



# Gemeinde Lotte

## Bebauungsplan Nr. 74

### "Seniorenwohnen an der Dorfkirche"



#### Zeichenerklärung gemäß Planzeichenverordnung

(gemäß § 9 (1)-(7) BauGB und BauNVO in Verbindung mit § 9 a BauGB)

**Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§1 bis 11 und 16 BauNVO)**

**WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

**Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**

**0,4** Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

**(1,0)** Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

**II** Zahl der Vollgeschosse (maximal) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**

**g** Geschlossene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

**O** Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

**Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**

**o** Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

**o** Straßengrenzlinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

**o** Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

**Sonstige Planzeichen**

**o** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

**o** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**o** Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

**(S2)** Passiver Schallschutz (gemäß textlicher Festsetzung Nr.2)

**o** Mit Leitungsrechten L zu belastende Flächen zugunsten der Erschließungsträger E

**SD 10-25°** Satteldach mit zulässiger Neigung

**ZD 10-25°** Zeltdach mit zulässiger Neigung

**FH 11,0** Firsthöhe in m über Straßenoberkante

#### HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

**o** Geltungsbereich benachbarter Bebauungspläne

**o** Sichtdreiecke gemäß Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06)

1. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, oder Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Ihre Entdeckung ist der Gemeinde und der LWL - Archäologie für Westfalen-Außenstelle Münster (Tel. 0251 2105-252) unverzüglich anzuzeigen (§ 10 und 16 DSchG).

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

#### PRÄAMBEL

Grundlagen des Bebauungsplanes sind: Die §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. S. 2585)

- In Verbindung mit den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1984 (GV. NRW S. 869/SGV. NW 2023), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Ersten Teils des Gesetzes vom 17.12.2009 (GV. NRW S. 950).

- Die Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) sowie Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

- Die Planzeichenverordnung in der Neufassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)

- Die Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), geändert durch Gesetz vom 12.12.2006 (GV. NRW. S. 615)

und die dazu erlassenen Änderungen

#### VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 11.03.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 13a i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB vom 09.09.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

Lotte, den 16.09.2010

(Lammers) Bürgermeister

Gemäß § 10 Abs. 2 i.V.m. § 6 Abs. 2 BauGB wird mit Verfügung vom (Az.: ) mit Maßgabe/unter Auflage erklärt, dass gegen den Bebauungsplan eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird.

den

Höhere Verwaltungsbehörde

\* nicht zutreffendes bitte streichen

Der Bau- und Planungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 14.09.2010 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 16.09.2010 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 27.09.2010 bis 29.10.2010 gemäß § 13 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Lotte, den 29.10.2010

(Lammers) Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 10 BauGB in seiner Sitzung am 17.02.2011 als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Lotte, den 17.02.2011

(Lammers) Bürgermeister

Gemäß § 10 (3) BauGB ist der Satzungsbeschluss am 17.02.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan am 17.02.2011 in Kraft getreten.

Lotte, den 17.02.2011

(Lammers) Bürgermeister

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Legenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 09.08.2011).

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu-zu-bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Steinfurt, den 09.08.2011

#### FESTSETZUNGEN

**Textliche Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB, BauNVO)**

1. In den Allgemeinen Wohngebieten sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen grundsätzlich unzulässig. (§ 1 (6) BauNVO)

2. Zur Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte gem. DIN 18005 sind folgende Maßnahmen erforderlich:

2.1 In den mit S1 - S3 gekennzeichneten Lärmpegelbereichen IV und III sind bei Neubauten bzw. baulichen Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 die folgenden erforderlichen schalltechnischen Schallschutzwerte (erf.  $R_{w,ext}$ ) durch die Außenbauteile (Wandteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

Im Bereich S1 (Lärmpegelbereich IV) Aufenthaltsräume von Wohnungen, für Unterricht u.ä.: erf.  $R_{w,ext} = 40$  dB  
Büroräume u.ä.: erf.  $R_{w,ext} = 35$  dB

In den Bereichen S2 und S3 (Lärmpegelbereich III) Aufenthaltsräume von Wohnungen, für Unterricht u.ä.: erf.  $R_{w,ext} = 35$  dB  
Büroräume u.ä.: erf.  $R_{w,ext} = 30$  dB

2.2 In den mit S1 und S2 gekennzeichneten Bereichen sind bei Neubau bzw. baulichen Änderungen im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen schalldämmende Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern. Ausgenommen hiervon sind Fenster an der Kompletz- oder der Halener Straße abgewandten Fassadenseiten. Ausnahme kann auf schalldämmende Lüftungssysteme verzichtet werden, wenn in einer Einzelbetrachtung ein ausreichender Schallschutz nachgewiesen wird.

2.3 In den mit S1, S2, S3 und S4 gekennzeichneten Bereichen sind bei Neubau bzw. baulichen Änderungen Außenbereiche ohne zusätzliche schallschirmende Maßnahmen (wie z.B. die Anordnung dieser Außenbereiche im Schallschatten oder die Anordnung von zusätzlichen Lärmschutzwänden im Nahbereich) nicht zulässig. Hierbei ist sicherzustellen, dass solche Lärmschutzwände so dimensioniert werden, dass sie eine Minderung um das Maß der Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes tags bewirken. (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

3. In den Allgemeinen Wohngebieten mit der Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen ist ausnahmsweise ein weiteres Geschoss zulässig, sofern im Sinne eines gestaffelten Geschosses die Außenwände an den Schmalseiten um mindestens 1,2 m und an einer Längsseite um mindestens 2,0 m von den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses zurückweichen. (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO)

#### FESTSETZUNGEN (gemäß BauO NRW)

1. Die Oberkante Erdgeschossfertigfußboden darf max. 0,5 m über der Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Die festgesetzten Firsthöhen bemessen sich nach der Oberkante Erdgeschossfertigfußboden. (§ 86 (1) Nr. 1 BauO NRW)

2. Sammelgefäße für Abfälle / Wertstoffe in von öffentlichen Verkehrsflächen einsehbaren Bereichen sind durch Begründung zu den Verkehrsflächen vollständig abzuschirmen. (§ 86 (1) Nr. 1 BauO NRW)

1:500

**Gemeinde Lotte**  
Bebauungsplan Nr. 74  
"Seniorenwohnen an der Dorfkirche"

