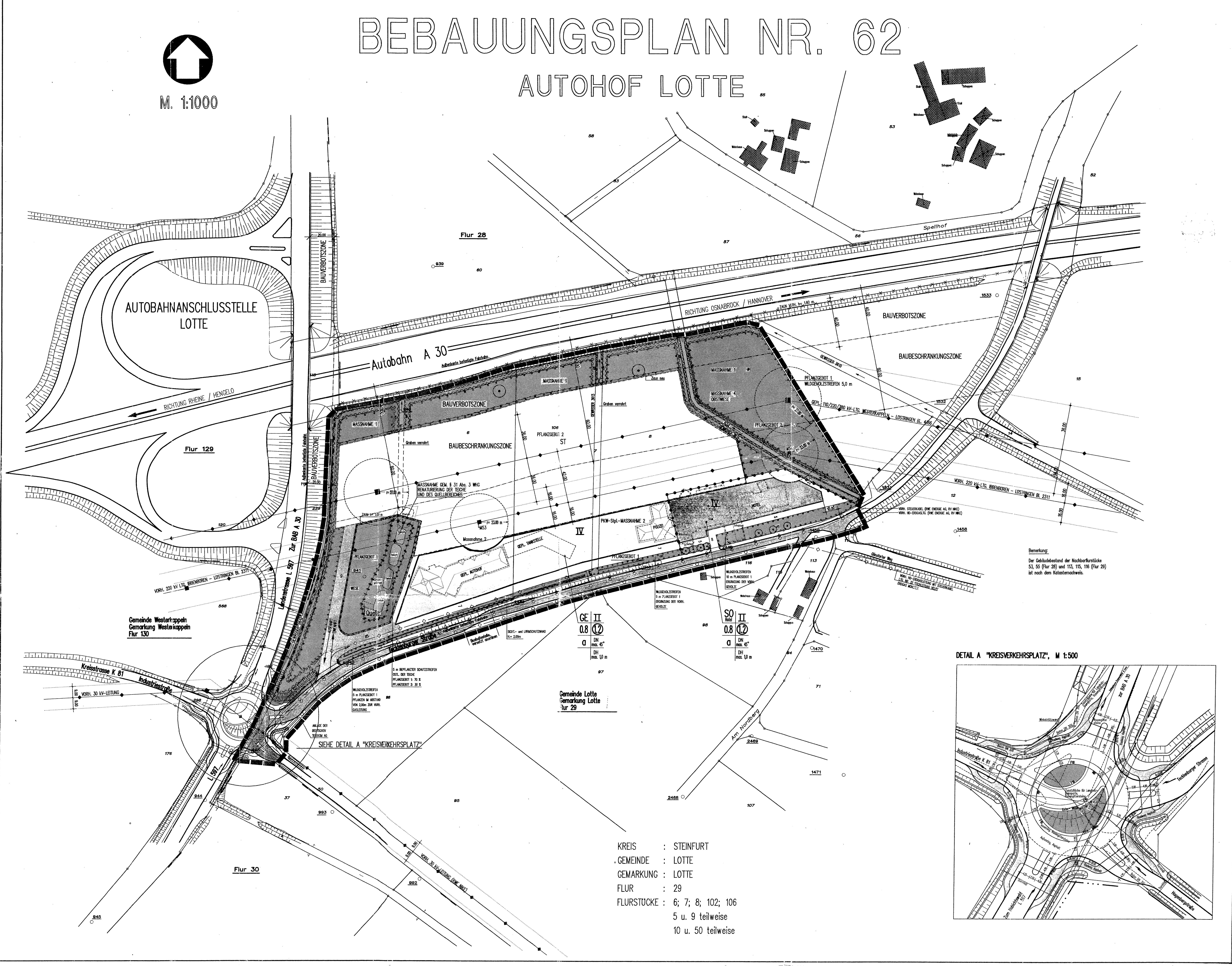


## Verfahrensvermerke

Es wird bescheinigt, daß die Kartengrundlage mit der Darstellung des Liegenschaftskatasters zum Stichtag vom 18.12.98 übereinstimmt und die Feststellung der Planung geometrisch eindeutig ist.

