



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der BauNutzungsverordnung (BauNVO)**
- A.0. Aufhebung von Bebauungsplänen (§ 1 Abs. 8 BauGB)**
- A.0.1 Mit dem Inkrafttreten dieses Planes wird der Bebauungsplan Nr. 30 „Schul- und Sportzentrum“ (Stand: 3. Änderung), soweit er in den Geltungsbereich dieses Planes fällt, außer Kraft gesetzt.
- A.1. Art der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 6 BauNVO**
- A.1.1 Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Zulässig sind
- Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- A.1.2 Auch ausnahmsweise nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen.
- A.1.3 **Allgemein** zulässig sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, (einschließlich Dienstleistungsunternehmen, Praxen und Büros, insbesondere von Freiberuflern, Ärzten, Ergo- und Physiotherapeuten, Rechtsanwälten etc.).
- A.2. Maß der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB i.V. mit § 16 und 19 BauNVO**
- A.2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) darf nach § 19 Abs. 4 BauNVO von Garagen/Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie den baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 % überschritten werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt werden:
- Stellplätze und Zufahrten sind gänzlich wasserdruckstabil zu befestigen, z. B. mit breitflügig verlegtem Pflaster oder Rasengittersteinen (mit mindestens 25 % Fugenanteil) oder Schotterrasen.
- A.2.2 Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf, von der nächstliegenden erschließenden Straßenverkehrsfläche aus betrachtet, hangabwärts maximal 0,75 m und hangaufwärts maximal 0,25 m über der höchsten Stelle der natürlichen Geländeoberfläche (gem. § 2 Abs. 4 BauNVO) liegen. Die Höhe ist zu messen zwischen dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenhaut mit der natürlichen Geländeoberfläche, d.h. der baulich nicht veränderten gewachsenen Geländeoberfläche, in der Mitte des Gebäudes an der Seite der nächstliegenden das Grundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche.
- A.2.3 Die Firsthöhe bzw. maximale Gebäudehöhe (höchster Punkt Oberkante Dachhaut) wird auf maximal 8,50 m, bei Gebäuden mit Pultdach auf maximal 7,50 m, über Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden festgesetzt. Eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe um maximal 2,0 m ist technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, technische Aufbauten für Aufzüge) ist ausnahmsweise zulässig.
- A.2.4 Die Traufe des Hauptdaches (traufseitiger Schnittpunkt der Außenkante des Umfassungsmauerwerks mit der Oberkante der Dacheindeckung) darf bei den Hauptgebäuden mit Sattel- und Krüppeldachformen bis zu 90 m über der Geländeoberfläche des ersten Vollgeschosses, maximal jedoch 3,75 m über Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden liegen. Bei südorientierten Fassaden (Abweichung von der geographischen Südrichtung max. 25 Grad) ist eine Traufhöhe von bis zu 2,50 m über der Rohdecke des ersten Vollgeschosses, maximal jedoch bis zu 5,35 m über Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden zulässig. Untergeordnete Gebäudedachformen (max. 50 % der Traufhöhe) werden hierdurch nicht berührt. Die o.g. Vorgaben zur Traufhöhe gelten ebenfalls für die niedrigere Traufenseite bei Pultdächern von Hauptgebäuden. Abweichend hiervon ist für Hauptdächer von Wohngebäuden mit Walmdach und Zeltdach und einer maximalen Dachneigung von 35 Grad eine Traufhöhe von maximal 6,00 m zulässig, gemessen von der Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenkante des Umfassungsmauerwerks mit der Oberkante der Dacheindeckung.
- A.3. Bauweise nach § 9 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO**
- A.3.1 Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
- Im WA 1 sind in der offenen Bauweise Einzel- und Doppelhäuser bis zu einer Länge von 25,0 m zulässig. Dabei sind die für eine offene Bauweise festgesetzten Grenzabstände gemäß Landesbauordnung NRW (BauO NRW) einzuhalten.
- A.4. Mindestgröße von Grundstücken nach § 9 Abs. 1 Ziffer 3 BauGB**
- A.4.1 Die Mindestgrundstückgröße beträgt für Einzelhäuser 500 m², für Doppelhaushälften 375 m².
- A.5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden nach § 9 Abs. 1 Ziffer 6 BauGB**
- A.5.1 Im WA 1 sind je Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig. Bei Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohnung zulässig.
- A.6. Garagen/Carports, Stellplätze und Nebenanlagen, Flächen für das Parken von Fahrzeugen nach § 9 Abs. 1 Ziffer 2, 4 und 11 i.V. mit §§ 12, 14 und 23 BauNVO**
- A.6.1 Garagen/Carports nach § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind im Bereich zwischen vorderer Bauflucht und nachfolgender Verkehrsfläche nicht zulässig. Dies gilt nicht für Stellplätze.
