



Textliche Festsetzungen

**Zum Bebauungsplan
Nr. 81 „Schafwinkel“ nach § 13 b
Baugesetzbuch, Gemeinde Lotte**

November 2021

I. Planungsrechtliche Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und § 6 BauNVO)
 - 1.1. Im Plangebiet werden die WA 1 bis WA 7 als allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO ausgewiesen.
 - 1.2. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.
2. Maß der baulichen Nutzung und Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.1 und 2 BauGB, § 16, 17, 19, 20 und 22 BauNVO)
 - 2.1. Die Festsetzungen zur Bauweise, Geschossigkeit, Firsthöhe und Traufhöhe sowie der Gebäudehöhe sind in der Nutzungsschablone geregelt.
 - 2.2. Die Bezugshöhe bestimmt sich im gesamten Plangebiet aus der Oberkante Fahrbahnmitte der Straße, die zur Erschließung bestimmt ist (OK fertige Erschließungsanlage), gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grenze des jeweiligen Baugrundstücks. Bei zweiseitig erschlossenen Eckgrundstücken gilt die längere Grundstücksseite. Bei Ausrundungen ist der mittlere Punkt festzulegen. Die Bezugshöhen sind dem Erschließungsplan zu entnehmen.
 - 2.3. Die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen darf gemäß § 31 (1) BauGB durch Anlagen zur Solarenergienutzung um 1,0 m überschritten werden. Ebenfalls kann eine Überschreitung durch untergeordnete Bauteile und technische Gebäudeeinrichtungen um maximal 1,0 m ausnahmsweise zugelassen werden.
 - 2.4. Im WA 1 und im WA 2 sind in der offenen Bauweise gemäß § 22 BauGB Einzel- und Doppelhäuser, im WA 3 sind Hausgruppen zulässig. Im WA 7 gilt die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO; hier sind ausschließlich Kettenhäuser zulässig. Die abweichende Bauweise wird wie folgt definiert: Ein Kettenhaus besteht aus dem Wohnhaus und der Garage, wobei auf die Tiefe der Abstandsfläche gegenüber der benachbarten Garage verzichtet wird. In den Bereichen mit der Festsetzung Kettenhaus müssen Wohngebäude einer Bauzeile auf einer Grundstücksgrenze errichtet werden. Ausgenommen davon ist das Wohnhaus, das den Beginn der abweichenden Bauweise darstellt.
 - 2.5. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt.

- 2.6. Die im Plan gemäß §9 Abs.1 Nr. 2 BauGB durch Pfeile festgesetzten Firstrichtungen müssen eingehalten werden. Abweichungen bis zu 5 Grad sind zulässig. Für untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Eingänge) sind Ausnahmen zulässig.
3. Ver- und Entsorgung
 - 3.1. Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit einem Leitungsrecht belasteten Flächen gelten zugunsten der Versorgungsträger.
 - 3.2. Innerhalb des Plangebiets ist eine Fläche für Versorgungsanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB (Trafostation) festgesetzt.
4. Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - 4.1. Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind zulässig innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und im seitlichen Grenzabstand sowie innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Stellplätze.
 - 4.2. Ausnahmsweise können in WA 3 Stellplätze zwischen der Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden.
 - 4.3. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) müssen auf der Zufahrtseite einen Abstand von mind. 6 m zur öffentlichen Verkehrsfläche halten. Dies gilt nicht für in Gebäude integrierte Garagen. Der seitliche Abstand von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) zu öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 1 m betragen.
 - 4.4. Im WA 4 sind Tiefgaragen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - 4.5. Im WA 1 – WA 2 sind pro Wohneinheit mindestens 1,5 Stellplätze, im WA 3 – WA 7 sind pro Wohneinheit mindestens 1 Stellplatz auf den privaten Grundstücken zu errichten.
5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 - 5.1. Im WA 1 – WA 3 und WA 7 sind je Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig. Bei Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zulässig.