Ibbenbüren, den 04.10.99

öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Der Rat der Gemeinde Lotte hat am 19.05.1998 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Lotte, den 19.05.1998

(Grabe) Bürgermeister | (Strübbe) Ratsmitglied | (Borchelt) Schriftführer

Dieser Plan einschließlich Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB laut Bekanntmachung vom 05.03.1999 in der Zeit vom 15.03.1999 bis einschließlich 30.04.1999 öffentlich ausgelegen.

Lotte, den 23.04.1999

(Srock) Gemeindedirektor

Dieser Bebauungsplan wurde vom Rat der Gemeinde Lotte am 10.06.1999 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Lotte, den 10.06.1999

(Grabe) Bürgermeister | (Budke) Ratsmitglied | (Borchelt) Schriftführer

~~Zu diesem Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht. (siehe Verfügung vom~~ )

~~Münster, den~~

~~Bezirksregierung Münster~~

~~im Auftrag~~

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB am 19.11.1999 ortsüblich, amtlich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden.

Lotte, den 19.11.1999

(Srock) Bürgermeister ~~Gemeindedirektor~~

## Teil A

**Planzeichenerklärung**
lt. Planzeichenverordnung vom 18. Dez. 1990

**Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

GE — Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
SO — Sondergebiet "Hotel" (§ 11 BauNVO)

**Maß der baulichen Nutzung** (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)

zB. 0,8 — Grundflächenzahl / GRZ
zB. (1,2) — Geschoßflächenzahl / GRZ als Höchstmaß
zB. II — Zahl der Vollgeschosse zweigeschossige Bauweise als Höchstmaß
$DN_{max45°}$ — maximale Dachneigung 45°
DH — Drempelhöhe als Höchstmaß

**Bauweise, Baugrenzen** (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

a — abweichende Bauweise
Baugrenze

**Verkehrsflächen** (§9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Einfahrtsbereich
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

**Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**

oberirdisch
unterirdisch

**Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft**

Wasserflächen
Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft (Uferstreifen zur Unterhaltung der Gewässer)

**Grünflächen**

Grünflächen

**Planungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§9 Abs.1 Nr.25 u. Abs.6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe a)
Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Beplanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Beplanzungen sowie von Gewässern
Anpflanzung: Bäume
Erhaltung: Bäume

**Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten und Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes (§1 Abs.4, §16 Abs.5 BauNVO
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze Zweckbestimmung: Stellplätze St
IV — Lärmpegelbereich

**Darstellungen ohne Normcharakter**

Schutzstreifen der RWE entlang der 220 kv und der 30 kv Freileitung
7 — Flurstücksnummer
Grundstücksgrenze
Einfriedung neu H = 1,00 m
Abbruch
Sicht- und Lärmschutzwand H = 2,00 m
Gemeindegrenze

**RECHTSGRUNDLAGEN**

- Baugesetzbuch vom 27.August 1997 -BGBl. S. 2141.
- Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I.S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I.S. 466).
- 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 13.08.1984 (GV. NW S. 475), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.07.1994 (GV. NW S. 666).

## Teil B

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

**1. Art der baulichen Nutzung**

1.1. Gemäß § 8 i. V. m. § 1 (9) BauNVO sind im Gewerbegebiet (GE) nur die Nutzungen für einen Autohof mit Tankstelle und PKW-Waschanlage sowie die Nutzung für eine Polizeistation zugelassen. Weitere zulässige bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.2. Das sonstige Sondergebiet (SO) gemäß §11 Abs.1 und 2 BauNVO ist nur als Gebiet für Fremdenbeherbergung (Hotel) zugelassen.
"Großflächiger Einzelhandel" gemäß §11 Abs.3 BauNVO ist nicht zulässig.

**2. Bauweise**
Im Gewerbegebiet (GE) und im Sondergebiet (SO) ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäudelängen dürfen 50 m überschreiten.

