

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

- WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 16 BauNVO)

- 0,6 Geschosflächenzahl
- 0,4 Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

- o Offene Bauweise
- 25°-48° Dachneigung
- Baugrenzen

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

- F + R Straßenverkehrsflächen

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 Ausfahrten

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung:

- Spielplatz
- Parkanlage

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- Wasserflächen

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)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindung 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:

- Bäume
- Sträucher

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Zweckbestimmung:

- St Stellplätze
- Ga Garagen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Bestandsdarstellung, Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahmen

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- vorh. Gebäude
- vorh. Gasleitung

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 überbaubare Flächen 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 m² 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 und MI festgesetzten Bereiche 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.
- Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Wohnungen sind die für den dauerhaften Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räume oberhalb der Erdgeschossdecke mit Fenstern der Schallschutzklasse 2 gem. VDI-Richtlinien 2719 (Schallschutzmaß mind. 30 dB) zu versehen.

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 Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße, festgesetzt.
- Innerhalb der mit WA und MI gekennzeichneten Bereiche darf die Traufe des Hauptdaches (traufseitiger Schnittpunkt der Außenkante des Umfassungsmauerwerkes mit der Oberkante der Dachdeckung) max. 1,0 m über der Rohdecke des Erdgeschosses liegen. Untergeordnete Gebäudedachflächen, die sich nicht auf die Traufhöhe (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 Gebäudeseite max. 50 % der zugehörigen Traufhöhe 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 (Carports), Wintergärten, Gewächshäuser und Gartenhäuser ausgenommen.
- Mülltonnen Mülltonnen dürfen in Vorgärten nur untergebracht werden, wenn ein ausreichender Sichtschutz durch Abpflanzung oder Holzblenden bzw. feste Schränke im Wandmaterial des Hauptbaukörpers vorgesehen ist.
- Vorgärten - Einfriedungen Zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen und den öffentlichen Verkehrsflächen (Vorgärten) sind Einfriedungen mit Mauern und Mauerwerk für öffentliche Verkehrsflächen und zu den seitlichen Nachbargrundstücken nicht zulässig. Die Einfriedung im Bereich des Vorgartens darf nur in Form lebender Hecken oder Holzzäune (max. 0,70 m hoch) erfolgen.

Hinweise

- Der Planbereich betrifft eine mittelalterlich-frühneuzeitliche Streusiedlung. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzeltonde, 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 abgesenkt werden.
- Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes einerseits und für die ggf. notwendigen Änderungen bzw. Verlegung vorhandener Telekommunikationslinien im Planbereich andererseits, wird gebeten, sich vor Baubeginn mit der zuständigen Deutschen Telekom AG, Technik Niederlassung Oldenburg, Bezirksbüro Netze 22, Postfach 2180, 49011 Osnabrück, Tel. 0541-333-6712, in Verbindung zu setzen, damit alle erforderlichen Maßnahmen (Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung usw.) rechtzeitig eingeleitet werden können.
- 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 - Osnabrück. 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.
- Für den Planbereich sind anhand von Luftbildern unterschiedliche Kampfmitteleinrichtungen zu erkennen; konkrete Hinweise auf möglichen Blindgängereinschläge sind ihnen nicht zu entnehmen. Aus Sicherheitsgründen sind Vorhaben, bei denen auf bislang nicht bebauten Grundflächen bodeneingreifende Maßnahmen durchgeführt werden sollen, rechtzeitig vor Baubeginn der Bezirksregierung Münster (Kampfmittelräumdienst) zur individuellen Einzelüberprüfung anzuzeigen.
- Bei der Schaffung neuer Nutzungs- und Baurechte ist nach dem Prioritätsgrundsatz auf bestehende Rechte Rücksicht zu nehmen und evtl. erforderliche (Schall-) Schutzmaßnahmen dem Planungsträger der neu hinzukommenden Nutzung und nicht der Deutschen Bahn aufzulegen. KG, Krefeld ist 3 Monate vor Baubeginn schriftlich zu benachrichtigen.
- Soweit sich bei Bauarbeiten Auffälligkeiten nach Farbe, Geruch usw. im Boden oder in Baukörpern zeigen, die auf eine Kontamination des Bodens oder des Baukörpers mit umweltgefährdenden Stoffen hindeuten ist der Kreis Steinfurt, Untere Abfallwirtschaftsbehörde unverzüglich durch den verantwortlichen Bauleiter bzw. den Bauherren zu benachrichtigen um ggf. eine ordnungsmäßige Entsorgung der Verunreinigung sicherzustellen.
- Bei evtl. 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. Der Netzbezirk in Ibbenbüren, Telefon 0545/158-3075, ist nach vorheriger Rücksprache gern bereit, den Verlauf der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit anzuzeigen.
- Nordwestlich des geplanten Wohn- und Mischgebietes liegt der Truppenübungsplatz Westerkappeln, hiervon können Lärmemissionen ausgehen.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141, 1998 I, S. 137) zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I, S. 2850)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.07.2002 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
 - Gemeindeverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29.04.2003 (GV NRW S. 254)
 - Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991, S. 58)
 - Landesbauverordnung (BauONW) vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.2003 (GV NRW S. 766)
 - Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz-LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.09.2001 (GV NRW S. 707)
 - Bundesnaturschutzgesetz vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193)
- in der jeweils geltenden Fassung
- Stand.: 13.07.2004