- A.6.2 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- A.6.3 Garagen/Carports und Stellplätze nach § 12 BauNVO sind ansonsten außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies gilt jedoch nicht für den als Wald-Fall- und Fällgrenze gekennzeichneten Bereich am Nordwestrand des Plangebietes.
- A.6.4 Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Pkw-Stellplätze auf den privaten Grundstücken zu errichten.
- A.7. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Ziffer 20 BauGB sowie Zuordnungsfestsetzung nach § 9 Abs. 1a BauGB**
- A.7.1 Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dient dem Schutz, dem Erhalt und der Entwicklung eines naturnahen Gehölzbestandes. Der Gehölzbestand ist vor erheblichen Beeinträchtigungen zu schützen und als naturnaher Gehölzbestand zu erhalten. Sofern Bäume entnommen werden müssen (aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht oder als Pflegemaßnahme), so ist innerhalb der nächsten 12 Monate auf der Fläche ein neuer hochstämmiger Laubbau (zwei- oder dreistöckige Hochstämme oder Heister, Stammumfang mind. 12 - 14 cm entsprechend der Liste des Anhangs Kapitel 2.3.2 des Umweltverzeichnisses) nachzufolgt. Abgestorbene Gehölze sind nachzufolgt. Fachgerechte Schnittmaßnahmen, insbesondere Maßnahmen der Verkehrssicherung sowie ein „Auf-Stocksetzen“ randlicher Gehölze, bei Erhalt ausschlagfähiger Wurzelstöcke, sind zulässig. Die Anlage von Wegen ist nicht zulässig. Am Rand des Gehölzes ist ein 2 - 3 m breiter Streifen mit einer Dichte von Laubstrauch auf 3 m² zu ergänzen. Dabei sind standortgerechte heimische Arten entsprechend der Liste in Kapitel 2.3.2 des Umweltverzeichnisses zu verwenden. Düngung, Herbizid- und Pestizidsatz sind nicht zulässig. Das Aufstellen von Lampen ist nicht zulässig. Bei der Beseitigung von Bäumen mit einem Brusthöhendurchmesser von > 50 cm wird eine ökologische Baubegleitung durch einen Experten erforderlich, da hier auch bei einer Baubeschränkung die Nutzung als Winterquartier für Fledermäuse nicht auszuschließen ist.
- A.7.2 Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten ist das Fällen, Roden und Zurückschneiden von Gehölzen (auch wenn es sich lediglich um einzelne Bäume handelt) nur in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. zulässig.
- A.7.3 Für die Außenbeleuchtung sind nur Leuchtquellen mit einer Hauptemission des Spektralbereiches unter 500 nm zulässig (Hinweis: marktgängige Leuchtquellen sind zurzeit Natriumdampflampen und LED-Leuchten). Die Lampen sind möglichst niedrig aufzustellen. Es sind geschlossene Lampenkörper mit Abblendung nach oben und zur Seite zu verwenden, so dass das Licht nur direkt nach unten strahlt. Blendwirkungen in angrenzenden Gehölzbeständen sind zu vermeiden. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu begrenzen. Hinweis: Auch auf den Privatflächen sollten nach dem Vorsorgeprinzip ausschließlich diese Leuchtquellen verwendet werden.
- A.7.4 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen nach § 9 Abs. 1a BauGB: Mit der Aufstellung dieses Bauleitplanes werden Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet. Die Eingriffe sollen teilweise innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen auf privaten und öffentlichen Grundstücken kompensiert werden. Darüber hinaus erforderliche Kompensationsmaßnahmen in Höhe von 10,740 Werteinheiten (nach Ortsabrücker Kompensationsmodell) sollen außerhalb des Plangebietes auf folgenden Flächen des 2. Ausgleichsflächenpools der Gemeinde Lotte kompensiert werden: Gemeinde Lotte, Gemarkung Wersen, Flur 15, Flurstücke 3 u. 4 (Gesamtgröße 14.844 m²). Die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle, also außerhalb der Grundstücke, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, werden hiermit in den Eingriffgrundstücken im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB im Ganzen zugesprochen.
- A.8. Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern, Bindungen für Bepflanzungen, Erhalt von Einzelbäumen nach § 9 Abs. 1 Ziffer 20 BauGB**
- A.8.1 Je angefangene 400 m² Baugrundstück ist auf dem jeweiligen Baugrundstück mindestens ein hochstämmiger Laubbau (darunter fallen auch Obstbäume) zu pflanzen (Stammumfang in 1,0 m Höhe mind. 14 cm). Dabei kann der dauerhafte Erhalt von nicht zur Erhaltung festgesetzten Laubbäumen des Bestandes (Stammumfang in 1,0 m Höhe mindestens 14 cm) auf die Anzahl der neu zu pflanzenden Einzelbäume angerechnet werden.
- A.8.2 Innerhalb der neuen Erschließungsstraße (Straßenverkehrsfläche ohne besondere Zweckbestimmung) sind insgesamt mindestens 10 hochstämmige Laubbäume zu pflanzen (Stammumfang in 1,0 m Höhe mind. 14 cm).
- A.8.3 Bei allen im Bebauungsplan festgesetzten Gehölzpflanzungen sind ausschließlich standortgerechte heimische Gehölze entsprechend der Liste im Umweltverzeichnis zu verwenden.