**3. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern**
3.1. Innerhalb der gesondert gekennzeichneten "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" sind Bepfanzungen mit standortgerechten, heimischen Laubhölzern (z.B. Winterlinde, Stieleiche, Sandbirke, Vogelbeere, Feldahorn u.ä.) durchzuführen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind durch gleichartige Nachpflanzungen zu ersetzen

3.2. Pflanzgebote
3.2.1. Pflanzgebot 1: Anlage von Wildgehölzstreifen
Zur Integration der Baumaßnahmen in das Landschaftsbild ist das Plangebiet mit Wildgehölzen einzugründen. Anlage von zwei- bis mehrreihigen Anpflanzungen heimischer und standortgerechter Wildgehölze mit vorwiegend strauchartigem Charakter sowie Kleinbäumen. Ausführung einer dichten Laubgehölzpflanzung mit vorwiegend landschaftsgerechten strauchartigen Bienennähr- und Vogelschutzgehölzen der Pflanzenliste 1 (siehe Anhang).
An der Tecklenburger Landstraße sind ergänzende Pflanzungen unter Berücksichtigung der vorhandenen Gehölze vorzunehmen.

| | |
|---|---|
| Pflanzgröße kleinkroniger Baumarten | : Heister, 2 x verpflanzt, 250-300 cm, mit Ballen |
| Pflanzgröße der Straucharten | : 2 x verpflanzt, 100-150 cm |
| Pflanzabstand | : 1,50 m |
| Reihenabstand | : 1,00 m |
| Pflege der Gehölzstrukturen | : abschnittsweise und selektiv auf den Stock setzen im Abstand von 7-10 Jahren |

3.2.2. Pflanzgebot 2: Begrünungsmaßnahmen in den Baugebieten
Zur Gliederung der Baugebiete sowie zur Eingrünung der Gebäude und Strukturierung der Parkplatzflächen sind gemäß bauleitplanerischer Festsetzung im B-Plan durch die Grundflächenzahl 0,8, sowie durch die Darstellung im Entwurf der Außenanlagen des Autorasthofes, Grünflächen vorgesehen. Die Grünflächen an den Gebäuden sowie zur Gliederung der Stellplätze sind mit bodendeckenden Rosen und Gehölzen sowie Wild- und Ziersträuchern der Pflanzenliste 2 zu bepflanzen. Die Grünfläche südöstlich des SO-Gebietes (Hotel) kann ebenfalls als Rasen bzw. Wiesenfläche mit eingeschränkter Nutzung (Spielplatz, Sitzgelegenheiten) angelegt werden.

| | |
|---|---|
| Pflanzgröße der Straucharten | : 2 x verpflanzt,100-150 cm |
| Qualitäten der Bodendecker | : 2 x verpflanzt, mit Ballen, 20-30 cm |
| Qualitäten der Rosen | : Güteklasse A |

3.2.3. Pflanzgebot 3: Anpflanzung von groß- und kleinkronigen Laubbäumen
Zur inneren Strukturierung der Baugebiete sowie zur Eingrünung der Gebäude sind groß- und kleinkronige Laubbäume mit durchgehenden Leittrieb als Hochstämme zu pflanzen.
Die Baumarten sind der Pflanzenliste 3 zu entnehmen.
Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume sind im Grünordnungsplan als Mindestanzahl verbindlich festgesetzt, da sie Funktion als Ersatzmaßnahme haben und in der Berechnung des Planungswertes mit einfließen.
Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten, Ausfälle sind in entsprechenden Größen zu ersetzen bzw. auszugleichen.
Im Umkreis von 15 - 17 m um die Leitungsmasten sind keine Bäume zu pflanzen.

Pflanzgröße klein- und großkroniger
Baumarten : Hochstamm, 3 x verpflanzt,mit Ballen, StU 14-16cm

3.2.4. Maßnahme 1: Extensivierung des Grünlandstreifens in der Bauverbotszone
Zur Förderung einer standorttypischen Krautflora ist der zur Zeit landwirtschaftlich genutzte Grünlandstreifen durch folgende Maßnahmen zu extensivieren :

- keine Verwendung von Düngemitteln und Spritzmitteln
- Pflege als 2-schürige Wiese. Das Mähgut ist abzufahren. Die 1. Mahd ist nicht vor dem 15. Juni, die 2. Mahd ist nicht vor dem 1. September vorzunehmen.
- Anpflanzung von Gruppen heimischer standortgerechter Sträucher als Vogelschutz- und Bienennährgehölze.

Durch die Anpflanzung heimischer standortgerechter Sträucher in Gruppen (Pflanzenliste 1), erfolgt weiterhin eine Abschirmung zu den Parkplätzen.

