



**Textliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB**

- Garagen und Nebengebäude sind zwischen Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche unzulässig
- Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes ist je 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mind. ein hochstammiger Obstbaum (Stammhöhe mind. 1,80 m, Stammumfang mind. 8 - 10 cm) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine Waldrandbepflanzung aus Schlehe, Weißdorn, Hartriegel, Hundrose, Feldahorn, Holunder und als Solitärbaume Stiel- und Traubeneiche, Hainbuche, Vogelbeere, Bergahorn anzupflanzen
- Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortgerechten Laubgehölzen (Pflanzenabstand 1,00 m x 1,00 m) zu bepflanzen. Dabei sind als Strauchpflanzen Schlehe, Weißdorn, Hartriegel, Hundrose, Feldahorn, Holunder und als Solitärbaume Stiel- und Traubeneiche, Hainbuche, Vogelbeere, Bergahorn anzupflanzen
- Die mit einem Erhaltungsgebot belegten Bäume und Sträucher sind vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Natürlicher Ausfall ist durch Neuanpflanzungen artgleicher Gehölze zu ersetzen
- Innerhalb der öffentlichen Erschließungsstraßen ist im Mittel je 20 lfd. m Straßenlänge mind. ein großkroniger Laubbau anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten
- Innerhalb des Planbereiches kann die festgesetzte Geschosshöhe bei Wohnbauten um ein Vollgeschosß überschritten werden, wenn die festgesetzte Geschosshöhe eingehalten wird

**8. Ergänzung nach öffentlicher Auslegung**

"Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Wohnungen sind innerhalb des Planbereiches die für den dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räume mit Fenstern der Schallschutzklasse 2 gem. VDI Richtlinie 2719 mit einem Schalldämmmaß von mind. 30 dB(A) zu versehen".

**Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 BauO NW**

- Die Höhenlage des fertigen Erdgeschosßbodens wird im Eingangsbereich mit max. 0,5 m, bezogen auf die Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße, festgesetzt
- Innerhalb des Planbereiches darf die Traufe des Hauptdaches (traufseitiger Schnittpunkt der Außenkante des Umfassungsmauerwerkes mit der Oberkante der Dacheindeckung) max. 1,0 m über der Rohdecke des Erdgeschosßes liegen. Untergeordnete Gebäudedrucksprünge, die sich nicht auf die Trauflinie (untere waagerechte Begrenzung der Dachfläche) auswirken, werden hierdurch nicht berührt
- 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 Trauf- länge betragen
- Garagen und massive Nebengebäude sind in Material und Farbe wie die zugehörigen Hauptgebäude zu gestalten. Sie sind mit der Dachform und -neigung des Hauptgebäudes mit einem Flachdach auszuführen. Von den gestalterischen Festsetzungen sind überdachte Stellplätze (Carports), Wintergärten, Gewächshäuser und Gartenhäuser ausgenommen

**Hinweise:**

- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzellunde, 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 Denkmalpflege, Münster, unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz)
- Im Bereich der Fußgängerüberwege, Straßenkreuzungen und Straßeneinmündungen sollen Hochborde abgesenkt werden
- Der Telekom Niederlassung Osnabrück 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 40 BauO NW zu beachten
- Mit Erteilung der Baugenehmigung ist durch entsprechende Auflagen sicherzustellen, daß die im Plan festgesetzten Pflanzgebot innerhalb eines Jahres nach Bebauung der jeweiligen Grundstücke verwirklicht werden

### PLANZEICHENERLÄUTERUNG

**FESTSETZUNGEN GEM § 9 BAUGB**

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

- WA Allgemeines Wohngebiet

**FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF**

- Elektrizität
- Spielplatz

**FLÄCHEN F. VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN**

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

- 0,4 Grundflächenzahl
- 0,6 Geschosßflächenzahl
- 3,0 Baumassenzahl
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- II<sup>A</sup> Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß mit Ausnahmeregelung (s. textl. Festsetzungen)
- II Zahl der Vollgeschosse zwingend

max. Firsthöhe über der Erschließungsstraße

**BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**

- o Offene Bauweise
- E Nur Einzelhäuser zulässig
- ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- g Geschlossene Bauweise
- Stellung baulicher Anlagen (Richtung der Hauptgebäude- außenwände)
- Baulinie
- Baugrenze
- Überbaubare Grundstücksfläche

