

Anr. 92319  
Gemarkung Wersen  
Maßstab 1:1000  
Angefertigt am 21. März 1996

Dipl. Ing. Norbert Düffel jun.  
öffentlich best. Vermessungsingenieur  
An den Loiddenbüsch 79  
Tel. 0251/662602 FAX 662639  
48155 Münster

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 9 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

**WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 9 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl  
 (0,4) (0,6) Geschossflächenzahl  
 I, II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
 (II) Zahl der Vollgeschosse zwingend

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

o offene Bauweise  
 A/B siehe textliche Festsetzungen Nr. 5/7  
 nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig  
 Baugrenze  
 SD Satteldach  
 30°-45° Dachneigung

**VERKEHRSFLÄCHEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

o Straßenverkehrsfläche  
 Straßenbegrenzungslinie  
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Fuß-Radweg

**FLÄCHEN FÜR VERSORGENS-ANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG, SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN**  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)

Abfall  
 Trafostation

**PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgebung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

**Sonstige Planzeichen**

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Umgebung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

Bereich, in dem die Wand- und Fensterflächen der Schallschutzklasse 2 (Schalldämmmaß 20-40 dB) entsprechen sollen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

**BESTANDSDARSTELLUNG, KENNZEICHNUNG UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

Flurgrenze  
 Flurstücksgrenze mit Flurstücknummer  
 vorh. Gebäude  
 eingezeichnete Gebäudebestand nach Feldkarte des Katasteramtes, Kreis Steinfurt (20.11.1995)  
 vorh. Stromleitung, unterirdisch  
 vorh. Wasserleitung

**Textliche Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB in Verb. mit § 86 BauONW**

- Die Traufe des Hauptdaches (traufseitiger Schnittpunkt der Außenkante des Umfassungsmauerwerkes mit der Oberkante der Dacheindeckung) darf bei den 1-geschossigen Hauptgebäuden max. 0,80 m über der Rohdecke des Erdgeschosses und bei zweigeschossigen Gebäuden max. 0,30 m über der Rohdecke des Obergeschosses liegen. Untergeordnete Gebäuderücksprünge (max. 50 % der Traufhöhe) werden hierdurch nicht berührt. (§86(1) BauONW)
- Nebenanlagen sind in gleichen Materialien und Farben zu errichten wie die Hauptanlage; ansonsten sind diese Anlagen mit Rankgerüsten einzuzünnen. Garagen und Nebengebäude sind mit geneigten Dächern auszuführen. Wintergärten, Gewächshäuser oder ähnliche bauliche Anlagen sind von den Vorschriften zur Dachneigung ausgenommen. (§86(1) BauONW)
- Innerhalb des Bebauungsplanes sind Vergnügungsstätten gem. § 4 a BauNVO unzulässig.
- Die Höhenlage des fertigen Erdgeschoßbodens wird im Eingangsbereich mit max. 0,5 m, bezogen auf die Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße, festgesetzt.
- Dachausbauten/-gauben sind nur bei einer Dachneigung von 20° und mehr zulässig, dabei darf die Gesamtlänge der Gauben/Ausbauten je Gebäudeseite max. 50 % der zugehörigen Traufhöhe betragen.

**Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB**

- Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch Anlagen nach § 19 (4) BauNVO nur dann überschritten werden, wenn hierdurch keine zusätzlichen Flächen versiegelt werden.  
 Wird die festgesetzte Grundfläche überschritten, ist auf gleichem Grundstück Ersatz zu schaffen. Art und Umfang ist im Baugenehmigungsverfahren zu klären.
- Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen müssen im zeitlichen Zusammenhang mit den entsprechenden Eingriffen realisiert werden.

- Die nach § 9 (1) BauGB zu begründenden, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind insbesondere durch die Anlage von Wiesen, sowie durch Anpflanzen von Sträuchern und Bäumen aus heimischen Arten naturnah zu gestalten.
- Auch die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen. (Betriebe des Bahnerbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen)
- Der Eingriff in die Natur durch weitere Versiegelungen wird auf dem mit A gekennzeichneten Gebieten auf eigenem Grundstück ausgeglichen. Je 50 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche ist ein hochstämmiger Baum aus der, der Begründung anliegenden, Artenliste zu pflanzen.
- Die festgesetzte Geschosshöhe kann um ein Vollgeschoss überschritten werden, wenn die festgesetzte Geschosshöhe eingehalten wird und sich das Vollgeschoss im Dachraum befindet.
- Auf den mit B gekennzeichneten Gebieten sind für jedes bestehende Flurstück max. zwei Wohneinheiten zulässig.

