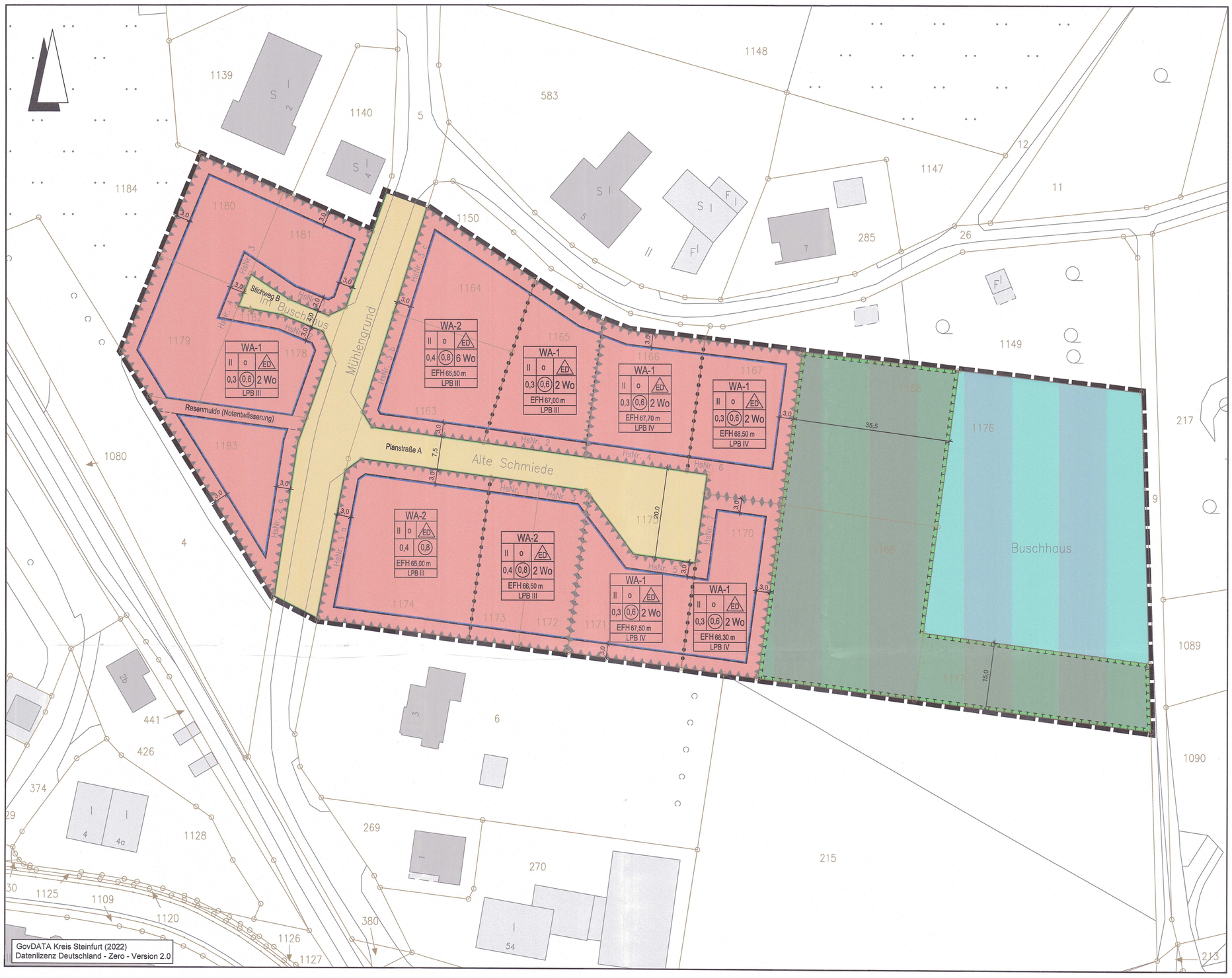


GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I 3634) in der zurzeit gültigen Fassung

