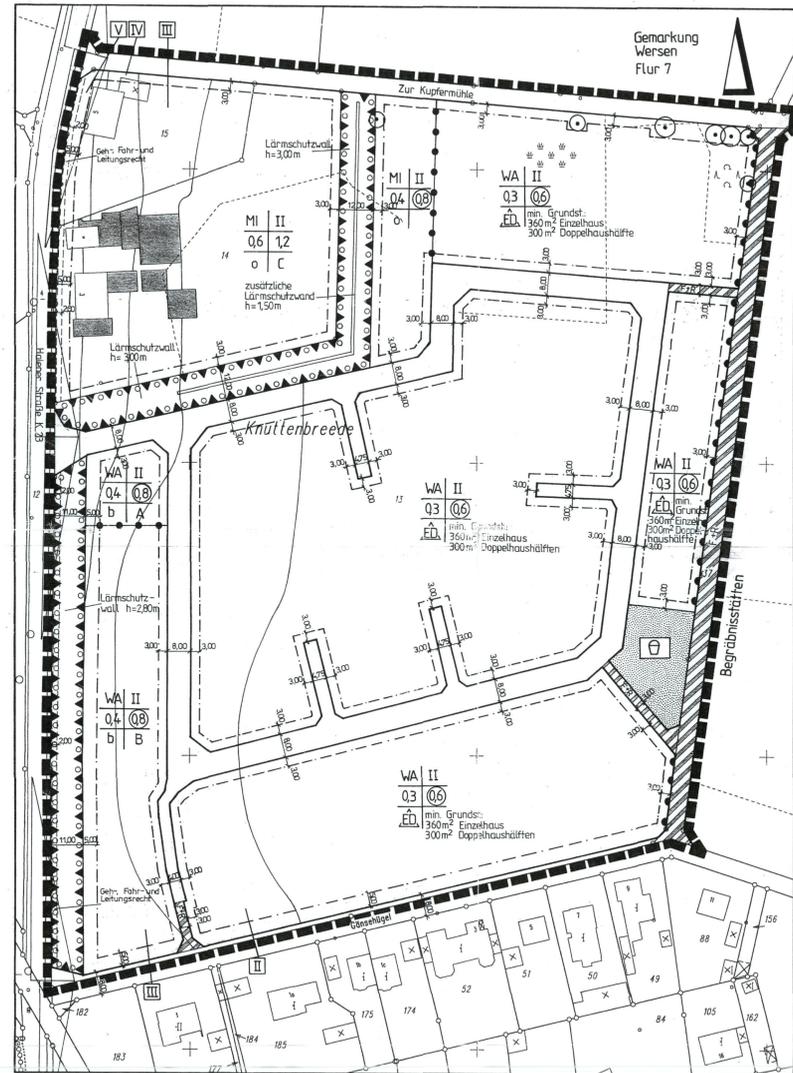


TEIL A

Auszug aus dem Liegenschaftskataster
-Flurkarte-



Gemeinde: LOTTE
Gemarkung: WERSEN
Flur: 7
ungefährer Maßstab 1:1000
Datum: 26.06.00

Bebauungsplan Nr. 65 „Gänsehügel-Nord“, Gemeinde Lotte, Änderung nach öffentlicher Auslegung

Nr. 12
Im Mischgebiet sind gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen der dort vorhandenen Kfz- und Landmaschinenreparaturwerkstatt bzw. Bau- und Kfz-Schlosserei mit funktional zugeordnetem Einzelhandel allgemein zulässig, sofern der notwendige Immissionsschutz gegenüber der Nachbarbebauung gewährleistet ist.

