

### Planzeichenerklärung

#### 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)

0,8 Geschößflächenzahl  
0,4 Grundflächenzahl  
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

#### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
b besondere Bauweise – siehe textliche Festsetzung Nr. 15  
35°-48° Dachneigung  
Baugrenzen

#### Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Strassenverkehrsflächen  
FRP Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
F – Fußweg / R – Radweg / P – Parkstreifen  
Strassenbegrenzungslinie

#### Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

öffentliche Grünfläche  
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)

#### Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
Bereich für zusätzliche textliche Festsetzungen zum Lärmschutz  
siehe textliche Festsetzung Nr. 14

#### Bestandsdarstellung, Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahmen

Grenze Bundesland  
Stromversorgungsleitung Erdkabel  
Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer  
vorh. Gebäude  
vorh. Bäume

### 1.0 Textliche Festsetzungen

- Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind mit einem Mindestabstand von 1,0m zu angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen allgemein zulässig. Je Grundstück mit einer Wohneinheit ist nur insgesamt eine Zu- und Ausfahrt zulässig. Je Grundstück mit zwei Wohneinheiten sind insgesamt zwei Zu- und Ausfahrten zulässig.
- Die Zu- und Abfahrt von der Straße "Bergstraße" ist ausgeschlossen.
- Für die Grundstücke mit einer Einzelhausbebauung ist eine Mindestgrundstücksgröße von 400 qm festgesetzt. Für die Grundstücke mit einer Doppelhausbebauung ist eine Mindestgrundstücksgröße von 720 qm festgesetzt.
- Innerhalb der mit WA festgesetzten Bereiche kann die festgesetzte Geschosshöhe bei Wohngebäuden um ein Vollgeschoss überschritten werden, wenn die festgesetzte Geschosshöhe eingehalten wird.
- Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind Vergnügungstätten gem. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO unzulässig.
- Im Plangebiet sind gemäß § 9 (1) 6 BauGB pro Einzelhaus nur maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Pro Haushälfte, bei Doppelhäusern, ist eine Wohneinheit zulässig.
- Je Wohneinheit sind auf privatem Grundstück 2 PKW-Stellplätze einzurichten.
- Innerhalb der Sichtdreiecke darf der Bewuchs eine Höhe von 80cm nicht überschreiten.

#### Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauNVO

- Die Höhenlage des fertigen Erdgeschossbodens wird im Eingangsbereich mit max. 0,4 m, bezogen auf die Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße, festgesetzt.
- Innerhalb der mit WA gekennzeichneten Bereiche darf die Traufe des Hauptdaches (traufseitiger Schnittpunkt der Außenkante des Umfassungsmauerwerkes mit der Oberkante der Dachneigung) max. 0,90 m über der Rohdecke des Erdgeschosses liegen. Untergeordnete Gebäuderücksprünge, die sich nicht auf die Trauflinie (untere waagerechte Begrenzung der Dachfläche) auswirken, werden hierdurch nicht berührt. Diese Vorschrift gilt auch, wenn ein zusätzliches Vollgeschoss ausgeführt wird.

Für den Bereich der Besonderen Bauweise "b" gilt: 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. Die Firsthöhe über Oberkante Erdgeschossfertigfußboden darf 9,00m nicht überschreiten.

- Dachausbauten/-gauben sind nur bei einer Dachneigung von 35° und mehr zulässig, dabei darf die Gesamtlänge der Gauben/Ausbauten je Gebäudeseite max. 50 % der zugehörigen Traufhöhe betragen.
- Garagen und massive Nebengebäude sind in Material und Farbe wie die zugehörigen Hauptgebäude zu gestalten. Bei entsprechendem Grenzabstand sind sie mit einer Dachform und -neigung des Hauptgebäudes oder mit einem Flachdach auszuführen. Von den gestalterischen Festsetzungen sind überdachte Stellplätze (Carports), Wintergärten, Gewächshäuser und Gartenhäuser ausgenommen. Garagen, die mit Grenzbebauung errichtet werden, dürfen Dachneigungen bis max. 30° aufweisen.
- Mülltonnen dürfen in Vorgärten nur untergebracht werden, wenn ein ausreichender Sichtschutz durch Abpflanzungen oder Holzblenden bzw. feste Schränke im Wandmaterial des Hauptbaukörpers vorgesehen ist.
- Im gekennzeichneten Plangebiet sind im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen schalldämmte Lüftungssysteme vorzusehen, welche die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern.
- In dem mit b festgesetzten Gebieten ist die geschlossene Bauweise gemäß § 22 (3) BauNVO bis zu einer Gesamtbauhöhe von max. 30,00 m zulässig.

