

## ZEICHENERKLÄRUNG

### 1. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB

**1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

- WA Allgemeines Wohngebiet
- MI Mischgebiet
- GE2 Gewerbegebiet, gegliedert (siehe textl. Festsetzungen)

**1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**

- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- (II-III) Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze
- II Zahl der Vollgeschosse (zwingend)

o.4 Grundflächenzahl  
G5 Geschäftflächenzahl  
B3 Baumassenzahl

**1.3 BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**

- a Offene Bauweise
- Nur Einzelhäuser zulässig
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- g Geschlossene Bauweise
- b Besondere Bauweise (Der Hauptkörper ist einseitig an der mit einem Pfeil gekennzeichneten Grundstücksgrenze zu errichten)

Baulinie  
Baugrenze  
Überbaubare Fläche  
Stellung der baulichen Anlagen, zugleich Hauptfährtrichtung

**1.4 FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF**

- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

**1.5 VERKEHRSLÄCHEN**

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
- Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsflächen
- Öffentliche Parkfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Einfahrt
- Einfahrtsbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

**1.6 FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN**

**1.7 GRÜNFLÄCHEN**

- Spielplatz

**1.8 PFLANZ- UND ERHALTUNGSGEBOTE**

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.
- Pflanzgebot für Sträucher
- Pflanzgebot für hochstämmige Einzelbäume
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Erhaltungsgebot für Sträucher
- Erhaltungsgebot für Einzelbäume

**1.9 SONSTIGE FESTSETZUNGEN**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor äußeren Einwirkungen erforderlich sind
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Abgrenzung unterschiedlicher Hauptfährtrichtungen
- Sichtdreiecke - sie sind von jeglicher Sichtbehinderung ab 0,70m über Fahrbahnoberkante freizuhalten
- Flächen für Stellplätze und Garagen
- Mit Gehrecht, Fahrrecht, Leitungsrecht zu belastende Flächen
- Flächen für die Landwirtschaft
- Wald
- Wasserflächen
- Flächen für die Wasserwirtschaft
- Regenrückhaltebecken
- Flächen für Aufschüttungen
- Flächen für Abgrabungen
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
- Umgrenzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

### 2. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (4) BAUGB IN VERBINDUNG MIT § 81 BAU ONW

35-45° Dachneigung

### 3. BESTANDSDARSTELLUNGEN, KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Vorh. Gebäude mit Hausnummer, Dachform und Geschosshöhe
- Vorhandenes Gebäude, nicht amtlich eingemessen
- Vorgeschlagenes Gebäude
- Baudenkmal
- Naturschutzgebiet
- Landschaftschutzgebiet
- Überschwemmungsgebiet
- Elektrizitätsleitung oberirdisch mit Schutzstreifen
- Elektrizitätsleitung unterirdisch
- Fläche für Bahnanlagen
- Flurgrenze
- Flurstücksgränze
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Vorh. Flurstücksnummer
- Höhenlinien und Höhenangaben über NN
- Geländepunkt mit Höhenangabe
- Böschung
- Mauer
- Zaun
- Hecke