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) in der zurzeit gültigen Fassung

Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I. 1991 S. 58) in der zurzeit gültigen Fassung

Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), in der zurzeit gültigen Fassung

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994, (GV NRW S.666), in der zurzeit gültigen Fassung

VERFAHRENSVERMERKE

Die im Planungsbereich dargestellten Flurstücke und Grenzzeichen sind vollständig und geometrisch einwandfrei. Die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen, sowie Straßen, Wege und Plätze sind vollständig nachgewiesen. Die Angaben beziehen sich auf den Aktualitätsstand der Katasterdaten vom 03/2022.
Maßstab: 1:500
Die Plangrundlage kann außerhalb des Geltungsbereiches unvollständig sein.
Höhenangaben und ergänzende Topographie sind von der Bescheinigung ausgenommen.

Steinfurt, 11.04.22

KREIS STEINFURT 22 VERM- UND KATASTERAMT (Siegel)

Kreis Steinfurt
Der Landrat
Kataster- und Vermessungsamt
im Auftrage

Unterschrift

Der Rat der Gemeinde Lotte hat in seiner Sitzung am 12.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 "Im Buschhaus", beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 10.09.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Lotte, den 05. Nov. 2021

GEMEINDE LOTTE KREIS STEINFURT

Bürgermeister

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Begründung hat nach § 3 (2) BauGB gemäß Beschluss des Rates vom 07.09.2021 in der Zeit vom 20.09.2021 bis einschl. 22.10.2021 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 10.09.2021 ortsüblich amtlich bekannt gemacht worden.

Lotte, den 05. Nov. 2021

GEMEINDE LOTTE KREIS STEINFURT

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Lotte hat am 16.12.2021 nach § 10 (1) BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Lotte, den 17. Jan. 2022

GEMEINDE LOTTE KREIS STEINFURT

Bürgermeister

Gemäß § 10 (3) BauGB ist der Satzungsbeschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes am 23.12.2021 ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan am 23.12.2021 in Kraft getreten.

Lotte, den 17. Jan. 2022

GEMEINDE LOTTE KREIS STEINFURT

Bürgermeister

Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Baunutzungsverordnung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) in der aktuell gültigen Fassung.

I. Bestandsangaben

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze mit Abmarkung
- 12 Flurstücksnummer
- Nutzungsartengrenze
- 20 Wohngebäude mit Hausnummern
- öffentliche Gebäude
- Wirtschaftsgebäude, Garagen

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA 2 Wo — Allgemeine Wohngebiete mit max. 2 bzw. 6 Wohnungen je Wohngebäude

2. Maß der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

- I, II usw. — Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
- 0,3 — Grundflächenzahl
- (0,6) — Geschossflächenzahl
- EFH — Erdgeschoßfußbodenhöhe in Meter über Normalhöhennull

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)

- o — offene Bauweise
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

9. Grünflächen
(gem. § 9 Abs.1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)

- Grünfläche, privat, Zweckbestimmung Streuobstwiese

12. Fläche für die Landwirtschaft und Wald
(gem. § 9 Abs.1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Wald

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

15. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)
- LPB III — Lärmbereiche gem. DIN 4109-1 (siehe textliche Festsetzung 1.10)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gem. § 1 Abs. 4 , § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
gem. § 9 Abs. 1 BauGB und § 31 BauGB

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO) Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

1.2 Höhenlage der Gebäude gem. § 9 Abs. 3 BauGB

Die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss darf die in der Planzeichnung eingeschriebenen Höhen über Normalhöhennull (NHN) nicht überschreiten.

1.3 Gebäudehöhen / Traufhöhen gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

a) Die Traufhöhen der Gebäude dürfen eine Höhe von 7,00 m über der Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss nicht überschreiten (Traufhöhe = Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Außenfläche der Dacheindeckung).

b) Die Gebäude dürfen eine Gesamthöhe / Firsthöhe von 11,00 m über der Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss nicht überschreiten.

