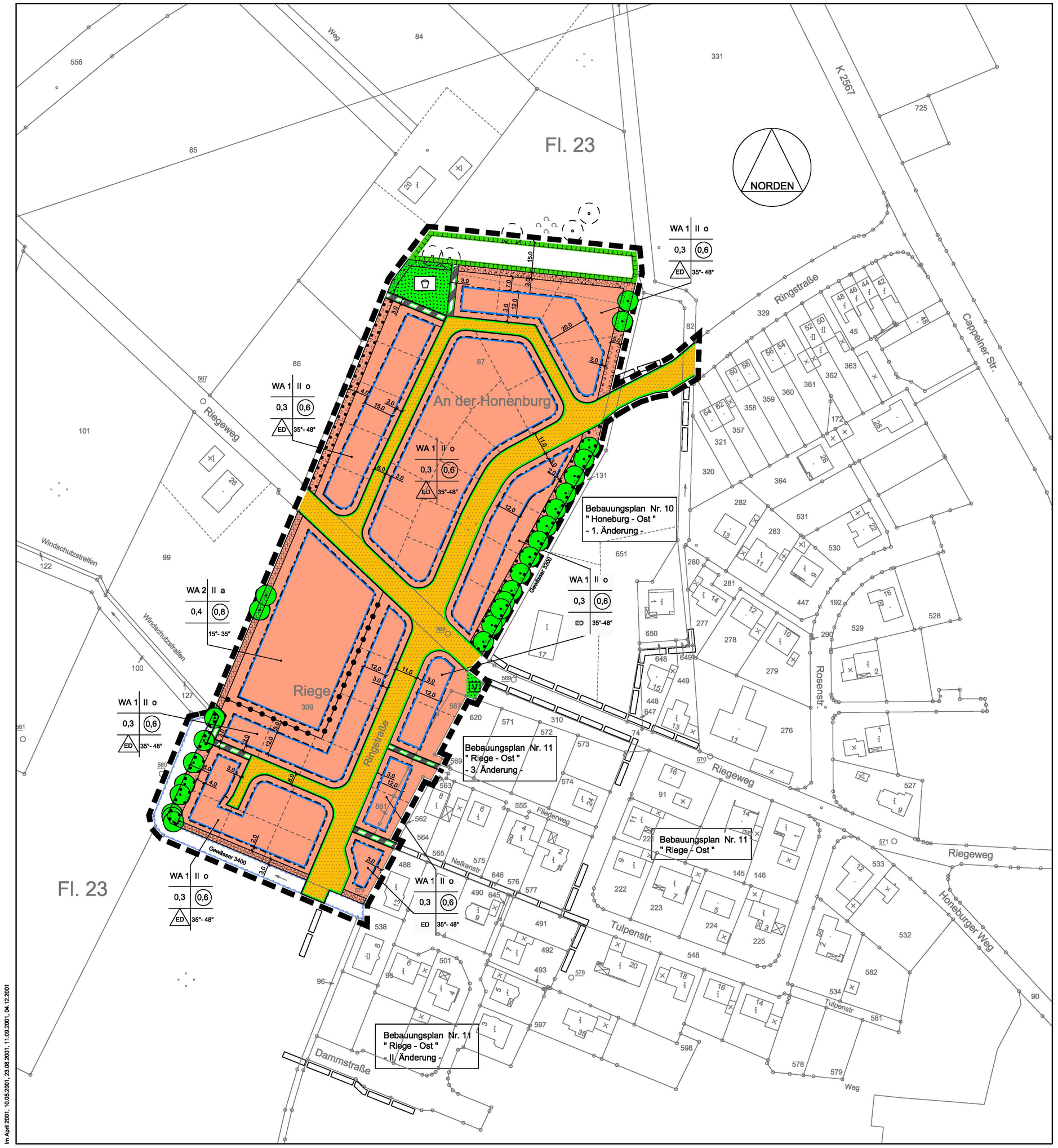
GEMEINDE LOTTE

BEBAUUNGSPLAN NR. 67
" RIEGE - WEST "



Im April 2001, 10.05.2001, 23.08.2001, 11.09.2001, 04.12.2001

FESTSETZUNGEN
gemäß Planzeichenverordnung
(gemäß § 9 (1)-(7) BauGB und BauNVO in Verbindung mit § 2 (5) BauGB)

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

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

(0,8) — Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

II — Zahl der Vollgeschosse (maximal) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

o — Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

a — Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

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

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

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

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

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fuß-/ Rad-/ Wirtschaftsweg) (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

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

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

Spielplatz

V — Verkehrsgrün

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzungvon Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Hochwasserabflusses (Regenrückhaltebecken) (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

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 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 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)