- A.9. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen nach § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB**
- A.9.1 In dem Plan gemäß DIN 4109 gekennzeichneten Lärmpegelbereichen II bis IV sind für Wohn- und Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R_{w,ext}) durch die Außenbauteile (Wandtafel, Fenster, Lüftung, Dachter etc.) einzuhalten:
- Lärmpegelbereich II (= maßgeblicher Außenlärm 55-60 dB(A))**
- Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R_{w,ext} = 30 dB
Büro- oder ähnliches: erf. R_{w,ext} = 30 dB
- Lärmpegelbereich III (= maßgeblicher Außenlärm 61-65 dB(A))**
- Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R_{w,ext} = 35 dB
Büro- oder ähnliches: erf. R_{w,ext} = 30 dB
- Lärmpegelbereich IV (= maßgeblicher Außenlärm 66-70 dB(A))**
- Aufenthaltsräume von Wohnungen: erf. R_{w,ext} = 40 dB
Büro- oder ähnliches: erf. R_{w,ext} = 35 dB
- A.9.2 In den Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen „Lärmschutzwall“ (LSW) und „Lärmschutzwand-Wandkombination“ (LSWW) sind als Vorkehrung gegen den Straßenverkehrslärm bzw. Sportlärm technische Lärmschutzmaßnahmen in der Form von Schallschirmen bzw. Wand-Kombinationen vorzusehen (Höhe und Anordnung entsprechend des Schallschalttechnischen Berichtes zur Sport- und Verkehrsalmosituation, erstellt von der Zech Ingenieurgesellschaft mbH, Projekt-Nr.: L8756.101, Längs, 22.07.2013).
- A.9.3 In den Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen mit Fenstern in den lärmbelasteten Bereichen zwischen der Eversburger Straße (L. 595) im Westen bzw. der Westerappeler Straße im Norden und der im Plan parallel zu diesen Straßen gekennzeichneten „50 dB(A)-Verkehrslärmisophone nachts“ sind schallgedämmte Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern. Als schallschirmende Maßnahme können die Anordnung dieser Außenbereiche im Schallschatten der jeweils zugehörigen Straßenseite der Außenfassade erfolgen. Abweichungen von dieser Festsetzung sind auch bei entsprechendem Nachweis über gesunde Wohnverhältnisse von Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen ohne derartige Lüftungssysteme zulässig.
- A.9.4 In den lärmbelasteten Bereichen zwischen der Eversburger Straße (L. 595) im Westen bzw. der Westerappeler Straße im Norden und der im Plan parallel zu diesen Straßen gekennzeichneten „50 dB(A)-Verkehrslärmisophone tags“ sind Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien etc.) ohne zusätzliche schallschirmende Maßnahmen nicht zulässig. Als schallschirmende Maßnahme kann die Anordnung dieser Außenwohnbereiche im Schallschatten der jeweils zugehörigen Gebäude auf den straßenabgewandten Seiten oder die Anordnung von zusätzlichen Lärmschutzwänden im Näherbereich zwischen den Außenwohnbereichen ist sicherzustellen, dass solche Lärmschutzwände so dimensioniert werden, dass sie eine Minderung um das Maß der Überschreitung des Immissionsgrenzwertes der 16. BImSchV von 50 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete tags bewirken.
- A.9.5 Zum Schutz vor Sportlärm sind innerhalb der lärmbelasteten Bereiche zwischen der Sportanlage und der gekennzeichneten „50 dB(A)-Sportlärmisophone tags“ oberhalb des unteren Vollgeschosses auf dem Sportplatz zugewandten Seite
- Fenster von Aufenthaltsräumen sind nicht zu öffnende Fenster auszuführen und die ausreichende Belüftung sicherzustellen oder
 - in den Aufenthaltsräumen durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Doppelfenster, verglaste Vorbauten, besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Aufenthaltsräumen ein Innenraumpegel von 40 dB(A) bei teil geöffneten Fenstern während der Tagzeit nicht überschritten wird.
- Außenwohnbereiche (z.B. Balkone, Loggien, Dachterrassen) der Wohnungen sind nur auf der lärmabgewandten Seite zulässig.
- A.9.6 Aus Klimaschutzgründen soll der Energiestandard der Wohngebäude mindestens der jeweils aktuellen ersten Stufe der Förderung energiesparenden Bauens der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) entsprechen.
- B. Örtliche Bauvorschriften nach § 86 Landesbauordnung NRW (BauO NRW) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)**
- B.1. Äußere Gestaltung der Baukörper**
- B.1.1 Die Dachausbildung muss als Sattel-, Walmdach, Krüppeldach, Zelt-, Pultdach oder gegenläufiges Pultdach erfolgen. Die Dachneigung muss bei Sattel-, Walmdach, Krüppeldach und Zeltächern mindestens 20 Grad, bei Pultdächern mindestens 15 Grad betragen. Zwerchhäuser (Definition gemäß Beschluss VGH Hessen, vom 10.07.2007, 3 UZ 43307; Zwerchhaus ist ein Baukörper, der aus der Fassade aufragt und sich bis in den Dachbereich hinein begibt, jedoch optisch nicht als Durchbrechung der Dachfläche, sondern als eigenständiger Baukörper wahrgenommen wird), Dachaufbauten (z. B. Dachgauben) sowie Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, können auch mit abweichender Dachneigung oder Flachdach errichtet werden. Die Dachneigung muss mindestens 15 Grad betragen. Zwerchhäuser und vergleichbare Konstruktionen sind bis zu 50 % der jeweiligen Traufhöhe zulässig. Staffeleingeschosse entsprechend § 2 Abs. 5 BauO NRW werden ausdrücklich zugelassen.
