

A) Textliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

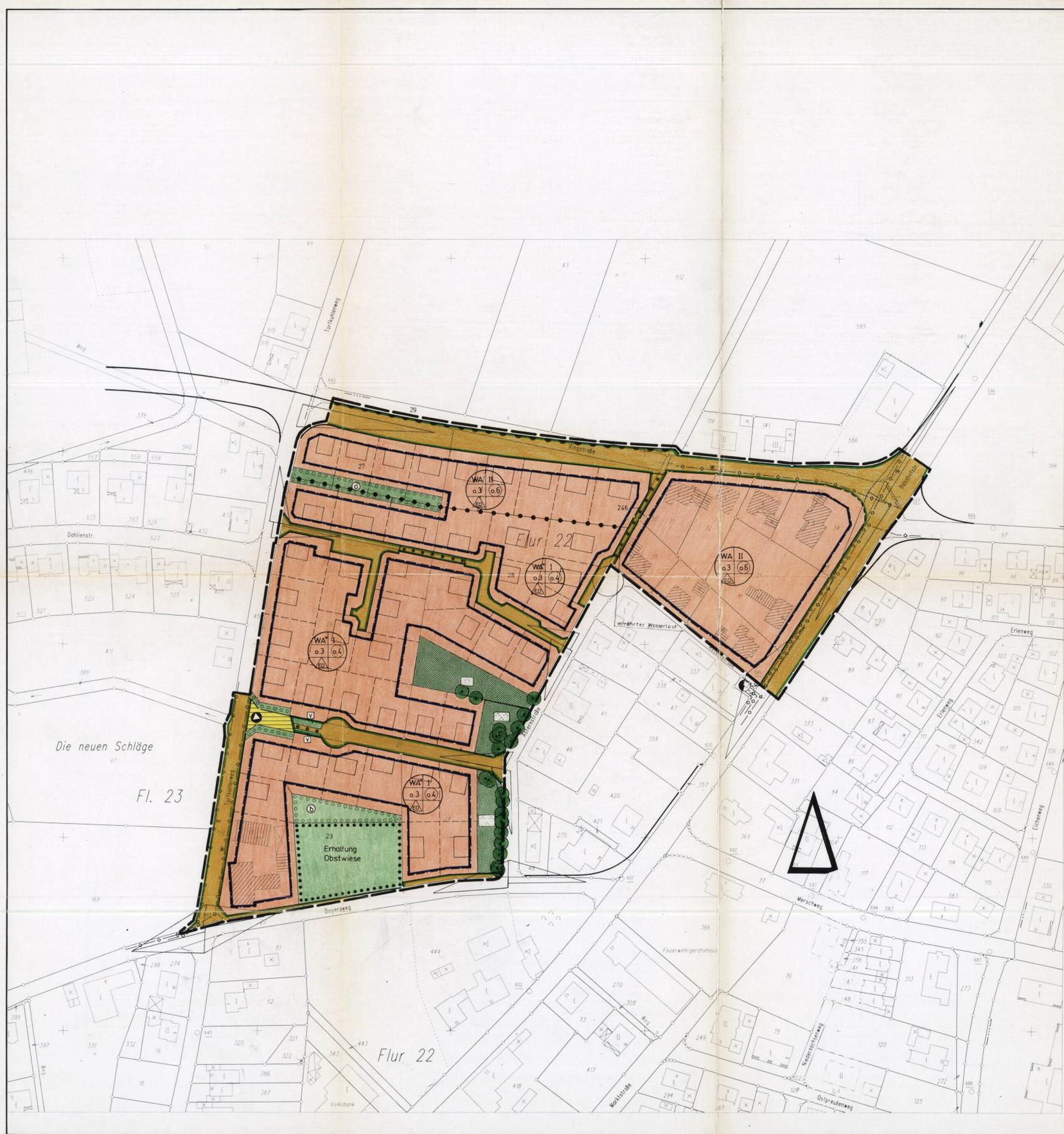
- Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden innerhalb des Plangebietes sind die für den dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räume mit Fenstern der Schallschutzklasse 2 gem. VDI-Richtlinie 2719 (Schallschutzmaß mind. 30 dB) zu versehen.
- Garagen und Nebengebäude sind zwischen Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche unzulässig. Garagen und Nebengebäude sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen 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 der Erschließungsstraßen ist im Mittel je 20,00 lfd. m Straßenlänge mind. ein großkroniger Laubbau zu pflanzen und zu erhalten.
- An den Straßeneinmündungen und Straßenkreuzungen sind Sichtdreiecke von sich behindernden Nutzungen und Bepflanzungen zwischen 0,70 m und 2,50 m über Oberkante Fahrbahn freizuhalten. Hochstämmige Einzelbäume, Signalgeber etc. sind zulässig.
- Auf den mit a) festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen ist eine geschlossene Bepflanzung mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen herzustellen und dauerhaft zu erhalten.
- Auf den mit b) festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen sind hochstämmige Obstbäume alter Sorten z.B. Dultener Rose, Rote Sternrenette, Winterlockenapfel, Gellert's Butterbirne, Späte Knorpelkirsche, Hauszwetsche, Boskop (Stammhöhe mind. 1,90 m, Stammumfang mind. 8 - 10 cm) mit einem Pflanzabstand von 10 m anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Innerhalb des Planbereiches ist je 50 m² neu zu versiegelnde Fläche mind. ein hochstämmiges Obst- oder Laubbau (Stammhöhe mind. 1,80 m, Stammumfang mind. 8 - 10 cm) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Die mit einem Erhaltungsgebot belegten Gehölzbestände sind vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Natürlicher Ausfall ist durch Neuanpflanzungen artgleicher Gehölze zu ersetzen.
- Innerhalb der mit WA* festgesetzten Bereiche kann die festgesetzte Gescholffzahl bei Wohngebäuden um ein Vollgeschöß überschritten werden, wenn die festgesetzte Gescholffzahl eingehalten wird.
- Auf der im Bebauungsplan festgesetzten Grünfläche / Spielplatz sind mind. 30 % der Grundstücksfläche mit ungenügend landschaftsgerechten Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