#### 1.1 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 und dem Landschaftsverband Westfalen Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster, unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 15 Denkmalschutzgesetz).
- Im Bereich der Fußgängerüberwege, Straßenkreuzungen und Straßeneinmündungen sollen Hochborde abgesehen werden.
- Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes einerseits und für die ggf. notwendige Änderung bzw. Verlegung vorhandener Telekommunikationslinien im Plangebiet andererseits, wird gebeten, sich vor Baubeginn mit der zuständigen Deutschen Telekom AG, T-Corn, TI Niederlassung Nordwest, PTI 12 PM, Postfach 2180, 49011 Osnabrück in Verbindung zu setzen, damit alle erforderlichen Maßnahmen (Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung usw.) rechtzeitig eingeleitet werden können.
- Die der Erstellung oder wesentlichen Änderungen von Kanalisationsnetzen für die öffentliche Abwasserbeseitigung zugrunde liegende Planung bedarf einer Genehmigung gemäß § 58 LWG. Beim Bau und Betrieb von Anlagen für die öffentliche Wasserversorgung sind die §§ 48 LWG und 44 BauNVO zu beachten.
- Den Bauherren wird empfohlen, Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen) für Bewässerungszwecke zu verwenden.
- Wenn sich der Verdacht auf Kampfmittelvorkommen ergibt, sind sämtliche Arbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.
- Die ish GmbH und Co. KG, Krefeld ist 3 Monate vor Baubeginn schriftlich zu benachrichtigen.

- Die geplanten Bepflanzungen in der Nähe der Bahn sind mit der DB AG gesondert abzustimmen. Das Merkblatt – Bepflanzung an Bahnstrecken – ist hierbei zu berücksichtigen. Erhältlich bei der DB Netz AG, Niederlassung Nord, Lindemannallee 3, 30173 Hannover.
- Erste Erdabewegungen sind 2 Wochen vor Beginn dem Westf. Museum für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Münster, Bröderichweg 35, 48159 Münster, schriftlich mitzuteilen. Dem Amt oder seinen Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG NRW). Die benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

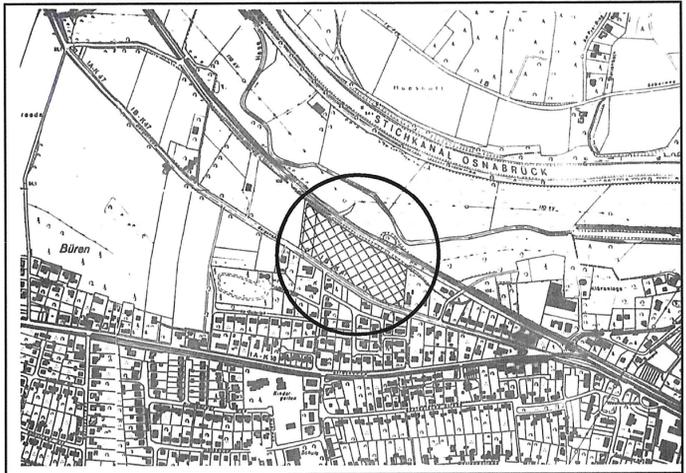
### 2.0 RECHTSGRUNDLAGEN:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau)
- 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)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29.04.2003 (GV NRW S. 254)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
- Landesbauordnung (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.2003 (GV NRW S. 766)
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz – LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.08.1995 (GV NRW S. 926), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.09.2001 (GV NRW S. 707)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193)

### 3.0 VERFAHRENSVERMERKE

(vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB)

- Aufstellungsbeschluss**  
Der Rat der Gemeinde Lotte hat in seiner Sitzung am 19.06.2008 die Aufstellung der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 "Bergstraße Nord" gemäß § 13 BauGB beschlossen.  
Lotte, den 19.06.2008  
(Lammers) Bürgermeister  
(Borchelt) Schriftführer
- Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden**  
Von der frühzeitigen Unterrichtung und Anhörung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde abgesehen. Der Öffentlichkeit wurde durch Schreiben vom 23.10.2008 bis 07.11.2008 sowie durch Schreiben vom 03.02.2009 bis 18.02.2009 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 23.10.2008 sowie Schreiben vom 03.02.2009 zur Stellungnahme aufgefordert.  
Von einer Umweltprüfung wurde abgesehen.  
Lotte, den 03.02.2009  
(Lammers) Bürgermeister  
(Borchelt) Schriftführer
- Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Gemeinde Lotte hat diese Änderung nach endgültiger Abwägung in seiner Sitzung am 26.03.2009 als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen und die Begründung gebilligt.  
Lotte, den 26.03.2009  
(Lammers) Bürgermeister  
(Borchelt) Schriftführer
- Inkrafttreten**  
Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB am 17.04.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist die Satzung in Kraft getreten.  
Lotte, den 17.04.2009  
(Lammers) Bürgermeister



Ingenieurbüro  
Städtebauliche Planungen  
Bennostr. 1  
49134 Wallenhorst



AUFTRAGGEBER		MABSTAB
Gemeinde Lotte Kreis Steinfurt		1: 1000
PROJEKT		ANLAGE
Bebauungsplan Nr. 72 "Bergstraße – Nord" Vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB		2
		ERGÄNZUNG
		18.11.2008
VORGANG	BEARBEITET	F
Satzung	GEZEICHNET	Kr
ZEICHNUNG	PROJ.-NR.	0713
Bebauungsplan	DATUM	10.10.2007
FACHGEBIET	Dipl.-Ing. B. Fietz	
Städtebau		