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

Bäume erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

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

Vorgeschlagene Flurstücksgrenze

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

FESTSETZUNGEN
Textliche Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB, BauNVO)

1. Im mit WA 1 gekennzeichneten Planbereich sind Wohngebäude auf minimal 360 m² großen Grundstücken zulässig. Bei Doppelhäusern beträgt die Minimalgröße jeweils 300 m².
(§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)

2. Im mit WA 2 gekennzeichneten Planbereich sind abweichend von der offenen Bauweise Baukörper mit mehr als 50 m Gesamtlänge zulässig.
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

3. Verkehrsflächen auf den privaten Grundstücken sind in wasserdurchlässigen Materialien zu errichten bzw. eine Versickerung von Niederschlagswässern ist in den unmittelbaren Randbereichen zu gewährleisten. Von der Versickerung kann abgesehen werden, wenn im Einzelfall wasserrechtliche Anforderungen entgegen stehen.
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

4. Je angefangener 200 m² privater Grundstücksfläche ist ein Obstbaum der Pflanzqualität „Hochstamm" zu pflanzen.
(§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

5. Je angefangener 300 m² Verkehrsfläche der Ringstraße und des Riegeweges ist ein landschaftstypischer, standortgerechter und hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.
(§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

6. Der Pflanzpflichtstreifen ist mit standortgerechten, heimischen Gehölzen (gem. Pflanzenliste im Ökologischen Fachbeitrag) zu bepflanzen. Die Pflanzdichte wird mit mind. einer Pflanze pro m² festgelegt. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO sind dort nicht zulässig. Die Pflanzung ist in der Pflanzperiode nach Aufnahme der Hauptnutzung baulicher Anlagen auf dem gleichen Grundstück vorzunehmen.
(§ 9 (1) 25 a BauGB)

7. In den Bereichen mit Pflanz- und Erhaltungsgebot sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und durch weitere standortgerechte und heimische Gehölze und Unterpflanzungen in ihrer Struktur zu ergänzen. Die Pflanzdichte nicht überkronter Bereiche wird mit mind. einer Pflanze pro m² festgelegt. Die Pflanzung hat in der Pflanzperiode nach Aufnahme der Hauptnutzung baulicher Anlagen auf dem gleichen Grundstück zu erfolgen.
(§ 9 (1) Nr. 25 a, b BauGB)

8. Auf der Fläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sollen intensive, standortgerechte Bepflanzungen einen höhengestuften Waldsaum ergeben.
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

9. Entlang der Gewässer Nr. 3300 und 3400 ist ein 5 m breiter Uferstreifen ab der Böschungsoberkante von baulichen Anlagen jeglicher Art sowie Geländeaufhöhungen freizuhalten.
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

10. Im mit WA1 gekennzeichneten Planbereich sind pro Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze für Pkw anzulegen.
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

FESTSETZUNGEN
Textliche Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB, BauO NW)

35 - 48° Dachneigung der Hauptgebäude in Grad
(§ 86 (1) Nr. 1 BauONW)

1. Nebenanlagen sind in den gleichen Materialien und Farben zu errichten, wie die Hauptanlage; ansonsten sind diese Anlagen mit Rankgerüsten einzugrünen. Garagen und Nebengebäude sowie untergeordnete Gebäudeteile sind mit der Dachneigung des Hauptgebäudes oder mit einem Flachdach auszuführen. Wintergärten, Gewächshäuser u. ä. bauliche Anlagen sind von den Vorschriften zur Dachneigung ausgenommen.
(§ 86 (1) Nr. 1 und 4 BauONW).

2. Die Traufe des Hauptdaches (traufseitiger Schnittpunkt der Außenkante des Umfassungsmauerwerkes mit der Oberkante der Dacheindeckung) darf bei den Hauptgebäuden des WA 1-Bereiches max. 0,90 m über der Rohdecke des ersten Vollgeschosses liegen. Bei südorientierten Fassaden (Abweichung von der geografischen Südrichtung max. 25°) ist ausnahmsweise eine Traufhöhe von max. 2,50 m über der Rohdecke des ersten Vollgeschosses zulässig. Untergeordnete Gebäuderücksprünge (max. 50 % der Trauflänge) werden hierdurch nicht berührt. Die Firsthöhe über Oberkante Erdgeschossfertigfußboden darf 8,50 m nicht überschreiten.
(§ 86 (1) Nr. 1 BauONW)

3. Im WA 2-Bereich darf die Traufe max. 7,50 m über der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses liegen. Bauliche Erschließungs- und Nebenanlagen wie Treppenhäuser, Aufzugsanlagen und Lüftungsanlagen dürfen eine Höhe von max.10 m aufweisen.
(§ 86 (1) Nr. 1 BauONW)