**VERKEHRSFLÄCHEN**

- Straßenverkehrsflächen
- Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsflächen
- Einfahrt
- Einfahrtbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Straßenbegrenzungslinie
- Bahnanlagen

**FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN**

**SONSTIGE FESTSETZUNGEN**

- Wasserflächen
- Flächen für die Wasserwirtschaft (Regenrückhaltebecken)
- Flächen für die Wasserwirtschaft (Unterhaltung, Entwicklung)
- Flächen für Aufschüttungen
- Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen
- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für Wald
- Flächen für Stellplätze und Garagen
- Mit Gehrecht, Fahrrecht und Leitungsrecht zu belastende Flächen (bei schmalen Flächen)
- Sichtfelder (gem § 9(1) Nr. 10 BauGB sind diese Flächen von sichtbehindernden Anlagen, Nutzungen und Bepflanzungen zwischen 0,70m und 2,50m über Fahrbahnoberkante freizuhalten. Hochstammige Einzelbäume sind zulässig)
- Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen zum passiven Schallschutz erforderlich sind
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

**FESTSETZUNGEN GEM § (4) BAUGB IN VERBINDUNG MIT § 81 BAUO NW**

- ±B 35-45° Dachneigung
- SD Satteldach einschl. Krüppelwalmdach
- Hauptfirstrichtung

**BESTANDSDARSTELLUNGEN, KENNZEICHNUNGEN U. NACHRICHTL. ÜBERNAHMEN**

- Vorhandene Wohn-/Wirtschaftsgebäude
- Vorhandene Wohn-/Wirtschaftsgebäude, nicht amtlich eingetragen
- Vorgeschlagenes Gebäude
- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
- Naturschutzgebiet
- Landschaftsschutzgebiet
- Naturdenkmal
- Überschwemmungsgebiet
- Wasserschutzgebiet
- Leitung ober-/unterirdisch
- Elektrizität
- Wasser
- Gas
- Richtfunkstrecke mit Angabe der Bauhöhenbeschränkung in Metern über NN
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
- Vorgeschlagene Flurstücksgrenze
- Böschung
- Mauer

● Markierung der im Plan enthaltenen Planzeichen

### RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenerverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- Landesbauordnung NW vom 26.06.1984 (GV. NW S. 419), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.11.1992 (GV. NW S. 467)
- Gemeindeordnung NW in der Neufassung vom 13.08.1984 (GV. NW S. 475), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.07.1994 (GV. NW S. 656)
- Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB - Maßnahmen G) vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622)

### VERFAHRENSVERMERKE

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

Der Rat der Gemeinde Lotte hat am **13.06.1994** nach § 2 (1) BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Aufstellungsbeschluss ist am **07.10.1994** ortsüblich amtlich bekanntgemacht worden.

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Begründung hat nach § 3 (2) BauGB gemäß **Plan-Beschluss vom 07.11.95** in der Zeit vom **23.12.1995** bis einschli. **30.04.1996** zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am **15.12.1995** ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Rat der Gemeinde Lotte hat am **21.03.1996** nach § 10 BauGB diesen Bebauungsplan als Satzungsbeschluss beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt. Die mit ... gekennzeichneten Eintragungen (Änderungen nach öffentlicher Auslegung) sind Bestandteil des Bebauungsplanes bzw. der Begründung.

Dieser Bebauungsplan wurde der höheren Verwaltungsbehörde gemäß § 11 (1) BauGB am **29.03.1996** angezeigt. Eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 (3) BauGB wird nicht geltend gemacht.

Gemäß § 12 BauGB ist

- die Durchführung des Anzeigeverfahrens,
- der Satzungsbeschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes (Inkraftsetzung ohne Anzeigeverfahren nach § 2 (5) BauGB-MaßG)

sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes am **29.03.1996** ortsüblich amtlich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan am **21.03.1996** in Kraft getreten.

## GEMEINDE LOTTE ORTSTEIL BÜREN BEBAUUNGSPLAN NR. 50 "SCHMALCKENWEG - ERWEITERUNG"

A. Blisferhigig      Offenkriegingsplatz

UBERSICHTSPLAN M 1:25.000

MAßSTAB 1:1000  
DATUM NOVEMBER 1995  
BEARB. SPALLEK