1.4 Stellplätze und Garagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO

Garagen und Carports gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO müssen zu der jeweiligen erschließenden Straßenverkehrsfläche einen Abstand von mindestens 5 m einhalten.

1.5 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

a) Innerhalb des WA-1-Gebiets ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf maximal zwei je Gebäude begrenzt.

b) Innerhalb des WA-2-Gebiets nördlich der Planstraße A ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf maximal sechs je Gebäude begrenzt.

1.6 Rückhaltung von Niederschlagswasser gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist durch geeignete Maßnahmen, z.B. unterirdische Zisternen, auf eine Abflussgeschwindigkeit von maximal 1,0 l/s zu drosseln. Pro 100 m² Grundstücksfläche sind dazu mindestens 0,85 m³ Rückhaltevolumen nachzuweisen.

1.7 Maßnahmen, die der Vermeidung von Schäden durch Starkregen dienen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets westlich der Straße „Mühlengrund" ist von jeglichen baulichen Maßnahmen freizuhalten, um (bei Starkregen) einen Abfluss des Niederschlagswassers in westlicher Richtung sicherzustellen.

1.8 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

a) Mindestens 10 % der Grundstücksflächen sind mit naturraumtypischen Gehölzen zu bepflanzen, z.B. als Heckenpflanzung entlang der Grundstücksgrenzen.

b) Je Grundstück ist mindestens ein hochstämmiger naturraumtypischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

c) Flachdächer sind mindestens extensiv zu begrünen (Substratschicht mind. 10 cm). Davon ausgenommen sind Dachflächen für Belichtungszwecke und zur Solarenergienutzung sowie Dächer von untergeordneten Gebäudeteilen wie Eingängen, Vorbauten, Erkern, Wintergärten, u.ä..

1.9 Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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.

1.10 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Innerhalb der eingetragenen Lärmpegelbereiche sind zum Schutz vor Verkehrslärm bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (Luftschalldämmung von Außenbauteilen).

Es sind bauliche Schutzvorkehrungen mit dem resultierenden Schalldämmmaß erf. R'w.res der Außenbauteile gemäß DIN 4109-1 (Ausgabe Januar 2018) wie folgt vorzunehmen:

Lärmpegelbereich III = maßgeblicher Außenlärm 61 -- 65 dB(A)
Lärmpegelbereich IV = maßgeblicher Außenlärm 66 -- 70 dB(A)

In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den lärmbelasteten Bereichen der gekennzeichneten Gebäudefronten über 45 dB(A) in der Nacht sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen.

1.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz (CEF-Maßnahmen):

a) CEF-Maßnahme 1 - Aufhängen von Nisthilfen:
Auf den unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Flurstücken 416 und 1149 (Gemarkung Wersen, Flur 10) sind insgesamt 6 artspezifische Nistkästen für die Arten Feldsperling (3 Stck.) und Gartenrotschwanz (Stck.) aufzuhängen. Die Nisthilfen sind in einer Höhe von mindestens 2,5 - 3 m und von der Wetterseite abgewandt anzubringen. Für den Feldsperling sind lichte Standorte zu wählen, die einen freien Anflug gewährleisten und kein oder nur wenig überragendes Blätterdach / Zweige über dem Kasten aufweisen. Für den Gartenrotschwanz sollten die Nisthilfen unter einen waagrechten Ast gehängt werden. Zudem sind die Nisthilfen jährlich im Oktober zu reinigen, auf ihre Funktionsfähigkeit zu überprüfen und bei Bedarf zu ersetzen.

b) CEF-Maßnahme 2 - Anlage einer extensiv genutzten Streuobstwiese:
Für die entfallende Obstwiesenbrache soll im östlichen Teil des Plangebietes eine neue Streuobstwiese angelegt werden. Auf dieser Fläche sind hochstämmige naturraumtypische Obstbäume mit einem Pflanzabstand von ca. 10 m x 10 m zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Für mindestens 50 % der zu pflanzenden Obstbäume sind Apfelbäume zu verwenden.

