenden Baubereiche dar.

Gemäß § 17 (1) BauNVO ist für das Wohngebiet die Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschoßflächenzahl (GFZ) festgesetzt. Diese sind im rechtskräftigen Bebauungsplan unterschritten um den Wohnwert zu erhöhen und dem Naturschutz, durch eine geringere Versiegelung von Flächen, Rechnung zu tragen. Die festgesetzten Werte GRZ 0,35 und GFZ 0,6 sind an die Festlegungen der umliegenden Bebauungspläne angelehnt.

Die Festlegung von einem Vollgeschoß beruht auf der Fortführung des Bestandes im Norden des Pfangebietes und einer Abstufung der Bebauung von Westen her.

Für die überbaubaren Grundstücksflächen ist eine offene Bauweise festgesetzt in der nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Dadurch soll ein aufgelockertes Erscheinungsbild des Wohngebietes entstehen. Zudem trägt diese Bauweise dazu bei eine Durchgrünung des Baugebietes zu erreichen.

Damit die Planung sich in das städtebauliche Gesamtbild der umliegenden Wohnbereiche einfügen kann, ist auch hier die eingeschossige Bauweise mit Sattel- bzw. Walmdach vorgesehen.

Die Dachneigung im rechtskräftigen Bebauungsplan ist mit 30° - 39° festgesetzt und wird auf 30° - 45° geändert.

Die Drempeelhöhe (*traufseitiger Schnittpunkt der Außenkante des Umfassungsmauerwerkes mit der Oberkante der Dacheindeckung*) wird von 0,80 m auf 0,95 m geändert. Somit kann der Dachraum optimal zu Wohnzwecken genutzt werden. Weiterhin werden in der Änderung Garagen und Nebengebäude mit einem Flachdach zugelassen.

Die Verkehrsflächen werden innerhalb des Planbereiches als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die Erschließungsstraßen mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich und der Verbindungsweg als Fuß- und Radweg festgesetzt.

Die Verkehrsflächen werden durch ihre Gestaltung und durch die Beschilderung als Spielstraße (325 bzw. 326 StVO) den Kindern innerhalb des Plangebietes Raum für Spiel schaffen, der zudem durch die privaten Grundstücke ergänzt wird. Da sich die Erschließungsstraßen als Sackgassen darstellen ist nur ein geringes Verkehrsaufkommen zu erwarten und ortsfremde Verkehre nahezu ausgeschlossen.

## **5.0 Textliche Festsetzungen und Hinweise**

Die folgenden textlichen Festsetzungen unterstützen die zeichnerisch getroffenen Festsetzungen.

Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB:

*Die gem. § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen.*

Diese Festlegung wurde im Abschnitt 2.2 Art der baulichen Nutzung bereits erläutert.

*Wird die festgesetzte Grundfläche überschritten, ist auf gleichem Grundstück Ersatz zu schaffen.*

*Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch Anlagen nach § 19 (4) BauNVO nur dann überschritten werden, wenn hierdurch keine zusätzlichen Flächen versiegelt werden.*

Durch diese Festlegungen sollen die Vorgaben aus dem Grünordnungsplan gestützt werden.

*Innerhalb der mit WR festgesetzten Bereiche kann die festgesetzte Geschößzahl bei Wohngebäuden um ein Vollgeschoß überschritten werden, wenn die festgesetzte Geschößflächenzahl eingehalten wird.*

*Die Traufe des Hauptdaches (traufseitiger Schnittpunkt der Außenkante des Umfassungsmauerwerkes mit der Oberkante der Dacheindeckung) bei den eingeschossigen Hauptgebäuden max. 0,95 m über der Oberkante Rohdecke des Erdgeschosses liegen. Untergeordnete Gebäuderücksprünge (max. 50 % der Trauflänge) werden hierdurch nicht berührt.*

*Die Oberkante der Rohdecke des Kellergeschosses darf maximal 0,40 m über der Höhe des dem Gebäude anliegenden Geländes liegen.*