- B.1.2 Bei Doppelhaushälften und Hausgruppen sind Sockel-, Trauf-, Firsthöhe und die Dachneigung gleich auszuführen. Dachaufbauten sind nur mit gleichem Material und in der gleichen Bauform zulässig. Fassaden und Dacheindeckungen müssen im Material und Farbton gleich sein.
- B.2. Bestimmungen zur Gestaltung von Stellplätzen für Abfallbehälter**
- B.2.1 Stellplätze für Abfallbehälter im Vorgartenbereich (Bereich zwischen vorderer Bauflucht und nächstliegender öffentlicher Verkehrsfläche) sind mit Hecken einzufassen oder die Abfallbehälter in Schränken unterzubringen, die mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen sind.
- C. Nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB)**
- C.1. Erste Erhebungen sind 2 Wochen vor Beginn der LWL-Archäologie für Westfalen - Außenstelle Münster - An den Spiechern 7, 48157 Münster, schriftlich mitzuteilen. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DVGW NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde (das können u.a. sein: Mauern, alte Gräber, Tongefäßreste, Holzkohlenansammlungen, Schlacken sowie auffällige Bodenverfärbungen und Steinkonzentrationen, auch geringe Spuren solcher Funde) gemacht werden, sind diese gemäß § 16 DVGW mündlich und schriftlich dem Gemeindefachbereich (Untere Denkmalbehörde) oder dem der LWL-Archäologie für Westfalen - Außenstelle Münster - Tel.: 0251/581 8911 unverzüglich gemeldet werden. Mündlich ist der Finder, der Eigentümer und die sonstigen Nutzungsberechtigten sowie der Leiter der Arbeiten, Bodenfunde und Fundstellen nach § 19 Abs. 1 und 2 DVGW in dem Ablauf von 3 Werktagen nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige bis zu einer Woche nach deren Absendung, unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmal-schutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeit gestattet (§ 16 Abs. 3 DVGW).
- D. Hinweise**
- D.1. Bei Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen Versorgungsanlagen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Im Bedarfsfall sind die jeweiligen Versorgungsträger um Anzeige der erforderlichen Versorgungserschließungen in der Ortslichkeit zu bitten.
- D.2. Zur Gewährleistung eines ausreichenden Brandschutzes sind die Bestimmungen des Arbeitsblattes W.405 (Ausgabe 02/2008) der Techn. Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) einzuhalten.
- D.3. Bei Baum- und Strauchpflanzungen im öffentlichen Bereich ist das DVGW-Regelwerk GW 125 (identisch mit DWA-M 162, FGSV-Nr. 939) einzuhalten.
- D.4. Zur Sicherung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie von zu erhaltenden Bäumen und Sträuchern ist grundsätzlich die DIN 18202 „Landschaftsbauarbeiten“ einzuhalten. (Diese DIN-Norm regelt den Schutz von Vegetation und Boden bei Baumaßnahmen. Von zentraler Bedeutung ist in diesem Zusammenhang die Errichtung von Schutzzaunen als Sicherung vor Befahren und Ablagerungen.)
- D.5. An das Gebiet grenzen teilweise landwirtschaftliche Nutzflächen an, aus denen es zeitweise auch im Zuge der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Flächen zu Geruchs-, Staub- und Geräuschmissionen kommen kann. Diese sind als örtlich hinzunehmen.
- D.6. Hinsichtlich der zeichnerischen Festsetzungen zur Lärmvorsorge ist anzumerken, dass im Bebauungsplan der weitestgehend Bereich der Lärmbelastung gekennzeichnet wurde. Dies ist der Bereich des II. Obergeschosses (II. OG) bzw. des Dachgeschosses (DG), mit einer Immissionshöhe von 8,30 m bzw. 7,60 m. Aufgrund der geringeren Immissionshöhe fällt der erforderliche Schutzbereich für das I. Obergeschoss (5,60 m bzw. 4,60 m Immissionshöhe) und das Erdgeschoss (2,0 m bzw. 3,0 m Immissionshöhe) jeweils geringer aus. Sofern erforderlich (z. B. aus Gründen der Baukostenminderung), sind die jeweils geschossbezogenen Lärmschutzmaßnahmen auf Basis der Schallschalttechnischen Berichte im Einvernehmen mit der Baugenehmigungsbehörde festzulegen.
- D.7. Die maßgeblich die Festsetzungen zum Lärmschutz (u.a. Ziffern A9.1 bis A9.5) der textlichen Festsetzung bestimmen DIN-Normen und sonstigen geltenden Regelwerke (hier insbesondere DIN 18005-1 inkl. Beiblatt zur DIN 18005-1, DIN 4109) stehen bei der Gemeinde Lotte zur Einsicht zur Verfügung.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
- WA₁₂ Allgemeine Wohngebiete (siehe Planungsrechtliche Festsetzungen Nr. A.1.)
- Maß der baulichen Nutzung**
- 0,5 Geschossflächenzahl
- 0,3 Grundflächenzahl
- I Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- o offene Bauweise
- ▲ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Verkehrsflächen**
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: nur für Fahrzeuge der Landwirtschaft
- F/R Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- ▲ Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**
- geplante Transformatorstation
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen**
- Unterirdische Haupttrinkwasserleitung (DN 400 GGG)
- Grünflächen**
- Grünflächen - öffentlich -
- Zweckbestimmung: Spielplatz
- Grünflächen - privat -
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - privat -
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses**
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Zweckbestimmung: Regenwasserrückhaltebecken
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - öffentlich -