**A) Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB**

- Das Gewerbegebiet ist gem. § 1 (4) BauNVO gegliedert. Zulässig sind ausschließlich folgende Betriebsarten:
  - im Gewerbegebiet GE1: Herstellung und Vertrieb von Fenstern, Rollläden und Sonnenschutzanlagen.
  - im Gewerbegebiet GE2: Dachdeckerbetrieb
- Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind Vergnügungsstätten gem. § 4 a Abs. 3 Nr. 2 und § 8 Abs. 3 BauNVO unzulässig.
- Innerhalb des Gewerbegebietes sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Einzelhandelsnutzungen in funktionellem Zusammenhang mit den hier zulässigen Gewerbebetrieben.
- Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden innerhalb des Plangebietes sind die für den dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räume mit Fenstern der Schallschutzklasse II gem. VDI-Richtlinie 2719 (Schallschutzmaß mind. 30 dB) zu versehen.
- Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen Garagen und Nebengebäude nur in einem Abstand von mind. 3,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden.
- Bei der Errichtung baulicher Anlagen innerhalb des Schutzbereichs der 30-KV-Leitung sind diese so auszuführen, (Einhaltung der Sicherheitsabstände nach VDE 200, technische Vorkehrungen), daß eine Beeinträchtigung der Freileitung ausgeschlossen ist. Dies gilt auch für Bepflanzungen.
- An den Straßeneinmündungen und Straßenkreuzungen sind Sichtdreiecke von sichtbehindernden Nutzungen und Bepflanzungen zwischen 0,70 m und 2,40 m über Oberkante Fahrbahn freizuhalten. Hochstämmige Einzelbäume, Signalgeber etc. sind zulässig.
- Bei der Errichtung gewerblicher Gebäude sind deren Fassaden durch Rankpflanzen oder entsprechende Gehölzvorpflanzungen zu begrünen. Die Begrünung muß im Endzustand mind. 50% der geschlossenen Wandflächen betragen.
- An den Grenzen der Gewerbegrundstücke ist ein Streifen von mind. 3,00 m Breite mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen.
- Auf privaten Pkw-Stellplätzen gem. § 47 BauO NW mit mehr als 3 Stellplätzen ist mind. ein großkroniger Laubbaum je 4 Stellplätze zu pflanzen und zu erhalten. Durch geeignete Maßnahmen ist eine Beeinträchtigung der Baumscheibe für die anzupflanzenden Bäume auszuschließen (Größe der Baumscheibe mind. 4 m<sup>2</sup>).

**B) Textliche Festsetzungen gem. § Abs. 4 BauGB i. V. § 81 BauO NW**

- Die Oberkante des Erdgeschößfußbodens der Wohngebäude darf im Eingangsbereich max. 0,50 m über der Randeinfassung der zugehörigen öffentlichen Erschließungsstraße, gemessen in Grundstücksmitte, liegen.
- Die Traufe des Hauptdaches der Wohngebäude (traufseitige Schnittlinie der Außenflächen des Daches mit der senkrechten Verlängerung der Außenwände des darunterliegenden Geschosses) darf max. 0,80 m über der Oberkante der Rohdecke des Erdgeschosses liegen. Diese Höhe darf bei zurückspringenden Gebäudeteilen überschritten werden, wenn hierdurch nicht mehr als 50% der Traulänge betroffen werden oder wenn diese Gebäudeteile keine Änderung der unteren Begrenzung der Dachfläche bewirken (z. B. Loggen, Terrassen etc.).
- Die Gesamtlänge der Dachausbauten (Dachgauben) darf 50% der jeweiligen Traulänge nicht überschreiten. Der Abstand zum Giebel muß mind. 1,50 m betragen.
- Garagen und massive Nebengebäude sind in Material und Farbe wie die zugehörigen Hauptgebäude zu gestalten. Sie sind in der Dachneigung des Hauptgebäudes oder mit einem Flachdach auszuführen.
- Im allg. Wohngebiet sind für die Einfriedung der Vorgärten innerhalb eines Abstandes von 3,00 m zur öffentlichen Erschließungsstraße Mauern von mehr als 0,30 m Höhe sowie Zäune und Hecken von mehr als 0,80 m Höhe über der Randeinfassung der zugehörigen Erschließungsstraße unzulässig.
- Wintergärten, Gewächshäuser und ähnliche bauliche Anlagen sind von den baugestalterischen Festsetzungen ausgenommen.

**C) Hinweise**

- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfurde, aber 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, westfälisch anzuzeigen (i. § 15 und 16 Denkmalschutzgesetz).
- Im Bereich der Fußgängerüberwege, Straßeneinmündungen und Straßenkreuzungen sollen Hochbord abgesenkt werden.
- Dem Fernmeldeamt Münster ist der Beginn der Straßenbauarbeiten jeweils 6 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 Änderung von Kanalisationsnetzen für die öffentliche Abwasserentsorgung zugrunde liegende Planung bedarf einer Genehmigung gem. § 58 LWG. Beim Bau und Betrieb von Anlagen für die öffentliche Wasserversorgung sind die § 48 LWG und 40 BauO NW zu beachten.
- Mit der Erteilung der Baugenehmigung ist durch entsprechende Auflagen sicherzustellen, daß die im Plan festgesetzten Pflanzgebiete innerhalb eines Jahres nach Inanspruchnahme der jeweiligen Grundstücke verwirklicht werden.
- Die Errichtung baulicher Anlagen innerhalb des Schutzbereichs der 30-KV-Freileitung bedarf der vorherigen Zustimmung der RWE-Regionversorgung NIKE Osnabrück.