Darüber hinaus ist eine Einsaat eines Grünlandes für eine extensive Grünlandbewirtschaftung mit eingeschränkter Nutzung vorzunehmen, welche dauerhaft durchzuführen ist. Für die Einsaat ist eine geeignete regionale Gras-Kräutermischung zu verwenden. Die Bewirtschaftung hat nach folgenden Maßgaben zu erfolgen:

- kein Pflegeumbruch,
- keine Düngung (maximal „Erhaltungsdüngung" nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde möglich),
- keine Anwendung von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln und chemischen Insektenvernichtungsmitteln,
- zweimalige Mahd pro Jahr (1. Termin im Juni, 2. Termin nicht vor September),
- anfallendes Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen.

Sonstige Maßnahmen:

c) Die Außenanlagen der privaten Baugrundstücke sind mit Ausnahme der notwendigen Erschließungsflächen, Stellplätze, Terrassen und Nebenanlagen gärtnerisch anzulegen. Die Anlage von Schottergärten sowie die Errichtung von freistehenden Gabionen ist nicht zulässig.

d) Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten und Zufahrten zu Garagen sind einschließlich Unterbau in wasserdurchlässiger oder bedingt wasserdurchlässiger Bauart (Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasenpflaster mit einer Fugenbreite von mind. 2 cm) herzustellen. Eine Vollversiegelung in Form von Asphalt oder Beton ist unzulässig.

e) Pro Wohneinheit ist innerhalb oder im näheren Umfeld des Plangebiets (bis zu einer Entfernung von max. 200 m) eine Nisthilfe für Vögel anzubringen.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 und 2 BauO NRW

Gestaltung (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)

a) Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer oder Flachdächer zulässig.

b) Einfriedungen des Vorgartens dürfen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

c) Stützmauern an den Grundstücksgrenzen dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Zum Ausgleich darüberhinausgehender Höhenunterschiede hat eine gleichmäßige Modellierung des Geländes auf den Grundstücken zu erfolgen. Dabei ist eine weitere Terrassierung in Höhensprüngen von max. 0,40 m zulässig. Stützmauern an den Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Straßen dürfen generell ausschließlich aus Natursteinen (auch Gabionen) errichtet werden. Stützmauern aus anderen Materialien, z.B. Betonelementen und/oder Betonfertigteilen, sind dauerhaft mit einer immergrünen Bepflanzung zu ersehen, z.B. Efeu.

Stellplätze (§ 89 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW)

Auf Grundstücken für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser sowie für Doppelhäuser sind pro Wohneinheit mindestens 1,5 Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen bzw. anzulegen.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 Abs. 6 BauGB und sonstige Hinweise

3.1 Energiestandard (KfW 55)

Innerhalb des Plangebiets sollen ausschließlich Wohngebäude realisiert werden, die mindestens dem Energiestandard KfW-Effizienzhaus 55 entsprechen. Dieser Standard ergibt sich aus der Kombination verschiedener baulicher und technischer Maßnahmen, vor allem aus den Bereichen Heizung, Lüftung und Dämmung.

3.2 Bodendenkmalpflege

Dem Westfälischen Museum für Archäologie/ Amt für Bodendenkmalpflege oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde, sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche, sowie erdgeschichtliche Bodenfunde oder Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert weiden. (§§ 15 und 16 DSchG NRW)

Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, am entsprechende Untersuchungen durchführen zu können (§9 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten. Funde von erdgeschichtlicher Bedeutung sind dem Amt zur Bodendenkmalpflege zur wissenschaftlichen Bearbeitung zu überlassen (§§ 16 und 17 DSchG NRW). Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (14 Tage vor Beginn) dem Amt für Bodendenkmalpflege und dem Westfälische Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161Münster, schriftlich mitzuteilen.

