



**Planzeichenerklärung**

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

- WS Kleinsiedlungsgebiete (§ 2 BauNVO)
- WA Allgemeines Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

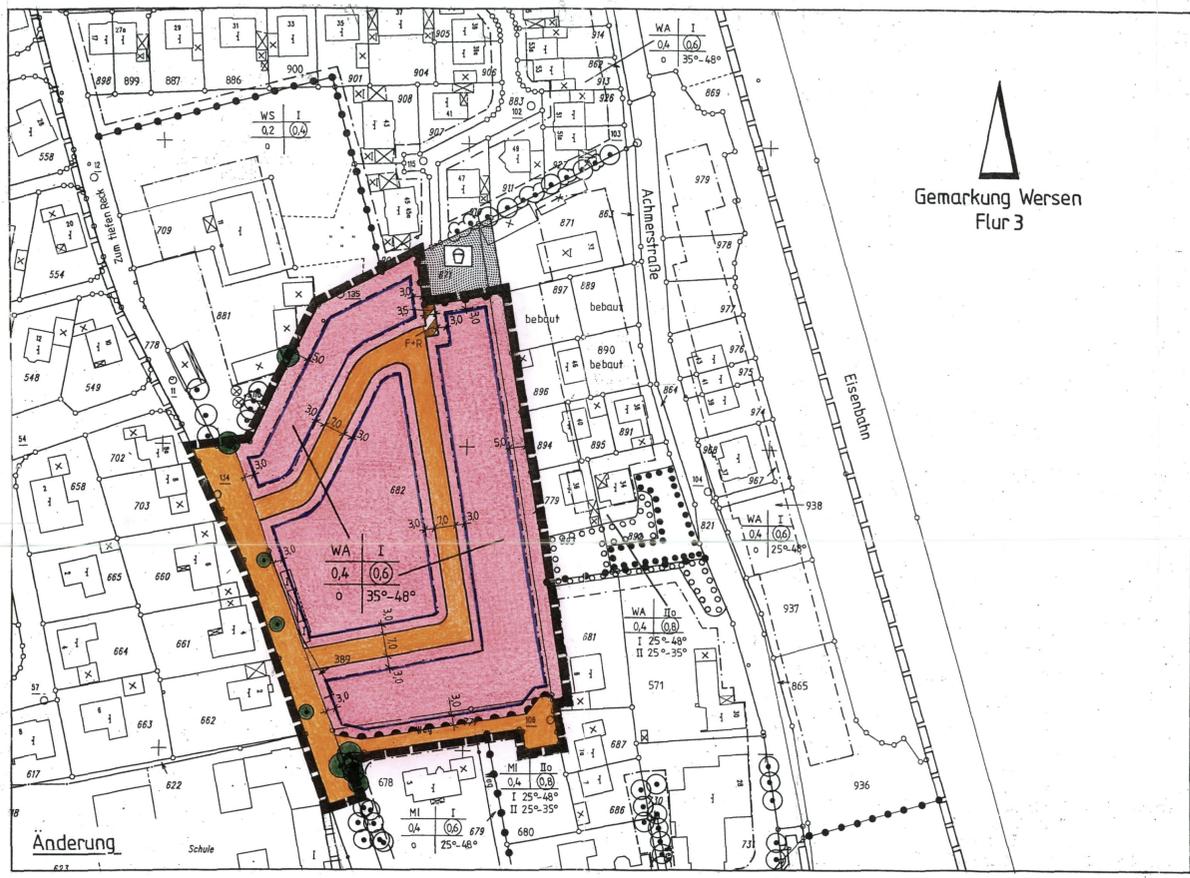
- 0,8 Geschosflächenzahl
- 0,4 Grunflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 35° - 48° Dachneigung

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

- o Offene Bauweise
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie



Zweckbestimmung:

- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- F + R Fuß- und Radweg

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

- z.B. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

- Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung:

- o Sportplatz

Zweckbestimmung:

- o Spielplatz

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

- o Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

- o Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

**Erhaltung:**

- o Bäume
- o Sträucher

**Sonstige Planzeichen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung des Bebauungsplanes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z. B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

**Bestandsdarstellungen und nachrichtliche Kennzeichnungen**

- 47 vorh. Gebäude
- Flurstück mit Flurstücksnummer

**Textliche Festsetzungen**

**Textliche Festsetzungen**

- Garagen und Nebengebäude sind zwischen Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche unzulässig. Garagen und Nebengebäude sind innerhalb der überbaubaren Flächen allgemein zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen mit einem Mindestabstand von 1,0 m zu angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen allgemein zulässig. Je Grundstück ist nur insgesamt eine Zu- und Ausfahrt zulässig.
- Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes ist je 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mind. ein hochstämmiger Obstbaum (Stammhöhe mind. 1,80 m, Stammumfang mind. 8 - 10 cm) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Innerhalb der öffentlichen Erschließungsstraßen ist im Mittel je 20 lfd. m Straßenlänge mind. ein großkroniger Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Innerhalb der mit WA festgesetzten Bereich kann die festgesetzte Geschoszahl bei Wohngebäuden um ein Vollgeschoss überschritten werden, wenn die festgesetzte Geschosflächenzahl eingehalten wird.
- Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind Vergnügungsstätten gem. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO unzulässig.

**Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauONW**

- Die Höhenlage des fertigen Erdgeschossbodens wird im Eingangsbereich mit max. 0,5 m, bezogen auf die Mittellachse der zugehörigen Erschließungsstraße, festgesetzt.
- Innerhalb der mit WA gekennzeichneten Bereiche darf die Traufe des Hauptdaches (traufseitiger Schnittpunkt der Außenkante des Umfassungsmauerwerkes mit der Oberkante der Dacheindeckung) max. 1,0 m über der Rohdecke des Erdgeschosses liegen. Untergeordnete Gebäuderücksprünge, die sich nicht auf die Traufflinie (untere waagerechte Begrenzung der Dachfläche) auswirken, werden hierdurch nicht berührt. Diese Vorschrift gilt auch, wenn ein zusätzliches Vollgeschoss ausgeführt wird.
- Dachausbauten/-gauben sind nur bei einer Dachneigung von 35° und mehr zulässig, dabei darf die Gesamtlänge der Gauben/Ausbauten je Gebäude-seite max. 50 % der zugehörigen Traufflänge betragen.
- Garagen und massive Nebengebäude sind in Material und Farbe wie die zugehörigen Hauptgebäude zu gestalten. Sie sind mit einer Dachform und -neigung des Hauptgebäudes oder mit einem Flachdach auszuführen. Von den gestalterischen Festsetzungen sind überdachte Stellplätze (Carpools), Wintergärten, Gewächshäuser und Gartenhäuser ausgenommen.

- Mülltonnen dürfen in Vorgärten nur untergebracht werden, wenn ein ausreichender Sichtschutz durch Abpflanzungen oder Holzblenden bzw. feste Schränke im Wandmaterial des Hauptbaukörpers vorgesehen ist.
- Vorgärten - Einfriedungen  
Zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen und den öffentlichen Verkehrsflächen (Vorgarten) sind Einfriedungen mit Mauern und Mauerpfeilern zur öffentlichen Verkehrsfläche und zu den seitlichen Nachbargrundstücken nicht zulässig.  
Die Einfriedung im Bereich des Vorgartens darf nur in Form lebender Hecken oder Holzzäunen (max. 0,70 m hoch) erfolgen.
- Es werden folgende Mindest-Grundstücksgrößen festgesetzt:  
360 m<sup>2</sup> pro Einzelhaus  
300 m<sup>2</sup> pro Doppelhaushälfte

**Hinweise**

- Der Planbereich betrifft eine mittelalterl.-frühneuzeitliche Streusiedlung. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzel Funde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit), entdeckt werden. Ihre Entdeckung ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen - Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster, unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 15 Denkmalschutzgesetz).
- Im Bereich der Fußgängerüberwege, Straßenkreuzungen und Straßeneinmündungen sollen Hochborde abgesehen werden.
- Dem Fernmeldeamt Osnaabrück ist der Beginn der Straßenbauarbeiten jeweils drei Monate vorher schriftlich anzukündigen, um entsprechende Vorbereitungen zu ermöglichen. Die Durchführung von Unterhaltungsarbeiten an den Fernmeldeanlagen darf nicht beeinträchtigt werden.
- Die der Erstellung oder wesentlichen Änderungen von Kanalisationsnetzen für die öffentliche Abwasserbeseitigung zugrunde liegende Planung bedarf einer Genehmigung gemäß § 58 LWG. Beim Bau und Betrieb von Anlagen für die öffentliche Wasserversorgung sind die §§ 48 LWG und 44 BauONW zu beachten.
- Östlich angrenzend an den Planbereich verläuft die Bahnstrecke Oldenburg - Osnaabrück. Gesundheitliche Schäden und Schäden am Bauwerk sind lt. Gutachten nicht zu erwarten.
- Den Bauherren wird empfohlen, Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen) für Bewässerungszwecke zu verwenden.

**VERFAHRENSVERMERKE**

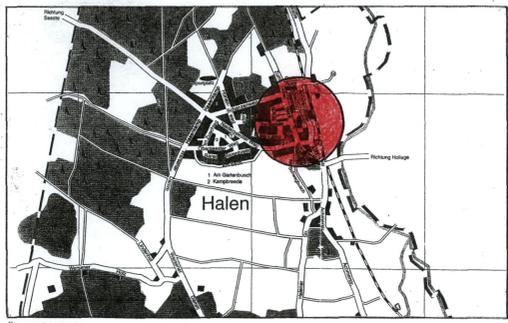
Es wird bescheinigt, daß die Kartengrundlage mit der Darstellung des Liegenschaftskatasters zum Stichtag ..... übereinstimmt und die Festlegung der Planung geometrisch eindeutig ist.

Der Rat der Gemeinde Lotte hat am ..... gem. § 2 (4) BauGB die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

Dieser Plan einschließlich Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB laut Bekanntmachung vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausliegen.  
Lotte, den .....

Diese 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde vom Rat der Gemeinde Lotte am ..... gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die ..... gekennzeichneten Änderung sind Bestandteil dieses Planes.  
Lotte, den .....

Satzungsbeschluss der Bebauungsplanänderung und Auslegung der Bebauungsplanänderung einschließlich Begründung gemäß § 10 (3) BauGB am ..... bekanntgemacht worden.  
Lotte, den .....



Ingenieurbüro  
Städtebauliche Planungen  
Postfach 1206  
49 126 Volterhausen

# FIETZ

AUFTRAGGEBER <b>Gemeinde Lotte</b> Kreis Steinfurt		MASZSTAB <b>1:1000</b>
PROJEKT <b>1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Achmerstraße“</b>		ANLAGE <b>2</b>
VORGANG <b>Satzung</b>		BEARBEITET <b>F</b>
ZEICHNUNG <b>Bebauungsplanänderung</b>		GEZEICHNET <b>Ad</b>
FACHGEBIET <b>Städtebau</b>		PROJ.-NR. <b>0211</b>
		DATUM <b>22.11.2002</b>
		Dipl.-Ing. B. Fietz beratender Ingenieur