Nr. 13
Die textliche Festsetzung entfällt.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

- WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

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

- Q3 Geschosflächenzahl
- Q3 Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

- o offene Bauweise
- b besondere Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 20
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- A, B, C siehe textliche Festsetzungen

min. Grundst. 360m² Einzelhaus, 300m² Doppelhaushälfte

min. Grundst. 360m² Einzelhaus, 300m² Doppelhaushälfte

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

- Straßenverkehrsflächen
- ▨ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

- F+R Fuß- und Radweg

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschließ anderer Flächen an die Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- unterirdisch

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung:

- Spielplatz

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

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

Sonstige Planzeichen

- 55- < 60
- 60- < 65
- 65- < 70
- 70- < 75
- — — — — mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- ▨ Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- — — — — Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugeländen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- △ Sichtdreieck

Bestandsdarstellung, Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahmen

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- vorh. Gebäude
- ▨ vorh. Gebäude gemäß Bauantrag

TEIL B

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB:

1. Die gemäß §§ 4 (3) und 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen.
2. Die nach § 9 (1) BauGB zu begründenden, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind insbesondere durch Anpflanzen von Sträuchern aus heimischen Arten naturnah zu gestalten.
3. Innerhalb der öffentlichen Erschließungsstraßen ist im Mittel je 20 lfd. m Straßenlänge mindestens ein großkröniger Laubbau anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
4. Die Ausgleichsmaßnahmen sind im zeitlichen Zusammenhang mit den entsprechenden Eingriffen zu realisieren.

5. Die festgesetzten Immissionsschutzanlagen sind gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB mit einem Pflanzgebot dargestellt. Hier ist das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entsprechend der auf dem Bebauungsplan ausgewiesenen Pflanzungen und -listen im zeitlichen Zusammenhang mit den entsprechenden Planungen zu realisieren.
6. In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen sind die Gebäude in schalldämmender Bauweise der Außenbauteile (Wandanteile, Fenster, Lüftung, Dach etc.) mit dem je-weils aufgeführten resultierenden Schalldämm-Maß (er.R_{wa}) auszuführen.

Lärmpegelbereich I Aufenthaltsräume von Wohnungen Bürosräume u. ä.:	erf.R _{wa} = 30 dB (keine Anforderung)
Lärmpegelbereich II Aufenthaltsräume von Wohnungen Bürosräume u. ä.:	erf.R _{wa} = 30 dB erf.R _{wa} = 30 dB
Lärmpegelbereich III Aufenthaltsräume von Wohnungen Bürosräume u. ä.:	erf.R _{wa} = 35 dB erf.R _{wa} = 30 dB
Lärmpegelbereich IV Aufenthaltsräume von Wohnungen Bürosräume u. ä.:	erf.R _{wa} = 40 dB erf.R _{wa} = 35 dB
Lärmpegelbereich V Aufenthaltsräume von Wohnungen Bürosräume u. ä.:	erf.R _{wa} = 45 dB erf.R _{wa} = 40 dB

7. Auf dem mit A gekennzeichneten Grundstück südlich der Erschließungsstraße ist eine Anordnung von schützenswerten Aufenthaltsbereichen im Freien auf den straßenabgewandten Seiten im direkten Schallschatten der zugehörigen Gebäude zulässig.
8. In den gekennzeichneten Bereichen des Lärmpegelbereichs III sind im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen zusätzlich schalldämmende Lüftungssysteme erforderlich, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern. Alternativ ist eine Lüftung von Schlafräumen über lärmabgewandte bzw. zusätzlich abgeschirmte Fassadenseiten zu ermöglichen.
9. Im Mischgebiet dürfen typische Aufenthaltsbereiche im Freien nur auf den lärmabgewandten Seiten der Gebäude bzw. im ausreichenden Abstand von der Halener Straße (K23) angeordnet werden.
10. An den Staßeneinmündungen sind die Sichtfelder von sichtsichernden Nutzungen und Bepflanzungen zwischen 0,70 m und 2,50 m über Oberkante Fahrbahn freizuhalten. Hochstämmige Einzelbäume, Signalgeber etc. sind zulässig.
11. In einem Abstand von 100 m zu den im Osten liegenden Begräbnisstätten wird die Einrichtung von Brunnenanlagen aus Hygienegründen ausgeschlossen.
12. Die in den Mischgebieten vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen sind gemäß § 7 Abs. 10 BauNVO zulässig. Erweiterungen, Änderungen oder Erneuerungen dieser Anlagen werden zugelassen, wenn der flächendeckende Immissionsschutz gegenüber der Nachbarbebauung gewährleistet ist.
13. In den ausgewiesenen Mischgebieten wird Einzelhandel ausgeschlossen. Ausnahmsweise kann Einzelhandel zugelassen werden, wenn er in einem Zusammenhang mit in einem Mischgebiet ansässigen Produktions- oder Dienstleistungsbetrieben ausgebaut wird.

