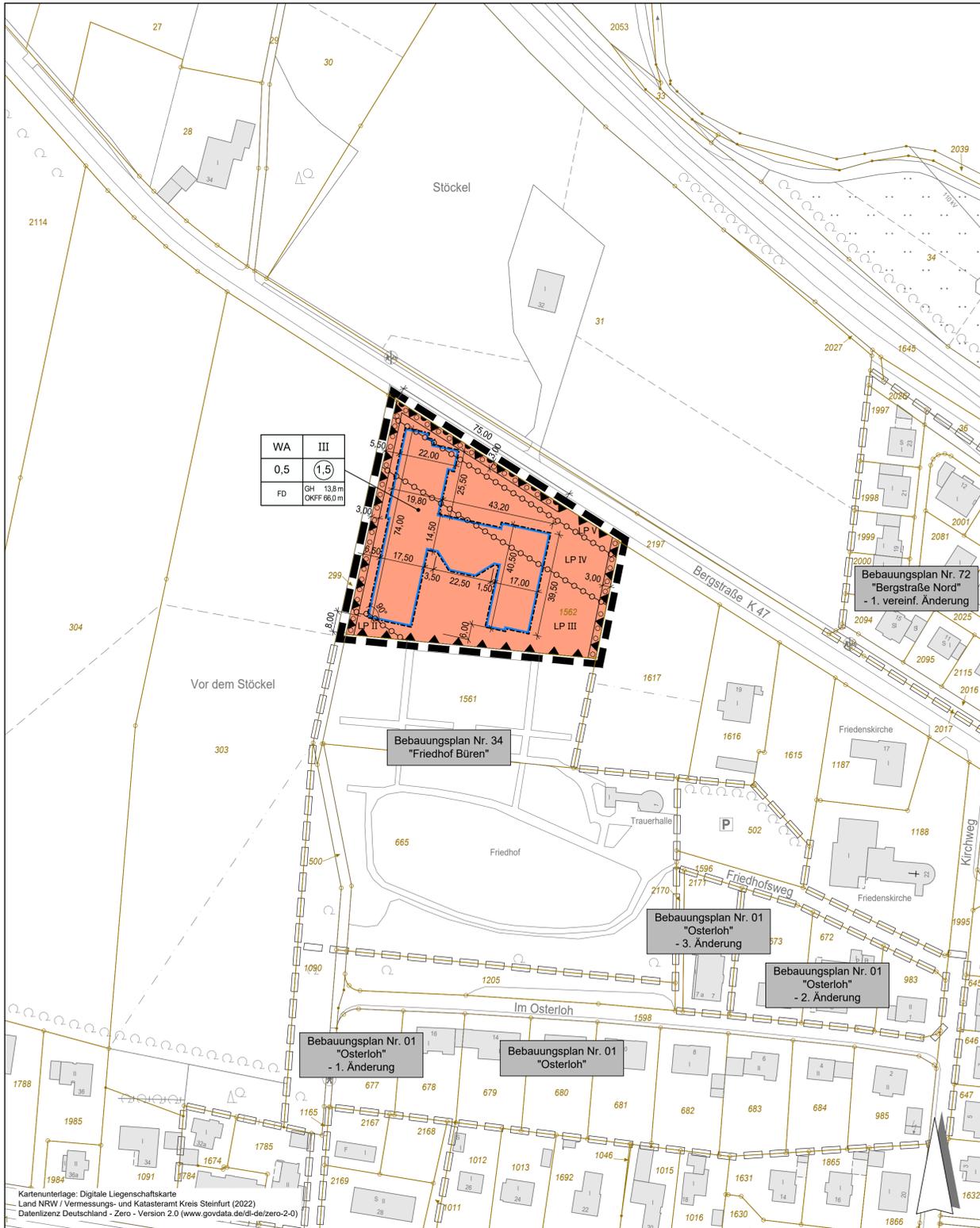




# GEMEINDE LOTTE

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 83 "Senioreneinrichtung Bergstraße"



WA	III
0,5	(1,5)
FD	GH 13,8 m OKFF 66,0 m

### FESTSETZUNGEN gemäß Planzeichenverordnung

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

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

WA	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung	
0,5	Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
(1,5)	Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
III	Zahl der Vollgeschosse - maximal (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
GH	Gebäudehöhe in Meter über OKFF - maximal (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
OKFF	Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss in Meter über NHN (Normalhöhennull) - maximal (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

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

Baugrenze	(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
-----------	---

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

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)
--------------------------------	------------------------------

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
--	----------------------------

**Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
FD	zulässige Dachform: Flachdach
Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (LP) gemäß DIN 4109	
LP III	Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109-1

### HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- In den Planunterlagen genannte DIN-Vorschriften oder andere nicht öffentlich zugängliche Regelwerke können bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan ausgelegt ist, eingesehen werden.
- Dem Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege (Tel. 0251/591-8801) oder der Stadt 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 (§§ 15 und 16 DSchG). Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen frei zu halten. Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) dem Amt für Bodendenkmalpflege, An den Speichern 7, 48157 Münster, schriftlich mitzuteilen.
- Wenn sich der Verdacht auf Kampfmittelvorkommen ergibt, sind sämtliche Arbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.
- Zur Förderung der Biodiversität und zum Erhalt dörflicher Strukturen soll auf die Anlage von Steingärten (unter großflächiger Verwendung von Kies, Kieseln, Schotter, Steinen etc.) verzichtet werden.
- Bei (Luft-)Wärmepumpen handelt es sich i. d. R. um bauliche Anlagen, die hinsichtlich des Schallschutzes rechtlichen Anforderungen unterliegen. Neben bauordnungsrechtlich notwendigen Abständen sind anlagenspezifische Abstandserfordernisse, die u. a. in einem Leitfaden (für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten) der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft dargelegt sind, zu beachten.