3.3 Artenschutz

a) Vermeidungsmaßnahme: Zum Schutz der Fledermäuse und Vögel gemäß §§ 39 und 44 Abs. 1 BNatSchG sind jegliche Gehölzarbeiten im Rahmen der Baufeldvorbereitung (inkl. des Wege- und Leitungsbaus) und der Baufeldräumung nur außerhalb der Vogelbrutzeit bzw. Aktivitätsphase der Fledermäuse, d. h. vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig.

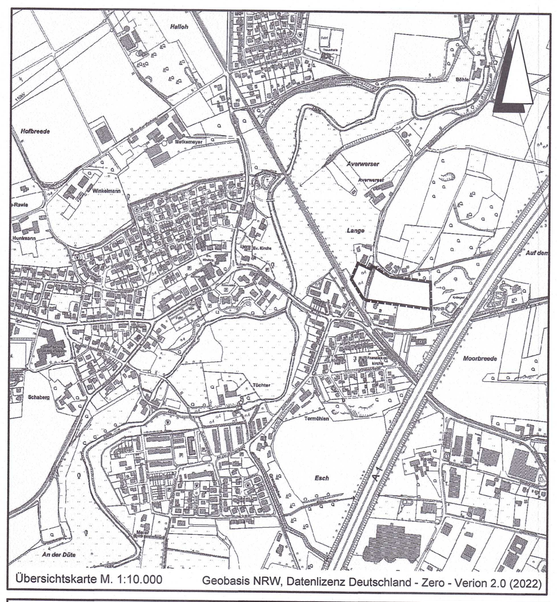
Zum Schutz der bodenbrütenden / europäischen Vogelarten gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sind Erschließungsmaßnahmen und die Baufeldfreimachung nur vom 01. September bis 28. Februar zulässig.

Bei Nachweis des Fehlens entsprechender Bruten durch eine ornithologische Fachbegutachtung maximal 10 Tage vor Baubeginn kann nach Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde (uNB) von dieser Bauzeitenbeschränkung abgewichen werden.

b) Der Wirksamkeitsnachweis der unter 1.12 a) und b) festgesetzten CEF-Maßnahmen ist bei jedem Bauantrag vorzuweisen bzw. muss bei genehmigungsfreien Vorhaben verfügbar sein. Bei Bauvorhaben, die mehr als 7 Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes realisiert werden, ist eine erneute Prüfung des Artenschutzes vorzunehmen.

3.4 DIN-Vorschriften

Die der Planung zugrundeliegenden Rechtsquellen (Verfassung, Gesetze, Rechtsverordnungen, Satzungen) und DIN-Normen können in der Bauverwaltung der Gemeinde Lotte, Westerkappelner Straße 19, 49504 Lotte, während der Öffnungszeiten des Rathauses eingesehen werden.



Übersichtskarte M. 1:10.000 Geobasis NRW, Datenlizenz Deutschland - Zero - Verion 2.0 (2022)

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:
IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co.KG
Marie-Curie-Str.4a • 49134 Wallenhorst
Tel.05407/880-0 • Fax05407/880-88

Wallenhorst, 2021-12-16

	Datum	Zeichen
bearbeitet	2021-12	Dw
gezeichnet	2021-12	Ber
geprüft	2021-12	Dw
freigegeben	2021-12	Dw

Plan-Nummer: H:\LOTTE\220124\PLAENE\BP\bp_plan-82_07_Ur-Abschrift.dwg(Urschrift)

Kreis Steinfurt

BEBAUUNGSPLAN NR. 82
"Im Buschhaus" in Lotte-Wersen

mit örtlichen Bauvorschriften, Verfahren gemäß § 13b BauGB

URSCHRIFT

Maßstab 1 : 500