14. Bei der Realisierung der Bauvorhaben ist darauf zu achten, dass die Flächenversiegelung auf ein Mindestmaß beschränkt wird. Das anfallende Niederschlagswasser ist als Brauchwasser oder/und auf den Grundstücken zu versickern.

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 BauNVO:

- Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen betreffen nicht das ausgewiesene Mischgebiet C.
15. Nebenanlagen sind in gleichen Materialien und Farben zu errichten wie die Hauptanlagen. Ausgenommen sind Stellplätze, Carports, Wintergärten und Gewächshäuser.
 16. Die Traufe des Hauptdaches (traufseitiger Schnittpunkt der Außenkante des Umfassungsmauerwerkes mit der Oberkante der Dacheindeckung) darf bei den Hauptgebäuden des WA-Bereiches max. 0,90 m über der Rohdecke des ersten Vollgeschosses liegen. Bei südorientierten Fassaden (Abweichung von der geographischen Südrichtung max. 25°) ist ausnahmsweise eine Traufhöhe von max. 2,50 m über der Rohdecke des ersten Vollgeschosses zulässig. Untergeordnete Gebäuderücksprünge (max. 50 % der Traufhöhe) werden hierdurch nicht berührt. Die Firsthöhe über Oberkante Erdgeschosfertigungsboden darf 8,50 m nicht überschreiten.
 17. Die Oberkante Erdgeschosfertigungsboden darf max. 0,50 m über der Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Bezugspunkt ist dabei der höchste Punkt der Schnittstelle von Gebäude und natürlicher Geländeoberkante.
 18. Die Dachneigung darf 22° - 48° nicht über- bzw. unterschreiten.
 19. Die Länge der Dacheinschnitte bzw. Gauben dürfen nicht mehr als 50% der Traufhöhe betragen.
 20. Im Geltungsbereich dürfen Einzelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten und Doppelhäuser mit max. 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte errichtet werden. In dem mit B gekennzeichneten Bereich dürfen Doppelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte errichtet werden.
 21. In dem mit b festgesetzten Gebieten ist die geschlossene Bauweise gemäß § 22 (3) BauNVO bis zu einer Gesamtgebäudehöhe von max. 30,00 m zulässig.

- Hinweise
1. Dem Westfälischen Amt für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde, sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche, sowie archaische Bodenfunde oder Veränderungen und Verärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden. (§§ 15 und 16 DschG NRW)
 2. Bei der unmittelbaren Nachbarschaft zur Bahnanlage können Belästigungen durch Geräusche nicht ausgeschlossen werden.
 3. Es können keine Schadenersatzansprüche gestellt werden, die durch Maßnahmen der Bahn entstehen könnten. (Erschütterungen, Lärmentwicklung, Signalgebung während des Betriebes und bei Bauarbeiten im Gleisbereich).
 4. Bei evtl. Tiefbauarbeiten ist auf die vorhandenen erdverlegten Ent- und Versorgungseinrichtungen Rücksicht zu nehmen, damit Schäden und Unfälle vermieden werden. Schachtarbeiten in der Nähe der Versorgungseinrichtungen sind von Hand auszuführen. Die Betriebsabteilungen sind nach vorheriger Rücksprache bereit, den Verlauf der erdverlegten Versorgungseinrichtungen in der Örtlichkeit anzuzeigen.