**RECHTSGRUNDLAGEN**

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Bauzonenverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Landesbauordnung (BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.06.1984 (GV NW S. 419), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.04.1992 (GV NW S. 124)
- Planzeichenverordnung in der Neufassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Neufassung vom 13.08.1984 (GV NW S. 475), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.04.1992 (GV NW S. 124)
- Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz vom 17.05.1990 (BGBl. I S. 926), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

**GEMEINDE LOTTE BEBAUUNGSPLAN NR. 48 NAPOLEONDAMM**

Offenlegungsplan

MARSTAB	1:1000	<b>KREIS STEINFURT</b> DEZ. VJ PLANUNGSAMT
DATUM	JULI 1993	
BEARB.	HUELMANN	
GEAND.		

1. AUSFERTIGUNG

## AUFSTELLUNGSVERFAHREN

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

Der Rat der Gemeinde Lotte hat am 21.03.91 gem. § 2(1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48 "Napoleon Damme" beschlossen.  
Lotte, 21.03.1991  
No. Frahe Bürgermeister  
F. Kumpung Ratsmitglied  
S. ... Schriftführer

Dieser Plan einschließlich Begründung hat gemäß § 3(2) BauGB laut Bekanntmachung vom 06.08.1993 in der Zeit vom 16.08.1993 bis einschließlich 17.09.1993 öffentlich ausgelegen.  
Lotte, 20.09.1993  
Gemeindedirektor (Srock)

Dieser Bebauungsplan wurde vom Rat der Gemeinde Lotte am 30.09.93 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.  
Die ... gekennzeichneten Änderungen sind Bestandteil dieses Planes.  
Lotte, 30.09.93  
No. Frahe Bürgermeister  
S. ... Ratsmitglied  
G. Borchardt Schriftführer

Zu diesem Bebauungsplan wurde gem. § 11 BauGB keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht (s. Verfügung vom 23.12.1993).  
Münster, den 23.12.1993  
Der Regierungspräsident im Auftrag  
S. ...

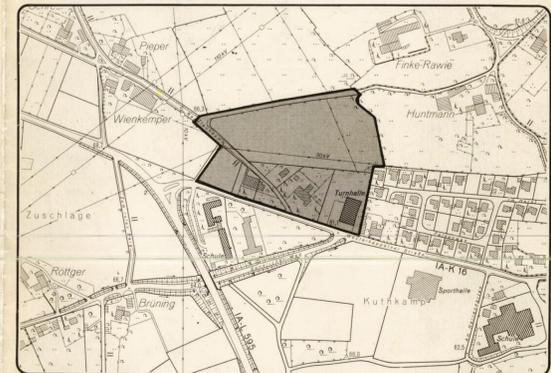
Die Durchführung des Anzeigeverfahrens für diesen Bebauungsplan wurde gem. § 12 BauGB am 24.04.1993 ortsüblich amtlich bekanntgemacht.  
Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden.  
Lotte, 04.04.1994  
Gemeindedirektor (Srock)

**GEMEINDE LOTTE BEBAUUNGSPLAN NR. 48 NAPOLEONDAMM**

Offenlegungsplan

MARSTAB	1:1000	<b>KREIS STEINFURT</b> DEZ. VJ PLANUNGSAMT
DATUM	JULI 1993	
BEARB.	HUELMANN	
GEAND.		

1. AUSFERTIGUNG



**GEMEINDE LOTTE BEBAUUNGSPLAN NR. 48 NAPOLEONDAMM**

Offenlegungsplan

MARSTAB	1:1000	<b>KREIS STEINFURT</b> DEZ. VJ PLANUNGSAMT
DATUM	JULI 1993	
BEARB.	HUELMANN	
GEAND.		

1. AUSFERTIGUNG