6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - 6.1. Für die Außenbeleuchtung sind nur insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. maximalem UV-Licht-Anteil von 0,02 % zulässig (geeignete marktgängige Leuchtmittel sind zurzeit Natriumdampflampen* und LED-Leuchten mit einem geeigneten insektenfreundlichen Farbton, z. B. Warmweiß, Gelblich, Orange, Amber, Farbtemperatur CCT von 3000 K oder weniger Kelvin). Die Beleuchtung ist möglichst sparsam zu wählen und Dunkelräume sind zu erhalten. Dazu sind die Lampen möglichst niedrig aufzustellen. Es sind geschlossene Lampenkörper mit Abblendungen nach oben und zur Seite zu verwenden, so dass das Licht nur direkt nach unten strahlt. Blendwirkungen in angrenzende Gehölzbestände sind zu vermeiden. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.
7. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 a) BauGB)
 - 7.1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen in Heizanlagen, Öfen, Kaminen und ähnlichen Verbrennungsanlagen zur Raumheizung und Warmwasserbereitung unzulässig. Der Ausschluss gilt nicht für Blockheizkraftwerke, Pellet-Heizungen und für die Verwendung von Holz und Holzprodukten in Kaminen und Öfen für die Heizung eines einzelnen Raumes innerhalb einer Wohnung.

8. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.1. Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßen- und Schienenverkehr werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Lärmpegelbereiche zur Bestimmung des erforderlichen Bau-Schalldämm-Maßes $R'_{w,ges}$ des Außenbauteils sind zu kennzeichnen.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)
III	65
IV	70
V	75

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nach DIN 4109-2 ermittelt wird, dass durch die Errichtung vorgelagerter Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen aufgrund der verminderten Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

9. Flächen für das Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

9.1. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen nach § 25 a BauGB sind Begrünungen aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen gemäß der Pflanzliste in Anhang 1 anzulegen.

9.2. Die Bepflanzung innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB festgesetzten Fläche zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist zu erhalten und dauerhaft fachgerecht zu pflegen. Bei Fällung muss eine Ersatzpflanzung geleistet werden.

9.3. In den Baugebieten sind Flachdächer und nicht überbaute Teile von Tiefgaragen mindestens extensiv zu begrünen (Substratschicht mind. 10 cm). Davon ausgenommen sind Dachflächen für Belichtungszwecke

sowie Dachflächen mit Anlagen zur Sonnenenergienutzung. Die Dächer von untergeordnete Gebäudeteilen wie Eingängen, Vorbauten, Erkern, Wintergärten müssen nicht begrünt werden.

II. Gestalterische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

1. Dachgestaltung

- 1.1. Die Dachausbildung muss im WA 1, WA 3, WA 5 und WA 7 als Satteldach, im WA 2, WA 4 und WA 6 als Flachdach erfolgen. Die Dachneigung muss bei Satteldächern zwischen 20° bis 45° Neigung betragen.
- 1.2. Dachgauben, Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO können eine davon abweichende Dachneigung aufweisen.
- 1.3. Doppel- und Reihenhäuser sind einheitlich zu gestalten: Dies betrifft die Dachform und -neigung, die Firstrichtung und -höhe sowie Material und Farbe von Fassade und Dachdeckung.
- 1.4. Dachgauben und –einschnitte sind nur mit einer Gesamtlänge von maximal 50% der jeweiligen Dachfläche zwischen den Außenmauern zulässig. Deren Abstand zu den jeweiligen Außenmauern sowie zum Dachfirst hat mindestens 1,0 m zu betragen. Dachvorbauten sind bis 0,5 m Länge innerhalb der Baugrenzen zulässig. Unterbrechungen der Dachhaut für Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien sind in gleicher Art bis zu 80% der jeweiligen Dachfläche zulässig.
- 1.5. Das oberste Geschoss im allgemeinen Wohngebiet WA 4 ist als Staffelgeschoss auszubilden, dessen Außenwände allseitig um jeweils mindestens 1,0 m hinter die Außenwandflächen des darunterliegenden Vollgeschosses zurücktreten.
- 1.6. Dacheindeckungen mit einer spiegelnden, glänzenden oder reflektierenden Oberfläche sind unzulässig.

2. Fassadengestaltung

- 2.1. Die Fassaden der Hauptgebäude sind in Klinker auszuführen. Ein Gestaltungsspielraum verbleibt für untergeordnete Gebäudeteile (maximal 30% der jeweiligen Fassadenseite). Diese können in Putz, Holz, Metall, Glas oder Sichtbeton ausgeführt werden.

3. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

3.1. Die Vorgartenfläche, als nicht mit Gebäuden überbaute Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Gebäudefassade sowie deren geradliniger Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen sind mit Ausnahme der erforderlichen Erschließungsanlagen, insgesamt als Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Anlage von sogenannten Steingärten (großflächige Verwendung Kies, Kieseln, Schotter, Steinen etc.) ist nicht zulässig.