5. Wenn sich der Verdacht auf Kampfmittelvorkommen ergibt, sind sämtliche Arbeiten sofort einzustellen und der Staatlich Kampfmittelräumdienst zu verständigen.
6. Zur Sicherung eines rechtzeitigen Ausbaus des Fernmeldenetzes, sowie der Koordination mit anderen Versorgungsträgern ist der Beginn der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Fernmeldedienst Münster mindestens 8 Wochen vor Baubeginn schriftlich mitzuteilen.
7. Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungseinrichtungen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Ausgabe 1989) ist zu berücksichtigen.
8. Um rechtzeitige Planungs- und Prüfungsmaßnahmen zu Veränderungen bzw. Verlegungen durchführen zu können ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Baumaßnahmen im Planbereich mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich der Kabel GmbH + Co. KG angezeigt werden.
9. 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 Umweltamt der Kreis Steinfurt durch den verantwortlichen Bauleiter bzw. Bauherren zu benachrichtigen, um ggfs. eine ordnungsgemäße Entsorgung der Verunreinigung sicherzustellen.
10. Auf den vorhandenen unterirdischen Ver- und Entsorgungseinrichtungen 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.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1997 (BGBl. I S. 3108), mit Berichtigung der Bekanntmachung der Neufassung des Baugesetzbuches vom 16.01.1998 (BGBl. I S. 137)

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

Landesbauordnung (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV NRW S. 255)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2000 (GV NRW S. 245)

Planzeichenverordnung (Plan V) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.09.1998 (BGBl. I S. 2994)

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926; 2000 S. 439)

in den jeweils geltenden Fassungen

VERFAHRENSVERMERKE

Es wird bescheinigt, daß die Kartengrundlage mit der Darstellung des Liegenschaftskatasters zum Stichtag 16.01.2002 übereinstimmt und die Festlegung der Planung geometrisch eindeutig ist.
Tecklenburg, den 16.01.2002

gez. Holzgrube 12.11.2002 D.S.
Der Rat der Gemeinde Lotte hat am 15.06.2000 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Lotte, den 15.06.2000

gez. Srock Bürgermeister
gez. Borchelt Schriftführer
Dieser Plan einschließlich Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB laut Bekanntmachung vom 14.09.2001 in der Zeit vom 24.09.2001 bis einschließlich 26.10.2001 öffentlich ausliegen.
Lotte, den 14.09.2001

gez. Srock Bürgermeister
Dieser Bebauungsplan wurde vom Rat der Gemeinde Lotte am 20.06.2002 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Die am 20.06.2002 gekennzeichneten Änderung sind Bestandteil dieses Planes.
Lotte, den 20.06.2002

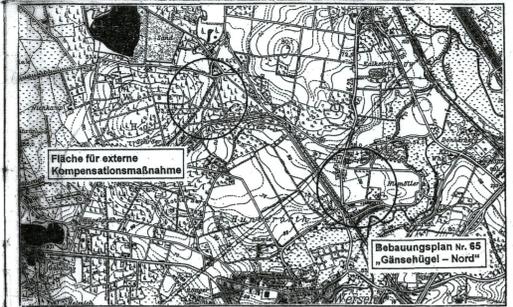
gez. Srock Bürgermeister
gez. Borchelt Schriftführer
Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und Auslegung des Bebauungsplanes einschließlich Begründung gemäß § 10 (3) BauGB am 20.06.2002 bekannt gemacht worden.
Lotte, den 20.06.2002

Das Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen in Münster hat am 30.06.2003 den Vollzug des Bebauungsplanes Nr. 65 „Gänsehügel“ ausgesetzt. Mit Beschluss vom 03.07.2003 wurden vom Rat der Gemeinde Lotte die Mängel beseitigt und der Bebauungsplan erneut als Satzung beschlossen.
Lotte, den 03.07.2003

gez. Srock Bürgermeister

Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und Auslegung des Bebauungsplanes einschließlich Begründung gemäß § 10 (3) BauGB am 25.07.2003 bekannt gemacht worden.
Lotte, den 25.07.2003

gez. Srock Bürgermeister



Auftraggeber Gemeinde Lotte Kreis Steinfurt		MAßSTAB 1:1.000
PROJEKT Bebauungsplan Nr. 65 „Gänsehügel - Nord“		ANLAGE 2
VORGANG Satzung		GEÄNDERT AM: 20.09.2001
ZEICHNUNG Bebauungsplan		ERGÄNZT AM: 05.12.2001 GEÄNDERT AM: 17.09.2003
BEARBEITET F	GEZEICHNET JU	PROJ.-NR. 9906
FACHBEREICH Städtebau		DATUM 10.05.2001
Unterschrift: [Signature] Ulrich B. Fietz beratender Ingenieur		