

Textteil

A) Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

- Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienenden Räume mit Fenstern der Schallschutzklasse III gem. VDI-Richtlinie 2719 (Schallschutzmaß 35 - 39 dB) zu versehen. In den anderen Bereichen des Plangebietes sind diese Räume mit Fenstern der Schallschutzklasse II (Schallschutzmaß 30 - 34 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.
- Innerhalb der Erschließungsstraßen ist im Mittel je 20,00 m Straßenlänge mind. ein großkroniger Laubbau zu pflanzen und zu erhalten.
- An den Straßeneinmündungen und Straßenkreuzungen sind die Sichtdreiecke von sichtbehindernden Nutzungen und Bepflanzungen zwischen 0,70 m und 2,50 m über Oberkante Fahrbahn freizuhalten. Hochstämmige Einzelbäume, Signalgeber etc. sind zulässig.
- Bei Inanspruchnahme der Grundstücke für die im Bebauungsplan festgesetzte Nutzung (z. B. Errichtung von Gebäuden) ist auf den zugehörigen Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eine geschlossene Bepflanzung mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen herzustellen und dauerhaft zu erhalten.
- Die nach § 9 (1) BauO NW zu begründenden nicht überbauten Grundstücksflächen sind insbesondere durch die Anlage von Wiesen sowie durch Anpflanzung von Sträuchern und Bäumen aus einheimischen Arten naturnah zu gestalten. Dabei ist je angefangene 250 m² Grundstücksfläche mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbau mittlerer Größe (auch Obstbäume) zu pflanzen und zu erhalten.
- Bei der Errichtung baulicher Anlagen innerhalb des Schutzstreifens der 30-kV-Leitung sind diese zu auszuführen, (Einhaltung der Sicherheitsabstände nach VDE 200, technische Vorkehrungen), daß eine Beeinträchtigung der Freileitung ausgeschlossen ist. Dies gilt auch für Bepflanzungen.

B) Hinweise

- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (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 Denkmalschutzgesetz).
- Im Bereich von Fußgängerüberwegen, Straßenkreuzungen und Straßeneinmündungen sollen Hochborde abgesenkt werden.
- Dem Fernmeldedienst 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 der wesentlichen Änderungen von Kanalisationsnetzen für die öffentliche Abwasserbeseitigung 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 Erteilung der Baugenehmigung ist durch entsprechende Auflagen sicherzustellen, daß die im Plan festgesetzten Pflanzgebote innerhalb eines Jahres nach Bebauung der jeweiligen Grundstücke verwirklicht werden. Die Standorte für die Neuanpflanzungen sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.
- Zur Verbesserung des Lärmschutzes für die an die Bahnhöfe Oldenburg - Osnabrück angrenzenden Grundstücke wird den Grundstückseigentümern empfohlen, entsprechende Schallschutzeinrichtungen (Wall, Wand etc.) anzulegen.
- Die Errichtung baulicher Anlagen innerhalb des Schutzstreifens der 30-kV-Freileitung bedarf der vorherigen Zustimmung der RWE-Regionalversorgung NIKE Osnabrück.
- Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine Altlast-Verdachtsfläche, die im Bebauungsplan gekennzeichnet ist. 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 das Amt für Natur- und Landschaftspflege, Wasser- und Abfallwirtschaft, Sachgebiet Abfallwirtschaft, des Kreises Steinfurt unverzüglich durch den verantwortlichen Bauleiter bzw. den Bauherrn zu benachrichtigen, um ggf. eine ordnungsgemäße Entsorgung der Verunreinigung sicherzustellen.
- Es wird empfohlen, unbelastetes Regenwasser (z. B. von Dachflächen) als Brauchwasser zu verwenden oder auf den Grundstücken zu versickern.



PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA Allgemeines Wohngebiet
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
- 0.4 Grundflächenzahl
- 0.5 Geschäftflächenzahl
- 3.0 Baumassenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- (II-III) Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
- II Zahl der Vollgeschosse zwingend
- TH=12.0m max. Traufhöhe über der Erschließungsstraße

FLÄCHEN F. VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN

- Elektrizität
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
- Spielplatz

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBEBOTE

- Flächen f. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Pflanzgebot für hochstämmige Einzelbäume
- Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Erhaltungsgebot für Einzelbäume

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- Offene Bauweise
- Nur Einzelhäuser zulässig
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Geschlossene Bauweise
- Abweichende Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze
- Überbaubare Grundstücksfläche

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- 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 Gerechtf., Fahrrecht und Leitungsrecht zu belastende Flächen (bei schmalen Flächen)
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
- Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

- Straßenverkehrsflächen
- Zweckbestimmung besonderer Verkehrsflächen
- Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsflächen

VERKEHRSFLÄCHEN

- Straßenverkehrsflächen
- Zweckbestimmung besonderer Verkehrsflächen
- Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsflächen

FESTSETZUNGEN GEM. § 9(4) BAUGB IN VERBINDUNG MIT § 81 BAUO NW

- 35-45°
- Satteldach einschl. Krüppelwalm

BESTANDSDARSTELLUNGEN, KENNZEICHNUNGEN U. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Vorhandene Wohngebäude
- Vorhandene Wirtschaftsgebäude
- Vorgeschlagenes Gebäude
- Naturdenkmal
- Überschwemmungsgebiet
- Wasserschutzgebiet
- Leitung oberirdisch
- Leitung unterirdisch
- Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Kennzeichnung von Altlast-Verdachtsflächen
- mit Angabe der Bauhöhenbeschränkung in Metern über NN
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
- Vorgeschlagene Flurstücksgrenze
- Böschung
- Mauer

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).
- Landesbauordnung NW vom 26.06.1984 (GV NW S. 419), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.11.1992 (GV NW S. 467).
- Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).
- Gemeindeordnung NW in der Neufassung vom 13.08.1984 (GV NW S. 475), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.04.1992 (GV NW S. 124).
- Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622).

VERFAHRENSVERMERKE

Es wird bescheinigt, daß die Kartengrundlage mit der Darstellung des Liegenschaftskatasters zum Stichtag vom 199 übereinstimmt und die Festlegung der Planung geometrisch eindeutig ist.

Der Rat der Gemeinde Lotte hat am 26.11.1992 gem. § 2(1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.
Lotte, den 26.11.1992

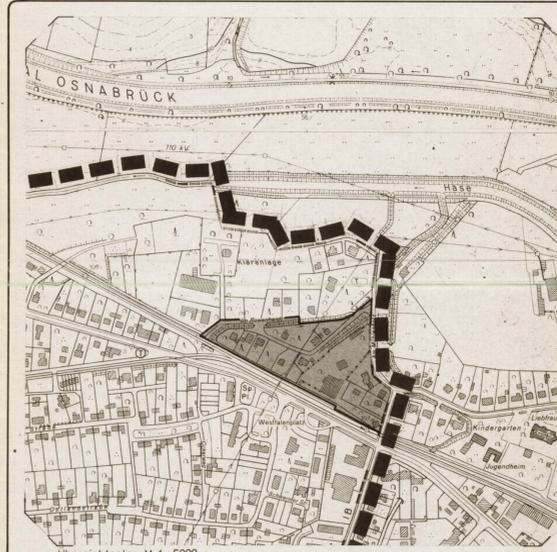
Dieser Plan einschließlich Begründung hat gem. § 3(2) BauGB laut Bekanntmachung vom 07.10.1994 in der Zeit vom 19.10.1994 bis einschließlich 21.10.1994 öffentlich ausgelegen.
Lotte, den 19.10.1994

Dieser Bebauungsplan wurde vom Rat der Gemeinde Lotte am 15.12.1994 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die gekennzeichneten Änderungen sind Bestandteil dieses Planes.
Lotte, den 15.12.1994

Dieser Bebauungsplan wurde der höheren Verwaltungsbehörde gemäß § 11(1) BauGB am 23.12.1994 angezeigt. Eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11(3) BauGB wird nicht geltend gemacht.

Gemäß § 12 BauGB ist die Durchführung des Anzeigeverfahrens, der Satzungsbeschlüß über die Aufstellung des Bebauungsplanes (Inkraftsetzung ohne Anzeigeverfahren nach § 2 (6) BauGB-MafNB), sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes am 23.12.1994 ortsüblich amtlich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung der Bebauungsplan am 23.12.94 in Kraft getreten.

GEMEINDE LOTTE BEBAUUNGSPLAN NR. 54 "IM ROWENHARDT"



1. Ausfertigung
 MAßSTAB 1:1000
 DATUM September 1994
 BEARB. Huelmann
 GEZ.
 PLANGR. DIN A1

KREIS STEINFURT PLANUNGSAMT