4. Die Oberkante Erdgeschossfertigfußboden darf max. 0,50 m über der der Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Bezugspunkt ist dabei der höchste Punkt der „Bergseite" des Gebäudes an der Schnittstelle von Gebäude und natürlicher Geländeoberkante.
(§ 86 (1) Nr. 1 BauONW, § 9 (2) BauGB)

5. Abweichend von der festgesetzten Dachneigung können im Bereich des WA 2 für nicht unmittelbar von der Verkehrsfläche Riegeweg, Ringstraße einsehbare Teile der Gebäude sowie für max. 30% der einsehbaren Teile der Baukörper auch Flachdächer verwendet werden.
(§ 86 (1) Nr. 1 BauONW)

HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Angrenzende Bebauungspläne

1. Die im Plan festgesetzten Pflanzgebote sind innerhalb eines Jahres nach Inanspruchnahme der Grundstücke für die im Bebauungsplan festgesetzte Nutzung zu verwirklichen.

2. Dem West. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege (Tel.: 0251/2105-252) oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG). Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen frei zu halten. Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig ca. 14 Tage vor Beginn) dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bröderichweg 35, 48159 Münster, schriftlich mitzuteilen.

3. Der Deutschen Telekom AG ist der Beginn von Straßenbauarbeiten jeweils 5 Monate vorher schriftlich anzukündigen, um entsprechende Vorbereitungen zu ermöglichen. Die Durchführung von Unterhaltungsarbeiten an den Fernmeldeanlagen darf nicht beeinträchtigt werden.

4. Die der Erstellung oder wesentlichen Änderung von Kanalisationsnetzen für die öffentliche Abwasserentsorgung zugrunde liegende Planung bedarf einer Genehmigung gem. § 58 LWG. Beim Bau und Betrieb von Anlagen für die öffentliche Wasserversorgung sind die §§ 48 LWG und 44 BauO NW zu beachten.

5. Andere als häusliche Abwässer dürfen nur mit Zustimmung der Unteren Wasserbehörde in die Kanalisation eingeleitet werden.

6. Wenn sich bei Tiefbauarbeiten etc. der Verdacht auf Kampfmittelvorkommen ergibt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Staatl. Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

RECHTSGRUNDLAGEN

Grundlagen des Bebauungsplanes sind:
- Die §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137)
- In Verbindung mit den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NW S. 666/SGV.NW 2023).
- Der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBl.I.S. 1763), geändert durch die Verordnung vom 23.01.1990 (BGBl.I.S. 127) sowie Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466)
- Der Planzeichenverordnung in der Neufassung vom 22.06.1991 BGBl.I. 1991, S. 58)
- Der Landesbauordnung (BauONW) vom 07.03.1995, geändert durch Gesetz vom 09.11.1999 (GV. NW S. 622)

VERFAHRENSVERMERKE

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

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

Lotte den,

Bürgermeister Schriftführer

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

Lotte den,

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wurde vom Rat der Gemeinde Lotte am ..... gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Lotte den,

Bürgermeister Schriftführer

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB am ..... ist dieser Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden.

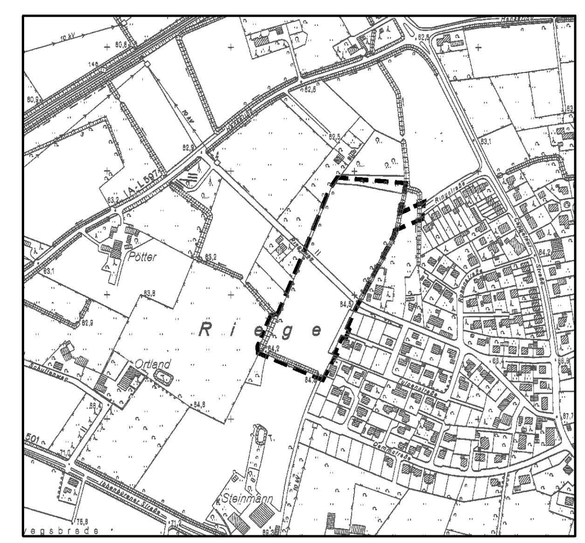
Lotte den,

Bürgermeister

GEMEINDE LOTTE
KREIS STEINFURT

BEBAUUNGSPLAN NR. 67
" RIEGE - WEST "

ENTWURF **M. 1:1000**



PROJ. NR. 1 038 122 Osnabrück den, 04.12.2001

pbh PLANUNGSBÜRO HAHM · OMBSEN · VÖGE
INGENIEURE UND ARCHITEKTEN
BERATUNG · PLANUNG · BAULEITUNG
OSNABRÜCK · MINDENER STR.205
TELEFON: 0541/711022/01 FAX: 0541/711022/18

Urkartenschrift