Gebäude Katasterbestand	
Flurstücksgrenze (vermark / unvermark)	
Geltungsbereich benachbarter Bebauungspläne	

### FESTSETZUNGEN

Textliche Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB, BauNVO)

- Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. (§ 12 Abs. 3a BauGB)
- Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 4 Abs. 3 i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)
- Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO beschriebenen Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.
- Flachdächer der obersten Geschosse der Wohngebäude sind zu mindestens 80 % mit einer minimal 8 cm hohen Substratauflage zu begrünen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Die maximale Gesamthöhe sowie die Höhe OKFF des Erdgeschosses dürfen ausnahmsweise, falls statische Anforderungen zum Tragen kommen, um jeweils bis zu 0,5 m über- oder unterschritten werden. (§ 9 Abs. 1 i.V.m. Abs. 3 S. 1 BauGB)
- Die maximale Gesamthöhe darf ausnahmsweise für untergeordnete Nebenanlagen (wie Antennen, Aufzugsanlagen, Photovoltaikmodule) um bis zu 1,0 m überschritten werden. (§ 9 Abs. 1 i.V.m. Abs. 3 S. 1 BauGB)
- Die im Bereich der privaten Grundstücksflächen auftretende Niederschlagswasser sind auf diesen zu versickern. Ausnahmsweise ist eine verzögerte Ableitung in das öffentliche Kanalsystem zulässig, sofern eine vollständige Versickerung im Bereich der unversiegelten Flächen nicht möglich ist. (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
- Eine Überschreitung der Baugrenzen für Gebäudeanbauten (wie Balkone, Eingangsüberdachungen) ist bis zu 2,0 m ausnahmsweise zulässig. Terrassen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. (§ 23 Abs. 2 und 3 BauNVO)
- Pkw-Stellplatzanlagen gemäß § 48 BauO NRW mit mehr als 3 Stellplätzen sind mit mindestens 1 großkronigen Laubbaum je angefangener 4 Stellplätze zu bepflanzen (Größe der Baumscheibe: mind. 4 m<sup>2</sup>). Durch geeignete Maßnahmen (z. B. Freihalten der Baumscheibe, Schutzgitter etc.) sind diese Bäume vor Beeinträchtigungen zu schützen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksteilen zulässig.
- Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind vollflächig mit mindestens fünf heimischen und standortgerechten Gehölzarten (min 1 Pflanze / m<sup>2</sup>) heckenartig zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. (vgl. auch Anhang der Begründung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr 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 sind zur Bestimmung des erforderlichen R<sub>w,ges</sub> des Außenbauteils festgesetzt.
- Fenster von nachts genutzten Räumen (i. d. R. Schlaf- und Kinderzimmer) sind innerhalb des Plangebietes - da höhere Außengeräuschpegel als L<sub>n</sub> = 45 dB(A) [DIN 18005-1 Bbl. 1] vorliegen - zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung auszustatten. Das Schalldämm-Maß von Lüftungseinrichtungen / Rolllädenkästen ist bei der Berechnung des resultierenden Bau-Schalldämm-Maßes R<sub>w,ges</sub> zu berücksichtigen. Ausnahmen können zugelassen 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 oder neue zusätzliche Fenster in den Bereichen vorhanden sind, die keine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) aufweisen.

### FESTSETZUNGEN

Textliche Festsetzungen (gemäß § 89 BauO NRW)

### PRÄAMBEL

- Grundlagen des Bebauungsplanes sind:
- Die §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zuletzt geänderten Fassung
  - In Verbindung mit den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666 / SGV. NRW. 2023), in der zuletzt geänderten Fassung
  - Die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der zuletzt geänderten Fassung
  - Die Planzeichenverordnung in der Neufassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung
  - Die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in der Fassung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 411 bis 458), in der zuletzt geänderten Fassung

### VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Gemeinde Lotte hat in seiner Sitzung am 15.12.2022 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Lotte, den .....	Der Rat der Gemeinde Lotte hat diesen Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 10 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt. Lotte, den .....
..... Bürgermeister (Lammers)	..... Bürgermeister (Lammers)
Der Ausschuss für Ortsentwicklung der Gemeinde Lotte hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf dieses Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB angeordnet.	Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist der Satzungsbeschluss am ..... ortsüblich amtlich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan am ..... in Kraft getreten. Lotte, den .....
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf dieses Bebauungsplanes und der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Lotte, den .....	..... Bürgermeister (Lammers)
..... Bürgermeister (Lammers)	Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen dieses Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden. Lotte, den .....
Der Ausschuss für Ortsentwicklung der Gemeinde Lotte hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf dieses Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB angeordnet.	..... Bürgermeister
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf dieses Bebauungsplanes und der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Lotte, den .....	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 15.08.2022. Höhenangaben und ergänzende Topographie sind von der Bescheinigung ausgenommen. Die Darstellung der Katastergrundlage kann außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes unvollständig sein. ..... den .....
..... Bürgermeister (Lammers)	..... den .....



## Gemeinde Lotte Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 83 "Senioreneinrichtung Bergstraße"

Vorentwurf M. 1:1.000