3.2.5. Maßnahme 2: Anlage von PKW - Stellplätzen mit Drainpflaster
Als Maßnahme zum Schutz und Pflege der Natur ist das anfallende Wasser der PKW - Stellplätze durch Drainpflaster in den Untergrund abzuleiten. Ist dieses aufgrund des hohen Grundwasserstandes oder bedingt durch die Bodenstruktur des Untergrundes nicht möglich, ist das anfallende Regenwasser der PKW - Stellplätze zu verrieseln oder einem auf dem Grundstück anzulegenden Regenrückhaltebecken zuzuführen.

3.2.6. Maßnahme 3: Anlage einer Sicht- und Lärmschutzwand
Zur Minimierung störender Einflüsse des Autorasthofs (Lärm, Immissionen), auf die angrenzenden Flächen, vor allem auf das südlich angrenzende Landschaftsschutzgebiet, wird eine 2,0 m hohe Sicht- und Lärmschutzwand aus Holz zwischen der Tecklenburger Landstraße und dem Bereich Rasthof, Tankstelle, errichtet. Diese wird beidseitig mit Wildgehölzen (Pflanzliste 1) eingegrünt.

3.2.7. Maßnahme 4: Anlage einer Obstwiese
Als Ersatz für den Wegfall der vorhandenen Obstbaumbestände wird eine neue Obstwiese im Nahbereich des geplanten Hotels angelegt, welche langfristig die Funktion der vorhandenen Obstbäume übernimmt.
Umwandlung eines Teils der jetzigen Ackerfläche in der Größe von 700 m² in eine extensiv genutzte Streu-Obst-Wiese.
Einsaat einer standortgerechten Wild-Kraut-Grasmischung (Extensivrasen)
Pflanzung von Obst-Hochstämmen in einem unregelmäßigen Pflanzverband

Baumarten: Lokalsorten siehe Anhang, Pflanzliste 4
Pflege der Obstbäume: Obstbaumschnitt insbes. in den Jungjahren der Bäume
*Pflege und Entwicklung des Unterbewuchses, siehe Maßnahme 4*
Qualitäten: Hochstamm, 2xv. ohne Ballen, Stammumfang 8 - 10 cm

3.2.8. Begrünung von Fassaden
Nicht transparente Mauern und fensterlose Wandflächen im Bereich der Umfassungswände von Gebäuden mit mehr als 50 qm Grundfläche sind mindestens zu 1/3 dauerhaft zu begrünen. Für die Wandbegrünung eignen sich insbesonders folgende Arten:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Hedera Helix | Efeu | Lonicera i.S. | Geißblatt |
| Vitis i.S. | Weinrebe | Wisteria sinensis | Blauregen |
| Clematis i.S | Waldrebe | Wisteria sinensis | Blauregen |

**4. Immisionschutz**
4.1. Zum Schutz der südlich der Tecklenburger Straße vorhandenen Wohnnutzung ist die Anordnung der Hochbauten (Rasthof und Hotel) im südlichen Bereich des Plangebietes in zweigeschossiger Bauweise festzusetzen.

4.1. In den folgenden Bereichen sind für Wohn- und Beherbergungsstätten im SO-Gebiet so - wie für Büroräume im Bereich des GE-Gebietes für die jeweils betroffenen Fassaden die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R' w,res) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster und Lüftung) von Wohn- und Aufenthaltsräumen einzuhalten:

Lärmpegelbereich IV : erf. R `w,es = 35 dB an den westlichen und östlichen Fassadenseiten des GE-Gebietes (IO 3)

erf. an den westlichen, nördlichen und östlichen Fassadenseiten des SO-Gebietes (IO 1 + IO 2)

An sämtlichen westlichen, nördlichen und östlichen Fassadenbereichen des SO-Gebietes sind im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen (Aufenthaltsräume von Beherbergungsstätten) schalldämmende Lüftungssysteme einzubauen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern.