- Sonstige Planzeichen**
- Mit Leitungsrechten zugunsten des Wasserversorgungsverbandes Tecklenburger Land zu belastende Flächen
- Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. A.9.2)
- LSW Lärmschutzwall, h = 3,0 m
- LSWW Lärmschutzwand-Wandkombination mit Höhenangabe (h = 3,0 - 4,5 m)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches angrenzender Bebauungspläne
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Grenze der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen - Lärmpegelbereiche II bis IV (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. A.9.1)
- Sportlärms-Isophone, Beurteilungspegel tags Lr > 50 dB(A) (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. A.9.5)
- Verkehrslärm-Isophone; Beurteilungspegel tags Lr > 59 dB(A) (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. A.9.4)
- Verkehrslärm-Isophone; Beurteilungspegel nachts Lr > 50 dB(A) (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. A.9.3)

- RECHTSGRUNDLAGEN** - Stand: Februar 2014
- Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
- BauNutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 120), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1549).
- Planzeichenerverordnung 1990 - PlanZV 90 - vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) - BNatSchG - gemäß Artikel 1 des Gesetzes v. 29.07.2009, BGBl. I S. 2542 (Nr. 51); in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154).
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 866), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.12.2013 (GV NRW S. 878).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.03.2013 (GV NRW S. 142).