**Hinweise**

- Auf vorhandenen unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sowie auf Flächen, die mit entsprechenden Rechten belastet sind, besteht ein generelles Bauverbot, sowie ein Verbot der Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern. Jegliche Bau- und Bepflanzungsmaßnahmen bedürfen der vorherigen Zustimmung der Ver- und Entsorgungsträger.
- Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes, sowie die Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom, Niederlassung Oldenburg, Bezirksbüro Osnabrück, Piesberger Str. 59, in 49049 Osnabrück, so früh wie möglich mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.
- Auf die im Norden des Plangebietes liegenden Bauflächen wirken Lärmemissionen durch den anliegenden Bahnverkehr (Tecklenburger Nordbahn). Ansprüche gegen die Eisenbahn können aus der Lärmeinwirkung nicht abgeleitet werden.  
 Die Haftung für Schäden, die mit dem Eisenbahnbetrieb in ursächlichem Zusammenhang stehen, wie Erschütterungs- und Feuerschäden, Rauch-, Staub- und Geräuschbelastungen, sind ausgeschlossen.
- Dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde, sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche, sowie erdgeschichtliche Bodenfunde oder Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DschG NRW).  
 Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um entsprechende Untersuchungen durchführen zu können (§ 9 DschG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

Funde von erdgeschichtlicher Bedeutung sind dem Amt für Bodendenkmalpflege zur wissenschaftlichen Bearbeitung zu überlassen (§§ 16 und 17 DschG NRW).

Wenn der Verdacht auf Kampfmittelvorkommen ergibt, sind sämtliche Arbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

Bei der Realisierung der Bauvorhaben ist darauf zu achten, daß die Flächenversiegelung auf ein Mindestmaß beschränkt wird. Es wird angeregt, das anfallende Niederschlagswasser von den Dachflächen und den privaten Grundstücksflächen in offenen, begrünten Mulden verdunsten und versickern zu lassen, bzw. in ein naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken abzuleiten. Alternativ besteht die Möglichkeit, durch Zisternen das Niederschlagswasser auf den Grundstücken zurückzuhalten. Im übrigen wird auf die Möglichkeit des Gebrauchs von Niederschlagswasser, z.B. für Bewässerungszwecke hingewiesen.

**RECHTSGRUNDLAGEN**

Das Baugesetzbuch vom 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.07.1996 (BGBl. I. S. 1189).

der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466).

der Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 58).

der Landesbauordnung NW vom 07.03.1995 (GV. NW S. 218).

der Gemeindeordnung NW in der Neufassung vom 13.08.1984 (GV. NW S. 475), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.07.1994 (GV. NW S. 666).

das Maßnahmenengesetz 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 30.06.1997 übereinstimmt und die Festlegung der Planung geometrisch eindeutig ist.  
 Tecklenburg, den 8.8.97

Der Rat der Gemeinde Lotte hat am 06.07.1995 gem § 2(1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen  
 Lotte, den 06.07.1995

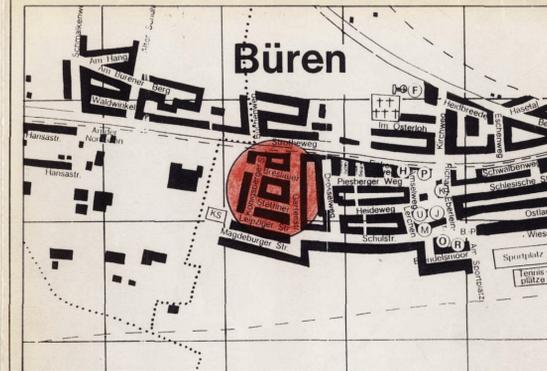
Dieser Plan einschließlich Begründung hat gem. § 3(2) BauGB laut Bekanntmachung vom 04.04.1997 in der Zeit vom 14.04.1997 bis einschließlich 16.05.1997 öffentlich ausgelegen.  
 Lotte, den 16.05.1997

Dieser Bebauungsplan wurde vom Rat der Gemeinde Lotte am 10.07.1997 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.  
 Die gekennzeichneten Änderungen sind Bestandteil dieses Planes.  
 Lotte, den 10.07.1997

Gemäß § 12 BauGB ist

- die Durchführung des Anzeigeverfahrens
- der Satzungsbeschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes (Inkraftsetzung ohne Anzeigeverfahren nach § 2 (6) BauGB-MaßG), sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes am 25.07.1997, ortsbüchlich amtlich bekanntgemacht worden.  
 Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan am 25.07.97 in Kraft getreten.  
 Lotte, den 27.07.1997

Lotte, den 27.07.1997



Ingenieurbüro  
 Städtebauliche Planungen  
 Postfach 1206  
 49126 Walleborn



ALFTRAGGEBER Gemeinde Lotte Kreis Steinfurt		MASSTAB 1:1000
PROJEKT Bebauungsplan Nr. 58 "Gartenstraße"		ANLAGE 2
GEMÄß § 12 BAUGB IST		GEÄNDERT AM 30.11.1995 28.05.1996 03.12.1996 11.03.1997
VORGANG Entwurf / Satzung	BEARBEITET F	
ZEICHNUNG Bebauungsplan	GEZEICHNET Ad	
FACHGEBIET Städtebau	PROJ.-NR. 9515.2	DATUM 22.09.1995
		Dipl.-Ing. B. Fietz