5. Im Bereich der erdverlegten Versorgungseinrichtung sind nur flachwurzelnde Gehölze zulässig
6. Die 40 m Zone zur BAB A30 ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Dies gilt auch für Stellplätze und Garagen.
7. Innerhalb der Baubeschränkungszone im Abstand von 100 m vom befestigten Fahrbahnrand (Standstreifen) der Bundesautobahn BAB A30 dürfen Werbeanlagen im Blickfeld der Straße nicht errichtet werden. (§ 9 (6) FStrG).
8. Anlagen der Außenwerbung, die den Verkehrsteilnehmer auf der freien Strecke der L597 ansprechen sollen, sind unzulässig.
9. Zur Vermeidung illegaler Zufahrten und Zugänge zur BAB A30 ist auf Grund von § 86 Abs. 1 Ziffer 4 BauONW die lückenlose Einfriedung ohne Tür oder Tor sicherzustellen und in diesem Zustand zu erhalten.
10. In den Plangebieten sind Dachneigungen bis max. 45° zulässig.
11. Die Drempelhöhe darf 1,00 m nicht überschreiten.
12. Die geneigten Dächer sind mit Dacheindeckungsmaterialien, in den Farbtönen naturrot bis rotbraun und anthrazith (angelehnt an die RAL-Töne 2000 - 4002, 7017 - 7021, 8001 - 8024), einzudecken.
13. Die Oberflächenentwässerung erfolgt über eine Regenwasserkanalisation in die Vorflut. Die Regenwasserrückhaltung erfolgt über eine unterirdische befahrbare Anlage mit Abflußbegrenzer.

**Hinweise**

1. 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).
Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (14 Tage vor Beginn) dem Amt für Bodendenkmalpflege und dem Westfälische Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161Münster, schriftlich mitzuteilen.

2. Zur Sicherung eines rechtzeitigen Ausbaus des Fernmeldenetzes, sowie der Koordinierung mit anderen Versorgungsträgern ist der Beginn der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Fernmeldeamt Münster mindestens 8 Wochen vor Baubeginn schriftlich mitzuteilen.

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

4. Bei der Realisierung der Bauvorhaben ist darauf zu achten, daß die Flächenversiegelung auf ein Mindestmaß beschränkt wird. Es wird angeregt, das anfallende Niederschlagswasser versickern zu lassen

5. Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Ausgabe 1989) ist zu berücksichtigen.

6. Im Bereich der erdverlegten Versorgungseinrichtungen sind nur flachwurzelnde Gehölze zulässig.

**Nachrichtliche Übernahme**

1. Sicht- und Lärmschutzwall

Ein Sicht- und Lärmschutzwall wird im Bereich der Bauverbotszone, südlich der Autobahn errichtet mit einer Höhe von max. 3,00 m, ab bestehender Fahrbahnoberkante der A30. Der Erdwall ist autobahnseitig mit einer Böschungsneigung von 1:1,5 und mit einem Abstand von mind. 5 m von der Grundstücksgrenze und mit einer Mulde 0,50-1,0 m zur Auffangung des abfließenden Wassers, zu errichten.
Gemäß § 9 Abs. 8 Bundesfernstraßengesetz ist für die Errichtung des Sicht- und Lärmschutzwalles im Bereich der Bauverbotszone eine gesonderte Genehmigung erforderlich.
Im Bereich der Gewässer wird der Sichtschutz über eine Sicht- und Lärmschutzwand gewährleistet. Hierzu muß im Genehmigungsverfahren für den Sicht- und Lärmschutzwall bzw. -wand eine Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde und dem Unterhaltungsverband Düte erfolgen.

2. Erschließung - Kreisverkehrsplatz

Der Ausbau des Kreisverkehrsplatzes welcher westlich an das Plangebiet angrenzt, wird innerhalb der vorhandenen Verkehrsflächen, aufgrund einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zwischen dem Westfälischen Straßenbauamt Münster, Kreis Steinfurt, Gemeinde Westerkappeln und der Gemeinde Lotte, sichergestellt.

3. Wegstreifen

Die Zufahrten zum "Uferstreifen zur Unterhaltung des Gewässers" sind von jeglicher Bebauung und Einzäunung freizuhalten. Sollte jedoch eine Einzäunung durchgeführt werden, sind Tore einzubauen und die Schlüssel an den Räumunternehmer auszugeben.

**Übersichtsplan M 1 : 10000**

# BEBAUUNGSPLAN NR. 62
## MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
## AUTOHOF LOTTE

GEMEINDE : LOTTE
KREIS : STEINFURT
LAND : NORDRHEIN - WESTFALEN

AUFGESTELLT:


**HEINZ FÄNGER UND PARTNER GMBH**
INGENIEUR- UND PLANUNGSBÜRO
AM KLAPPHAKEN 21
49377 VECHTA
TEL 04441/4005
FAX 04441/4004


**STAND 27.08.1998**
geä. 23.11.1998,29.12.1998,12.02.1999
geä. 04.03.1999, 17.05.1999, 21.06.1999