B) Textliche Festsetzungen gem. 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 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 Außenfläche des darunter liegenden Geschößes) darf bei eingeschossigen Wohngebäuden maximal 1,00 m und bei zweigeschossigen Wohngebäuden maximal 0,50 m über der Rohdecke des letzten Vollgeschößes liegen. Diese Höhe darf bei zurückspringenden Gebäudeteilen überschritten werden, wenn hierdurch nicht mehr als 50% der Traufhöhe betroffen werden oder wenn diese Gebäudeerückung keine Änderung der unteren Begrenzung der Dachfläche bewirken (z.B. Loggien, Terrassen etc.). Wenn das zweite Vollgeschöß im Dachraum ausgeführt wird, darf die Traufe des Hauptdaches max. 1,00 m über der Rohdecke des Erdgeschößes liegen.
- Die Dachneigung beträgt bei eingeschossigen Gebäuden 38° - 48° und bei zweigeschossigen Gebäuden 30° - 38°. Wenn das zweite Vollgeschöß im Dachraum ausgeführt wird, beträgt die Dachneigung 38° - 48°.
- Dachaufbauten (Dachgauben) sind nur bei einer Dachneigung von 35° und mehr zulässig. Der Abstand der Gauben zum Giebel muß mindestens 1,50 m betragen. Die Gesamtlänge der Dachgauben darf 50% der jeweiligen Traufhöhe 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 oder mit einem Flachdach auszuführen. Von den gestalterischen Festsetzungen sind überdachte Stellplätze (Carports), Wintergärten, Gewächshäuser und Gartenhäuser ausgenommen.

C) Hinweise für die Verwirklichung der Planung und für das Baugenehmigungsverfahren

- Die im Plan festgesetzten Pflanzgebote und sonstigen Ausgleichsmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Inanspruchnahme der Grundstücke für die im Bebauungsplan festgesetzte Nutzung zu verwirklichen.
- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Ihre Entdeckung ist der Gemeinde Lotte und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege, Münster, unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).
- Im Bereich von Fußgängerüberwegen, Straßeneinmündungen und Straßenkreuzungen sollen Hochborde abgesetzt werden.
- Den Versorgungsträgern ist der Beginn der Straßenbauarbeiten jeweils 6 Monate vorher schriftlich anzukündigen, um entsprechende Vorbereitungen zu ermöglichen. Die Durchführung von Instandhaltungsarbeiten an den Fernmeldeanlagen darf nicht beeinträchtigt werden.
- Die der Erstellung oder wesentlichen Änderung von Kanalisationsnetzen für die öffentliche Abwasserbeseitigung zugrunde liegende Planung bedarf einer Genehmigung gem. § 58 LWVG. Beim Bau und Betrieb von Anlagen für die öffentliche Wasserversorgung sind die §§ 48 LWVG und 44 BauO NW zu beachten.
- Den Bauherren wird die Errichtung von Zisternen zur Brauchwassernutzung empfohlen.



PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN GEM § 9 BAUGB

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- WA Allgemeines Wohngebiet
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
- 0,4 Grundflächenzahl
 - 0,5 Gescholffzahl
 - 3,0 Baumassenzahl
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - II^A 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
 - E^{II} Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - g Geschlossene Bauweise
 - Stellung baulicher Anlagen (Richtung der Hauptgebäudeaußenwände)
 - Baulinie
 - Baugrenze
 - Überbaubare Grundstücksfläche

- VERKEHRSLÄCHEN**
- Straßenverkehrsflächen
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fuß-/Radweg
 - Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsflächen
 - Einfahrt
 - Einfahrtbereich
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Bahnanlagen

- FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN**
- Spielplatz
 - Parkanlage

FESTSETZUNGEN GEM §9(4) BAUGB IN VERBINDUNG MIT § 86 BAUO NW

- z.B. 35-40° Dachneigung
- SD Satteldach einschl. Krüppelwalm
- Hauptflrichrichtung

BESTANDSDARSTELLUNGEN, KENNZEICHNUNGEN U. NACHRICHTL. ÜBERNAHMEN

- Vorhandene Wohn-/Wirtschaftsgebäude
- Vorhandene Wohn-/Wirtschaftsgebäude, nicht amtlich eingetragen
- Vorgeschlagenes Gebäude
- 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 0.8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.07.1996 (BGBl. I S. 1189)
- Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 406)
- Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- Landesbauordnung NW vom 07.03.1995 (GV. NW S. 218)
- Gemeindeordnung NW in der Neufassung vom 13.09.1984 (GV. NW S. 475), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.07.1994 (GV. NW S. 555)
- 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 Stichtag vom 14.07.1998 übereinstimmt und die Festlegung der Planung geometrisch eindeutig ist.

Der Rat der Gemeinde Lotte hat am 14.07.1998 nach § 2 (1) BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Aufstellungsbeschluss ist am 26.09.1997 ortsüblich amtlich bekannt gemacht worden.
Lotte, den 14.07.1998

gcz Grabe Bürgermeister
gcz Saatkamp Ratsmitglied
gcz Faste Schriftführer

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Begründung hat nach § 3 (2) BauGB gemäß Ratsbeschluss vom 06.05.97 in der Zeit vom 26.05.1997 bis einsch. 30.06.1997 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am ortsüblich bekannt gemacht worden.
Lotte, den 30.06.1997

Der Rat der Gemeinde Lotte hat am 18.07.1997 nach § 10 BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde beglitt. Die mit gekennzeichneten Eintragungen (Änderungen nach öffentlicher Auslegung) sind Bestandteil des Bebauungsplanes bzw. der Begründung.
Lotte, den 18.07.1997

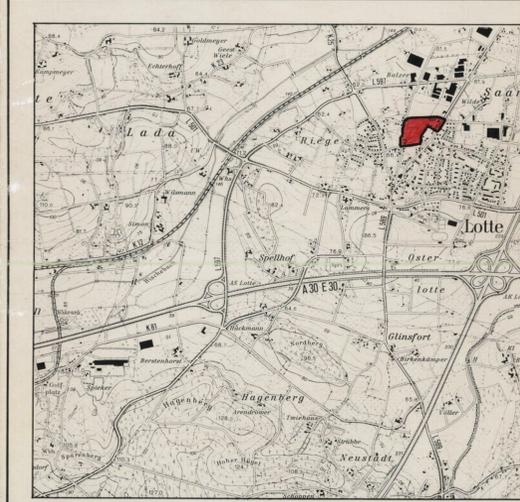
gcz Grabe Bürgermeister
gcz Sölsbeck Ratsmitglied
gcz Dornfeld Schriftführer

Dieser Bebauungsplan wurde der höheren Verwaltungsbehörde gemäß § 11 (1) BauGB am 26.09.1997 angezeigt. Eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 (3) BauGB wird nicht geltend gemacht.
Münster, den 26.09.1997

Gemäß § 12 BauGB ist
- die Durchführung des Anzeigeverfahrens.
- der Satzungsbeschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes (Inkraftsetzung ohne Anzeigeverfahren nach § 2 (6) BauGB-MaßnG), sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes am 26.09.1997 ortsüblich amtlich bekannt gemacht worden.
Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan am 26.09.1997 in Kraft getreten.
Lotte, den 26.09.1997

gcz Sölsbeck Gemeindedirektor

GEMEINDE LOTTE BEBAUUNGSPLAN NR. 52 "BOYERSWEG"



Maßstab 1:1000
Datum Mai 1997
Bearbeitet Spallek