*Die nach § 9 (1) BauGB zu begrünenden, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind insbesondere durch die Anlagen von Wiesen, sowie durch Anpflanzen von Sträuchern aus heimischen Arten naturnah zu gestalten.*

*Innerhalb der öffentlichen Erschließungsstraßen ist im Mittel je 20 lfd. m Straßenlänge mindestens ein großkroniger Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.*

*Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die im Grünordnungsplan beschriebenen Maßnahmen zu realisieren.*

Die textlichen Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB in Verb. mit § 86 BauONW sind zur einheitlichen Gestaltung des Plangebietes notwendig:

*Nebenanlagen sind in gleichen Materialien und Farben zu errichten wie die Hauptanlagen; ansonsten sind diese Anlagen mit Rankgerüsten einzugrünen.*

Die folgenden Hinweise werden aufgrund der Ortskenntnis und den Erfahrungen mit dem Plangebiet gegeben:

*Dem Westfälischen Museum für Archäologie/ Amt für Bodendenkmalpflege oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde, sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche, sowie erdgeschichtliche Bodenfunde oder Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden. (§§ 15 und 16 DschG NRW)*

*Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um entsprechende Untersuchungen durchführen zu können (§ 9 DschG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.*

*Funde von erdgeschichtlicher Bedeutung sind dem Amt für Bodendenkmalpflege zur wissenschaftlichen Bearbeitung zu überlassen (§§ 16 und 17 DschG NRW).*

*Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (14 Tage vor Beginn) dem Amt für Bodendenkmalpflege und dem Westfälischen Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster, schriftlich mitzuteilen.*

*Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie zur Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG, Technikniederlassung, Bezirksbüro Netze 76, Piesberger Str. 59, 49090 Osnabrück, Tel. 0541-333-6710, so früh wie möglich angezeigt werden.*

*Wenn sich der Verdacht auf Kampfmittelvorkommen ergibt, sind sämtliche Arbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.*

*Bei der Realisierung der Bauvorhaben ist darauf zu achten, daß die Flächenversiegelung auf ein Mindestmaß beschränkt wird.*

*Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Ausgabe 1989) ist zu berücksichtigen.*

*Auf vorhandenen unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen, sowie auf Flächen, die mit entsprechenden Rechten belastet sind, besteht ein generelles Bauverbot, sowie ein Verbot der Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern. Jegliche Bau- und Bepflanzungsmaßnahmen bedürfen der vorherigen Zustimmung der Ver- und Entsorgungsträger.*

## **6.0 Ver- und Entsorgung**

Die Trinkwasserversorgung des Ortsteiles Alt-Lotte erfolgt über ein zentrales Versorgungsnetz mit überörtlichem Anschluß an das Verbundnetz des Wasserversorgungsverbandes "Tecklenburger Land" mit Sitz in Tecklenburg.

Die Entwässerung erfolgt im gesamten Planbereich Alt-Lotte im Trennverfahren. Gemäß des Zentralabwasserplan für den Ortsteil Alt-Lotte werden die beiden Planstiche mit getrennter Entwässerung dargestellt.

Die Versorgung mit Elektrizität und Gas ist durch vorhandene Leitungen gesichert und das Baugebiet kann an diese Versorgungsleitungen angeschlossen werden.

## **7.0 Altlasten**

Altlasten, die über das zu erwartende Maß einer normalen landwirtschaftlichen Nutzung hinausgehen, sind innerhalb des Plangebietes nicht zu erwarten.

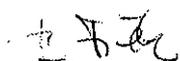
## **8.0 Eingriff in Natur und Landschaft**

Durch die Änderung des Bebauungsplanes erfolgen keine neuen Eingriffe in Natur und Landschaft.

Die Kompensation der Planungseingriffe sind bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan abschließend behandelt.

Aufgestellt: 17.12.1999

Ergänzt: 13.04.2000



Dipl.-Ing. B. Fietz