

**1. Änderung des  
Bebauungsplanes Nr. 72  
„Bergstraße – Nord“**

im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

Gemeinde Lotte  
Kreis Steinfurt

**Satzung**

**Anlagen:**  
Begründung  
Änderungsplan M 1: 1000

Anlage 1  
Anlage 2

## **Begründung 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 „Bergstraße – Nord“ im vereinfachten Verfahren gemäß §13 BauGB, Gemeinde Lotte**

### **1.0 Einleitung**

Der Rat der Gemeinde Lotte hat am 19.06.2008 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren beschlossen. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes werden hierdurch nicht berührt.

### **2.0 Lage im Raum**

Die Planfläche befindet sich zwischen der Bahnstrecke Osnabrück-Oldenburg und der Kreisstraße Nr. 47 „Bergstraße“ und ist ca. 2,4 ha groß. Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Wersen und beinhaltet die Flurstücke 1997 bis 2032 der Flur 11

### **3.0 Zweck der Änderung**

Die mhs (Massivhaussysteme), Osnabrück, beabsichtigt an der Bergstraße im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 72 „Bergstraße – Nord“ ein „Mehrgenerationenwohnen“ einzurichten. Das Konzept wurde bereits vorgestellt. Um dieses Konzept umzusetzen, bedarf es in einem Teilabschnitt entlang der „Bergstraße“ einer Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes im Bereich der textlichen Festsetzung der Gestaltung.

Für den gesamten Planbereich wird die textliche Festsetzung der Zu- und Abfahrten geändert.

Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben bestehen.

### **4.0. Änderungen**

#### **4.1. Bereich der besonderen Bauweise (b)**

Die nachfolgend beschriebenen Änderungen betreffen die Bauzeile direkt an der „Bergstraße“, den Bereich der besonderen Bauweise (b).

Die textliche Festsetzung Nr. 10 „Innerhalb der mit WA gekennzeichneten Bereiche darf die Traufe des Hauptdaches (traufseitiger Schnittpunkt der Außenkante des Umfassungsmauerwerkes mit der Oberkante der Dacheindeckung) max. 0,9 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.

Diese Vorschrift gilt auch, wenn ein zusätzliches Vollgeschoss ausgeführt wird.“,

wird für den Bereich der besonderen Bauweise entlang der „Bergstraße“ wie folgt ergänzt, „Innerhalb der mit WA gekennzeichneten Bereiche darf die Traufe des Hauptdaches (traufseitiger Schnittpunkt der Außenkante des Umfassungsmauerwerkes mit der Oberkante der Dacheindeckung) max. 0,9 m über der Rohdecke des Erdgeschosses 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, die sich nicht auf die Trauflinie (untere waagerechte Begrenzung der Dachfläche) auswirken, werden hierdurch nicht berührt. Die Firsthöhe über Oberkante Erdgeschossfertigfußboden darf 9,00 m nicht überschreiten.

Diese Vorschrift gilt auch, wenn ein zusätzliches Vollgeschoss ausgeführt wird.“

#### **4.2. Bereich der besonderen Bauweise (b)**

Es wird für den Bereich der besonderen Bauweise (b) auch die festgesetzte Dachneigung auf 22° - 45° geändert, um die festgesetzte Firsthöhe nicht zu übersteigen.

Durch die lediglich an der Südseite ermöglichten Gestaltungsänderungen bleibt das Erscheinungsbild der Bebauung an der Nordseite – insbesondere für die Bewohner des Wohngebietes – unberührt.

Durch die beibehaltenen Höhenfestsetzungen bleibt der gewünschte Immissionsschutz gegenüber dem Verkehrslärm auf der Bergstraße weiter gewährleistet.

#### **4.3. Gesamtplanbereich**

Für den gesamten Planbereich wird die textliche Festsetzung Nr. 1 „Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind mit einem Mindestabstand von 1,0m zu angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen allgemein zulässig. Je Grundstück ist nur insgesamt eine Zu- und Ausfahrt zulässig“ wie folgt geändert;

„Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind mit einem Mindestabstand von 1,0m zu angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen allgemein zulässig. Je Grundstück mit einer Wohneinheit ist nur insgesamt eine Zu- und Ausfahrt zulässig. Je Grundstück mit zwei Wohneinheiten sind insgesamt zwei Zu- und Ausfahrten zulässig.“

Die angestrebte kompakte und sparsame Nutzung der Grundstücke macht diese Änderung der Festsetzung sinnvoll.

Auf Grund der Rechtsänderung des § 6 Abs. 11 BauO NRW (Dachneigung von Garagen etc. an Grundstücksgrenzen max. 30 °) wird die textliche Festsetzung Nr. 12 gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW zum Bebauungsplan bezüglich der Dachneigung der Garagen (hier: Dachneigung der Garagen und massiven Nebengebäude in der Dachneigung des Hauptgebäudes) entsprechend geändert. Die Textliche Festsetzung Nr. 12 wird gestrichen und durch folgende Festsetzung ersetzt;

„Garagen und massive Nebengebäude sind in Material und Farbe wie die zugehörigen Hauptgebäude zu gestalten. Bei entsprechendem Grenzabstand sind sie mit einer Dachform und -neigung des Hauptgebäudes oder mit einem Flachdach auszuführen. Von den gestalterischen Festsetzungen sind überdachte Stellplätze (Carports), Wintergärten, Gewächshäuser und Gartenhäuser ausgenommen.“ Garagen, die mit Grenzbebauung errichtet werden, dürfen Dachneigungen bis max. 30 ° aufweisen.

### **5.0 Schlussbetrachtung**

Durch die vorliegende vereinfachte Änderung werden Ziel und Zweck des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht berührt. Die Änderung der textlichen Festsetzungen erweitern in vertretbarem Maße den Gestaltungs- und Nutzungsspielraum ohne unangemessene negative Beeinflussung der Nachbarschaften und sind dem geltenden Baurecht angepasst.

Aufgestellt 20.10.2008  
geändert 03.02.2009

B. Fietz

Dipl. Ing. B. Fietz