VERFAHRENSVERMERKE

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

Der Rat der Gemeinde Lotte hat am 11.12.2003 gem. § 2 (4) BauGB die Auf- stellung der .. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Rat der Gemeinde Lotte hat am 11.12.2003 gem. § 2 (4) BauGB die Auf- stellung der .. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

(Strock) (Borchelt) Bürgermeister Schriftführer

Dieser Plan einschließlich Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB laut Bekannt- machung vom 23.04.2004 in der Zeit vom ..03.05.2004.. bis einschließlich 04.06.2004 öffentlich ausliegen.

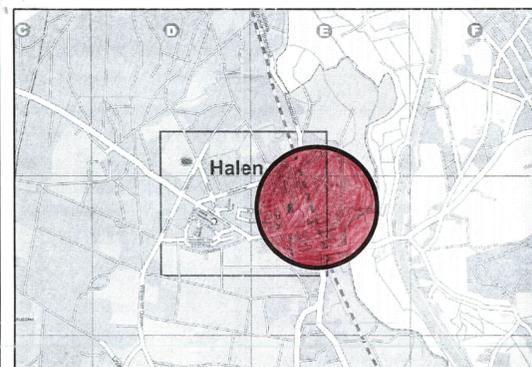
(Strock) (Borchelt) Bürgermeister Schriftführer

Diese 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde vom Rat der Gemeinde Lotte am 15.07.2004 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

(Strock) (Borchelt) Bürgermeister Schriftführer

Satzungsbeschluss der Bebauungsplanänderung und Auslegung der Bebauungs- planänderung einschließlich Begründung gemäß § 10 (3) BauGB am .. 15.07.2004 ..

(Strock) (Borchelt) Bürgermeister Schriftführer



Ingenieurbüro Städtebauliche Planungen Postfach 1206 49126 Wallenhorst		
AUFTRAGGEBER Gemeinde Lotte Kreis Steinfurt	MASSTAB 1:1000	
PROJEKT 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 " Achmerstraße "	ANLAGE 2	ERGÄNZUNG 18.08.2004
VORGANG Satzung	BEARBEITET F	GEZEICHNET Ad
ZEICHNUNG Bestand / Änderung	PROJ.-NR. 0312	DATUM 26.04.2004
FACHGEBIET Städtebau	Dipl.-Ing. B. Fietz beratender Ingenieur	