

## TEIL B

### Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB:

1. Die gemäß §§ 4 (3) und 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen.
2. Die nach § 9 (1) BauGB zu begrünenden, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind insbesondere durch Anpflanzen von Sträuchern aus heimischen Arten naturnah zu gestalten.
3. Innerhalb der öffentlichen Erschließungsstraßen ist im Mittel je 20 lfd. m Straßenlänge mindestens ein großkroniger Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
4. Die Ausgleichsmaßnahmen sind im zeitlichen Zusammenhang mit den entsprechenden Eingriffen zu realisieren.

5. Die festgesetzten Immissionsschutzanlagen sind gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB mit einem Pflanzgebot dargestellt. Hier ist das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entsprechend der auf dem Bebauungsplan ausgewiesenen Pflanzschemen und -listen im zeitlichen Zusammenhang mit den entsprechenden Planungen zu realisieren.

6. In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen sind die Gebäude in schalldämmender Bauweise der Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dach etc.) mit dem jeweils aufgeführten resultierenden Schalldämm-Maß ( $\text{erf.}R'_{w, \text{res}}$ ) auszuführen.

#### Lärmpegelbereich I

Aufenthaltsräume von Wohnungen  
Bürräume u. ä.:  $\text{erf.}R'_{w, \text{res}} = 30 \text{ dB}$   
(keine Anforderung)

#### Lärmpegelbereich II

Aufenthaltsräume von Wohnungen  
Bürräume u. ä.:  $\text{erf.}R'_{w, \text{res}} = 30 \text{ dB}$   
 $\text{erf.}R'_{w, \text{res}} = 30 \text{ dB}$

#### Lärmpegelbereich III

Aufenthaltsräume von Wohnungen  
Bürräume u. ä.:  $\text{erf.}R'_{w, \text{res}} = 35 \text{ dB}$   
 $\text{erf.}R'_{w, \text{res}} = 30 \text{ dB}$

#### Lärmpegelbereich IV

Aufenthaltsräume von Wohnungen  
Bürräume u. ä.:  $\text{erf.}R'_{w, \text{res}} = 40 \text{ dB}$   
 $\text{erf.}R'_{w, \text{res}} = 35 \text{ dB}$

#### Lärmpegelbereich V

Aufenthaltsräume von Wohnungen  
Bürräume u. ä.:  $\text{erf.}R'_{w, \text{res}} = 45 \text{ dB}$   
 $\text{erf.}R'_{w, \text{res}} = 40 \text{ dB}$

7. Auf dem mit A gekennzeichneten Grundstück südlich der Erschließungsstraße ist eine Anordnung von schützenswerten Aufenthaltsbereichen im Freien nur auf den straßenabgewandten Seiten im direkten Schallschatten der zugehörigen Gebäude zulässig.
8. In den gekennzeichneten Bereichen des Lärmpegelbereichs III sind im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen zusätzlich schalldämpfte Lüftungssysteme erforderlich, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern. Alternativ ist eine Lüftung von Schlafräumen über lärmabgewandte bzw. zusätzlich abgeschirmte Fassadenseiten zu ermöglichen.
9. Im Mischgebiet dürfen typische Aufenthaltsbereiche im Freien nur auf den lärmabgewandten Seiten der Gebäude bzw. im ausreichenden Abstand von der Halener Straße (K23) angeordnet werden.

10. An den Staßeneinmündungen sind die Sichtfelder von sichtbehindernden Nutzungen und Bepflanzungen zwischen 0,70 m und 2,50 m über Oberkante Fahrbahn freizuhalten. Hochstämmige Einzelbäume, Signalgeber etc. sind zulässig.
11. In einem Abstand von 100 m zu den im Osten liegenden Begräbnisstätten wird die Einrichtung von Brunnenanlagen aus Hygienegründen ausgeschlossen.
- ~~12. Die in den Mischgebieten vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen sind gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO zulässig. Erweiterungen, Änderungen oder Erneuerungen dieser Anlagen werden zugelassen, wenn der notwendige Immissionsschutz gegenüber der Nachbarbebauung gewährleistet ist.~~
- ~~13. In den ausgewiesenen Mischgebieten wird Einzelhandel ausgeschlossen. Ausnahmsweise kann Einzelhandel zugelassen werden, wenn er in einem Zusammenhang mit in einem Mischgebiet ansässigen Produktions- oder Dienstleistungsbetrieb ausgeübt wird.~~

14. Bei der Realisierung der Bauvorhaben ist darauf zu achten, dass die Flächenversiegelung auf ein Mindestmaß beschränkt wird. Das anfallende Niederschlagswasser ist als Brauchwasser oder/und auf den Grundstücken zu versickern.

## **Bebauungsplan Nr. 65 „Gänsehügel-Nord“, Gemeinde Lotte,** **Änderung nach öffentlicher Auslegung**

### **Nr. 12**

Im Mischgebiet sind gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen der dort vorhandenen Kfz- und Landmaschinenreparaturwerkstatt bzw. Bau- und Kfz- Schlosserei mit funktional zugeordnetem Einzelhandel allgemein zulässig, sofern der notwendige Immissionsschutz gegenüber der Nachbarbebauung gewährleistet ist.

### **Nr. 13**

Die textliche Festsetzung entfällt.

**Textliche Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 BauONW:**

**Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen betreffen nicht das ausgewiesene Mischgebiet C.**

15. Nebenanlagen sind in gleichen Materialien und Farben zu errichten wie die Hauptanlagen. Ausgenommen sind Stellplätze, Carports, Wintergärten und Gewächshäuser.
16. Die Traufe des Hauptdaches (traufseitiger Schnittpunkt der Außenkante des Umfassungsmauerwerkes mit der Oberkante der Dacheindeckung) darf bei den Hauptgebäuden des WA-Bereiches max. 0,90 m über der Rohdecke des ersten Vollgeschosses liegen. Bei südorientierten Fassaden (Abweichung von der geographischen Südrichtung max. 25°) ist ausnahmsweise eine Traufhöhe von max. 2,50 m über der Rohdecke des ersten Vollgeschosses zulässig. Untergeordnete Gebäuderücksprünge (max. 50 % der Trauflänge) werden hierdurch nicht berührt. Die Firsthöhe über Oberkante Erdgeschoßfertigfußboden darf 8,50 m nicht überschreiten.
17. Die Oberkante Erdgeschoßfertigfußboden darf max. 0,50 m über der Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Bezugspunkt ist dabei der höchste Punkt der Schnittstelle von Gebäude und natürlicher Geländeoberkante.
18. Die Dachneigung darf 22° - 48° nicht über- bzw. unterschreiten.
19. Die Länge der Dacheinschnitte bzw. Gauben dürfen nicht mehr als 50% der Trauflänge betragen.
20. Im Geltungsbereich dürfen Einzelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten und Doppelhäuser mit max. 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte errichtet werden. In dem mit B gekennzeichneten Bereich dürfen Doppelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte errichtet werden.
21. In dem mit b festgesetzten Gebieten ist die geschlossene Bauweise gemäß § 22 (3) BauNVO bis zu einer Gesamtgebäuelänge von max. 30,00 m zulässig.