



**GEMEINDE LOTTE**  
KREIS STEINFURT

BEGRÜNDUNG GEM. § 3 (2) BAUGESETZBUCH (BauGB)  
ZUM  
BEBAUUNGSPLAN NR. 5b "ORTSKERN - MITTE -"  
1. ÄNDERUNG

## 1. ALLGEMEINES

Der Rat der Gemeinde Lotte hat am 01.10.87 beschlossen, für das Gebiet zwischen dem "Boyersweg", der "Cappelner Straße" und dem "Torfkühlenweg" die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5b aufzustellen. Eine Änderung des Bebauungsplanes wurde erforderlich, um im Zusammenhang mit dem Umbau des Dorfgemeinschaftshauses und der Neugestaltung des Dorfplatzes an der "Bahnhofstraße", die nunmehr größer geplante Grünanlage mit Spiel- und Festplatz sowie den geplanten öffentlichen Parkplatz planungsrechtlich abzusichern.

Darüberhinaus sollen planerische Festsetzungen über die Anzahl der Vollgeschosse und die überbaubaren Flächen bedarfsgerecht entsprechend den vorhandenen städtebaulichen Gegebenheiten neu festgesetzt werden. Die wesentlichen Grundzüge des ursprünglichen Bebauungsplanes bleiben dabei unverändert.

Das Plangebiet ist Teil der Flur 22 Gemarkung Lotte Nr. 5038 und wird im einzelnen wie folgt begrenzt:

Im Norden:

durch die nördliche Grenze der Straßenparzelle 22 ("Boyersweg") und zwar zwischen der "Cappelner Straße" und dem "Torfkühlenweg".

Im Osten:

durch die westliche Grenze der Straßenparzelle 16 ("Torfkühlenweg") und zwar von der "Cappelner Straße" bis zur nördlichen Parzellengrenze des "Boyersweges".

Im Westen und Süden:

durch die östliche Grenze der Straßenparzelle 13 ("Cappelner Straße") zwischen der nördlichen Parzellengrenze des "Boyersweges" und dem "Torfkühlenweg".

Das Plangebiet fällt leicht nach Süden hin ab. Circa 4 einzelne Grundstücke sind bebaut. Die vorhandenen Gebäude sind ein- und zweigeschossig, sie haben dörflichen Charakter und dienen neben landwirtschaftlicher Nebennutzung vorrangig dem Wohnen. Die übrigen Freiflächen im Plangebiet werden zur Zeit landwirtschaftlich genutzt.

## 2. EINORDNUNG DER PLANUNG

Die 1. Änderung baut auf die grundlegenden städtebaulichen Entwicklungs- und Ordnungsmaßnahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 5b und des genehmigten Flächennutzungsplanes auf.

Aufgrund maßstabsschärferer und zeitgemäßer Planungsansätze weicht die festgesetzte Grünanlage von der Vorstellung der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes geringfügig ab. Die Abweichung wird in der nächsten Flächennutzungsplanänderung entsprechend aufgenommen.

### 3. FESTSETZUNGEN

Die Grünanlage ist gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 5b vergrößert und als Kinderspielplatz und Festplatz konkretisiert. Ihre Festsetzung als öffentliche Grünanlage entspricht der städtebaulichen Absicht, beide Flächen intensiv zu begrünen.

Für den Kinderspielplatz sind ca. 2400 m<sup>2</sup> Spielfläche geplant, die der Bedarfsdeckung der umliegenden Gebiete dient (Bedarfsberechnung siehe Begründung des Ursprungsplanes). Hierbei wird die im Ursprungsplan vorgesehene Spielfläche um ca. 200 m<sup>2</sup> geringfügig unterschritten. Als Ausgleich hierfür kann der Festplatz z.B. als Bolz- und Ballspielplatz herangezogen werden.

Die Festsetzung Festplatz ist gegenüber dem Ursprungsplan in die 1. Änderung aufgenommen worden, um in enger Verbindung mit dem Dorfgemeinschaftshaus und dem Dorfplatz gemeinsame öffentliche Feste (Kirmes, Feuerwehrfest, Weihnachtsmarkt) zu ermöglichen.

Der geplante öffentliche Parkplatz wurde hinsichtlich seiner Lage geringfügig geändert und der festgesetzten Grünanlage mit Festplatz und Kinderspielplatz städtebaulich angepaßt. Die Größenordnung von ca. 58 Einstellplätzen wird beibehalten. Dieser Parkplatz dient der Deckung des öffentlichen Parkplatzbedarfes der umliegenden Gebiete, insbesondere des Dorfgemeinschaftshauses und teilweise dem Einzelhandel an der "Bahnhofstraße" (Bedarfsberechnung und Nachweis siehe Begründung des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr.5b).