- Verletzung von Verfahrensvorschriften:**
- Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften (Beachtlichkeit gemäß §§ 214 und 215 BauGB) beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Beschneidung Planunterlagen:

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 16. Januar 2013). Sie sind hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches ist die Darstellung des Katasters unvollständig.

Steinfurt, den 22.06.2014

Vermessungs- und Katasteramt Steinfurt

Aufstellungsbeschluss:

Der Rat der Gemeinde Lotte hat in seiner Sitzung am 28.02.2013 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 24.05.2013 örtlich bekannt gemacht.

Lotte, den 22.06.2014

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung:

Der Bau- und Planungsausschuss der Gemeinde Lotte hat in seiner Sitzung am 11.07.2013 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Entwurfsbegründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 19.07.2013 örtlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Entwurfsbegründung haben vom 29.07.2013 bis einschließlich 30.08.2013 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Lotte, den 22.06.2014

Bürgermeister

Erneute öffentliche Auslegung:

Der Bau- und Planungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 10.12.2013 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans und der Entwurfsbegründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der 2. öffentlichen Auslegung wurden am 20.12.2013 örtlich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Entwurfsbegründung haben vom 02.01.2014 bis einschließlich 03.02.2014 gem. § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Lotte, den 22.06.2014

Bürgermeister

Satzungsbeschluss:

Der Rat der Gemeinde Lotte hat den Bebauungsplan - mit örtlichen Bauvorschriften - gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen nach Prüfung der Bedenken und Anregungen (§ 3 Abs. 2 BauGB) in seiner Sitzung am 27.02.2014 als Satzungsbeschluss beschlossen.

Lotte, den 27.06.2014

Bürgermeister

Schlussbekanntmachung:

Der Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 25.06.2014 örtlich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 25.06.2014 rechtsverbindlich geworden.

Lotte, den 23.06.2014

Bürgermeister

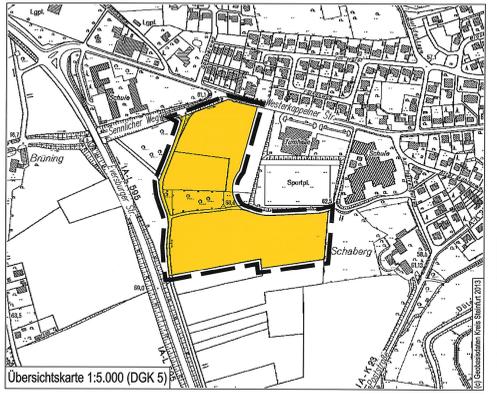
Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften:

Innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften (Beachtlichkeit gemäß §§ 214 und 215 BauGB) beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Lotte, den 22.06.2014

Bürgermeister

Gemeinde Lotte



Bebauungsplan Nr. 78 "Schabergs Esch"

- Endfassung

Der Bebauungsplan wurde ausgearbeitet vom

Osabrück, den 25.04.2013 / 07.05.2013 / 21.05.2013 / 22.05.2013 / 11.07.2013 / 24.07.2013 / 17.09.2013 / 20.09.2013 / 30.09.2013 / 15.10.2013 / 24.10.2013

PLANUNGSBÜRO
Dietling & Wisselmann
Scheidestraße 27
46099 Osabrück
Tel.: 02541/222 57 Fax: 02541/24 35