3.2. Als Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen sowie öffentlichen Grünflächen sind, auch abschnittsweise, nur Hecken zulässig. Hinter den Hecken dürfen zur Abschirmung des rückwärtigen Gartenbereichs Zäune mit einer Höhe von maximal 1,80 m und mit einem Mindestabstand zu den Grundstücksgrenzen von mindestens 1,0 m errichtet werden. Die Vorpflanzung einer Hecke in derselben Höhe ist verpflichtend.

III. Hinweise

1. Kampfmittelüberprüfung

1.1. Altlasten sind auf Grund derzeitiger und früherer Nutzung nicht zu vermuten. Das Ergebnis der Luftbildauswertung hat ergeben, dass keine erkennbaren Belastungen vorliegen und daher keine weiteren Maßnahmen erforderlich sind. Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände vorgefunden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

2. Eingriffe bei Bodendenkmalen

2.1. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind innerhalb des Plangebietes keine Boden- oder Baudenkmäler bzw. schutzwürdige Objekte im Sinne des Denkmalschutzgesetzes NRW vorhanden. Gleichwohl könnten bislang unbekannte Bodendenkmäler angetroffen werden. Erste Erdbewegungen sind daher rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder der Gemeinde als untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden.

2.2. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

3. Artenschutzregelungen

- 3.1. Alle bauvorbereitenden Maßnahmen wie z.B. die Fällung von Bäumen müssen zum Schutz der Brutvögel außerhalb der Hauptbrutzeit (15. März bis 31. Juli) durchgeführt werden.
 - 3.2. Darüber hinaus sind laut BNatSchG im Zeitraum vom 01. März bis zum 30. September Baumfällungen und Gehölzschnitt nur in Ausnahmefällen zulässig. Bei zwingender Abweichung vom Verbot muss im Vorfeld eine Kontrolle der betroffenen Gehölzbestände durch einen Experten erfolgen, um das Auslösen von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 (1) BNatSchG sicher auszuschließen.
 - 3.3. Die reflektierenden Wirkungen baulicher Anlagen ist bei der Planung der Außenbereichsbeleuchtung zu berücksichtigen (indirekte Beleuchtung vermeiden). Weitergehende Informationen können dem „Handlungsleitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen“ (BfN Skript 543) entnommen werden.
4. Bei Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen erdverlegten Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Maßnahmen und Vorhaben der (künftigen) Eigentümer oder Vorhabenträger an oder in dem Schutzstreifen sind frühzeitig mit entsprechenden Betriebsführer abzustimmen.
 5. Ziel der Gemeinde Lotte ist ein möglichst niedriger Energiebedarf im Baugebiet Schafwinkel. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll daher überwiegend der Energiestandard KfW-Effizienzhaus 40, mindestens jedoch der Energiestandard KfW-Effizienzhaus 55 realisiert werden. Der KfW-Effizienzhaus-Standard ergibt sich aus der Kombination verschiedener baulicher und technischer Maßnahmen, vor allem aus den Bereichen Heizung, Lüftung und Dämmung. Informationen zum KfW-Effizienzhaus-Standard können in der Bauberatung oder auf im Internet (<https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Neubau/Das-KfW-Effizienzhaus/>) abgefragt werden. Bei Verschärfung des Fachrechts in Bezug auf den energetischen Gebäudestandard ist dieser einzuhalten.
 6. Fenster von nachts genutzten Räumen (i.d.R. Schlaf- und Kinderzimmer) sind innerhalb des Plangebietes – sofern an den Fassaden höhere Außengeräuschpegel als $L_m = 45 \text{ dB(A)}$ (DIN 18005-1 Bbl.1) vorliegen – zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung auszustatten. Das Schalldämm-Maß von Lüftungseinrichtungen / Rolladenkästen ist bei der Berechnung des resultierenden Bau-Schalldämm-Maßes $R'_{w,ges}$ zu berücksichtigen. Ausnahmen können zugelassen werden.

Impressum

im Auftrag der Gemeinde Lotte



Gemeinde Lotte
Westerkappelner Str. 19
49504 Lotte

Bearbeitet von:



NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH & Co KG
Revierstraße 3
44379 Dortmund

Tel. 0231 4310
info@nrw-urban.de
www.nrw-urban.de

Dortmund, den 5. November 2021