Um die Grünanlage für den Fußgänger und den Radfahrer in die Umgebung einzubinden, wurde ein 3 m breiter Fuß- und Radweg festgesetzt.

Weil der Landbusverkehr zukünftig nicht mehr über die "Bahnhofstraße" geführt wird, sondern über den "Boyersweg", ist das Sichtdreieck am "Boyersweg" Ecke "Torfkühlenweg" aus Gründen der Verkehrssicherheit auf 40 m x 25 m erweitert worden.

Aufgrund geänderter städtebaulicher Gegebenheiten (Grünanlage, Parkplatz) wurde die Überbaubarkeit der Grundstücke gegenüber dem Ursprungsplan verbessert. Entsprechend eines zeitgemäßen Bedarfes an tieferen Überbaubarkeiten im ländlichen Raum, wurde die Bautiefe auf 20 m bzw. 25 m festgesetzt. Im Bereich der "Cappelner Straße" Ecke "Torfkühlenweg" ist wegen der Ecklage eine großflächige Überbaubarkeit festgesetzt.

Der Ursprungsplan sah eine bauliche Verdichtung durch eine zwingende Zweigeschossigkeit vor. Aus heutiger städtebaulicher Sicht ist diese Festsetzung wegen der Lage im ländlichen Raum nicht mehr erforderlich. Deshalb wird die Geschossigkeit entsprechend der vorhandenen Bebauung auf ein bis zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt.

Die übrigen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 5b wurden nicht verändert.

4. WASSER- UND ENERGIEVERSORGUNG  
ABWASSER-, REGENWASSER- UND MÜLLBESEITIGUNG

(siehe Formblätter)

Die Versorgungsnetze für Wasser, Gas und Elektrizität bzw. für die Entsorgung von Regen- und Abwasser sind vorhanden, eine Ausweitung des Kanalnetzes wird aufgrund zunehmender Bebauung gegebenenfalls vorgenommen.

Es ist wegen der geplanten Erhöhung der Siedlungsdichte erforderlich, den Regenwasserabfluß so zu regulieren, daß eine Überlastung der Düte als Vorfluter nicht möglich ist. Dazu sind Regenwasserrückhaltungen erforderlich, die jedoch nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erfolgen können. Die Gemeinde sorgt für eine zeitgerechte Inangriffnahme der Planungen und des Ausbaues gemäß des Abwasserbeseitigungskonzeptes.

## 5. STÄDTEBAULICHE ZAHLEN UND WERTE

1. Bruttobauland (Fläche des Plangebietes)	100,00 %	ca. 2,39 ha
<hr/>		
2. öffentliche Verkehrsflächen	16,30 %	ca. 0,39 ha
davon:		
2.1 Wohn- und Sammelstraßen	ca. 0,16 ha	
2.2 Fuß- und Radwege	ca. 0,07 ha	
2.3 Parkplatz mit Verkehrsgrün	ca. 0,16 ha	
3. öffentliche Grünflächen	15,10 %	ca. 0,36 ha
davon:		
3.1 Kinderspielplatzfläche	ca. 0,24 ha	
3.2 Grünanlage	ca. 0,12 ha	
<hr/>		
4. Nettobauland (WA-Gebiet)	68,60 %	ca. 1,64 ha
5. Zulässige Bruttogeschoßfläche Wohnen: $16.400 \text{ m}^2 \times 0,8 \text{ GFZ} \times 0,90$	=	ca. 11.808 m <sup>2</sup>
6. Anzahl der Wohneinheiten	ca.	59 (bei 200 m <sup>2</sup> BGF)
7. Einwohner zukünftig (3,5 EW/WE)	ca.	207

Von den allgemeinen Wohngebieten sind 90 % als Wohngeschoßfläche angerechnet worden.

Die Bedarfswerte hinsichtlich der öffentlichen Stellplätze und der Kinderspielplatzfläche sind gegenüber dem Ursprungsplan im wesentlichen unverändert und in der dortigen Begründung dargestellt. Ein nochmaliger Nachweis ist hier nicht erforderlich.

### 6. KOSTENZUSAMMENSTELLUNG

Die Erschließungsmaßnahmen zur Realisierung der Planung werden wie folgt geschätzt:

Straßenneubau einschließlich Beleuchtung (Fußweg)	ca.	70.000,--	DM
öffentliche Parkplätze	ca.	120.000,--	DM
Entwässerung (Kanalisation)	ca.	-, -	DM
Wasserleitung	ca.	-, -	DM
Energieversorgung	ca.	-, -	DM
Grünanlage (Spielplatz- und Festplatzausbau)	ca.	90.000,--	DM
insgesamt		<u>280.000,--</u>	<u>DM</u>

Für die Erschließung werden der Gemeinde Lotte voraussichtlich Kosten in Höhe von ca. 280.000,--DM entstehen. Der Erschließungsaufwand wird teilweise durch Anliegerbeiträge gedeckt, soweit eine erstmalige Erschließung erfolgt.

Die von der Gemeinde Lotte zu tragenden Kosten sind in den Haushaltsplänen der Jahre 1988/1989 vorgesehen.

### 7. BODENORDNUNG UND REALISATION

Ein gesetzliches Umlegungsverfahren ist z.Z. nicht vorgesehen. Die Realisation des Bebauungsplanes ist ab 1988 vorgesehen.

Als Planunterlage ist ein Katasterplan im Maßstab 1 : 1000 des Amtes für Agrarordnung Bielefeld verwendet worden.

Aufgestellt:

Osnabrück, 19.01.1988 Ma/We

Plan Nr. 8717 / 4

**PLANUNGSBÜRO GARTHAUS**  
 ARCHITEKTUR · STÄDTEBAU · REGIONALPLANUNG  
 45 OSNABRÜCK LLENGERICHER LANDSTR. 19  
 TELEFON (0541) 441101-2

Die Entwurfsbegründung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5b hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.05.88 bis 20.06.88 öffentlich ausgelegen.

Lotte, 21.06.88.

*F. G. H.*  
.....  
(Gemeindedirektor)



Wasser- und abfallwirtschaftliche Angaben zu Bebauungsplänen

Gemeinde/~~Stadt~~  Lotte .....  
 Bebauungsplan Nr. 5 b ..... Bezeichnung Ortskern-Mitte .....  
 Änderungs-Nr. 1 ..... vereinfachte Änderung Nr. ....  
 Abwasserbesorgungspflicht der Gemeinden gem. § 53 LWG

Festsetzungen gem. LEP III

Festsetzungen gem. GEP

1. Der Planbereich liegt im Einzugsgebiet von

Brunnen /nein Wasserwerk /nein Wasserschutzzone I, II, III, III a, III b,  
 sonstige Angaben z.B. Entfernung zum Planbereich

2. Angaben zu wasserintensiven Vorhaben im Planbereich

z. B. Art der Anlagen

3. Angaben zur Kanalisation

~~XXXXXX~~ Trennsystem Kanalisation bereits vorhanden

~~XXXXXX~~ Lage des Kanals (Hauptsumme) ~~Bitte Plan beifügen~~

Querschnitt  $\emptyset$  25 cm ..... Auslastungsgrad ..... %

sonstige Angaben

4. Angaben zur Kläranlage:

System: Belebungsanlage .....

Kapazität: 5.780 ..... Einwohnergleichwerte Auslastungsgrad ..... 90 ..... %

geplanter Neubau /nein geplante Erweiterung ja//nein

System: .....

Kapazität: ..... Einwohnergleichwerte

Planungsstand: .....  
 -

Angaben über Regenbehandlungsanlagen:

Regenklärbecken ist für 1990 geplant.

sonstige Angaben: z. B. Entfernung zum Planbereich

5. Abfallbeseitigung:

zentrale Deponie: ja/nein /nein Ort: Ibbenbüren  
Entfernung zum Planbereich 20 km

Zwischenlagerung: ~~ja~~/nein Ort: .....  
Entfernung zum Planbereich: .....

Abfallarten: z.B. Hausmüll, Gewerbemüll, Siedlungsabfälle, Bauschutt, Bodenaushub, Krankenhausabfälle ect.

Deponie geplant: ~~ja~~/nein Ort: .....  
Entfernung zum Planbereich: .....

sonstige Angaben:

6. Angaben über berührte Gewässer:

Werden an oberirdischen Gewässern, Seen oder Dächern Veränderungen geplant? ~~ja~~/nein

Art der Änderungen:

Liegt der Planbereich im Überschwemmungsgebiet? ~~ja~~/nein bitte Plan beifügen

Sind Einbauten ins Überschwemmungsgebiet geplant? ~~ja~~/nein welche?

sonstige Angaben: z.B. Name der Gewässer und der zugehörigen Überschwemmungsgebiete, Verbandsgrenze, Speicherbehälter, Pumpstation, Behandlungsanlage, Abgrabungen, Reserveflächen zur Erweiterung von Anlagen (evtl. Plan beifügen)

7. Wasserversorgung:

zentrale Wasserversorgung: ja/~~nein~~ Firma: WVV Tecklenburger Land  
Fertigstellung bereits erstellt

~~Wasserwerk: XX~~ .....

~~Legende der Hauptversorgungsleitungen (bitte Plan beifügen)~~ XX

~~sonstige Angaben: XX~~

8. Kosten und Finanzierung der geplanten Anlagen

siehe Begründung. Die erforderlichen Mittel sind in den Haushaltsplänen 1988 / 1989 bereitgestellt.

9. Zeitplan für die geplanten Anlagen

10. Sonstige wichtige Angaben zum Plan bzw. zur Begründung