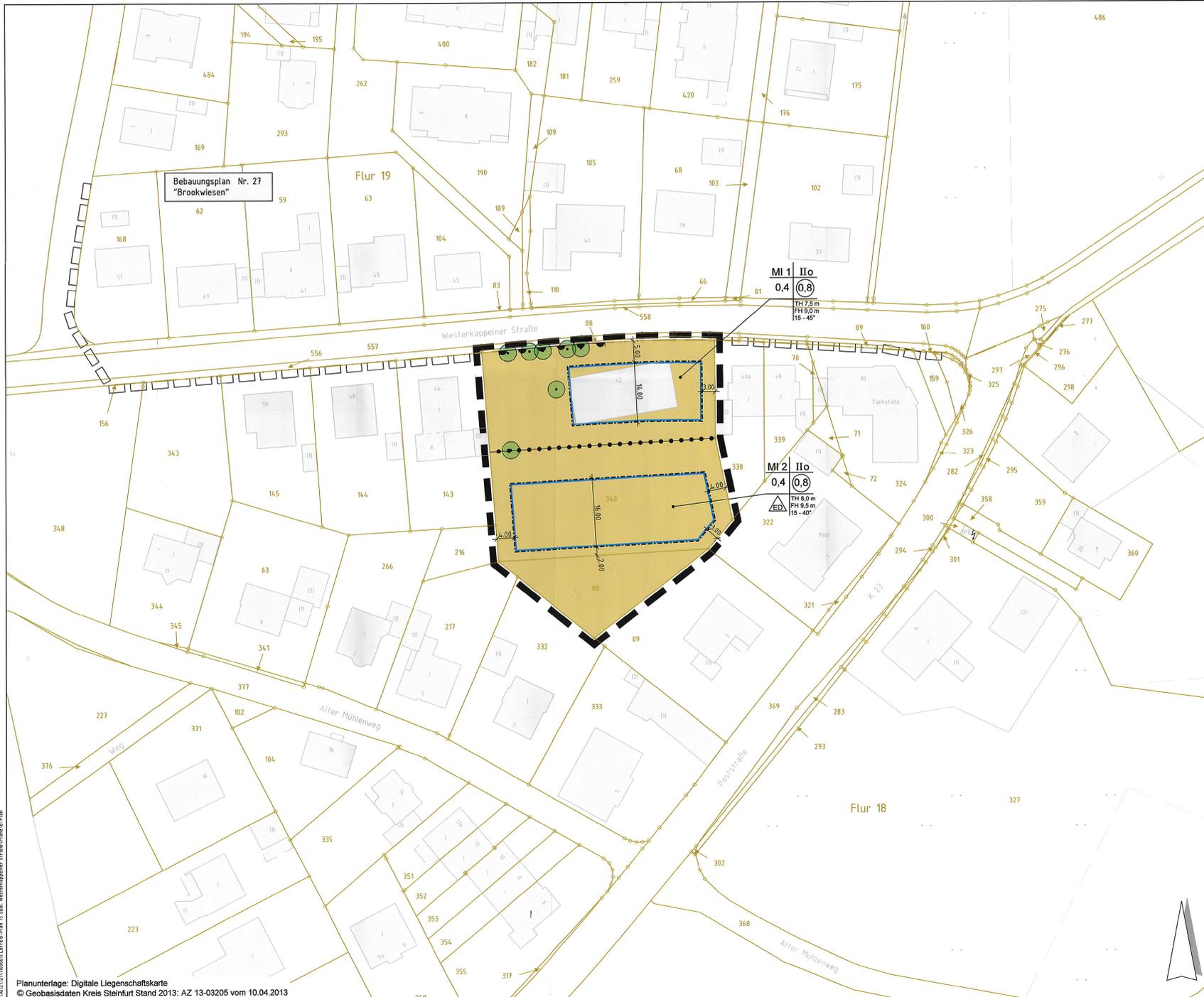




# Gemeinde Lotte

## Bebauungsplan Nr. 75

### "Südlich Westerkappeler Straße"



#### Zeichenerklärung gemäß Planzeichenverordnung (gemäß § 9 (1)-(7) BauGB und BauNVO in Verbindung mit § 9 a BauGB)

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§1 bis 11 und 16 BauNVO)**
  - M** Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
  - 0,5 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)
- TH** Traufhöhe in Meter über OK Verkehrsfläche
- FH** Firsthöhe in Meter über OK Verkehrsfläche
- 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)
  - O** Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)**
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

#### 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)

- Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)**
- Sonstige Planzeichen**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z. B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)
  - 15 - 45° Dach mit zulässiger Neigung in Grad

#### HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Geltungsbereich benachbarter Bebauungspläne
- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodendenkmale, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, oder Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Ihre Entdeckung ist der Gemeinde und der LWL - Archäologie für Westfalen - Außenstelle Münster (Tel. 0251 2105-252) unverzüglich anzuzeigen (§ 15 und 16 DSchG).
- Wenn sich der Verdacht auf Kampfmittelvorkommen ergibt, sind sämtliche Arbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.
- Bei Baumaßnahmen im Kronenbereich sind insbesondere die Vorgaben der RAS-LP 4 (Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) sowie der FLL (Teil 2: Standortempfehlung für Neupflanzungen) zu beachten.
- Die nachfolgenden Maßnahmen sind erforderlich, um artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden:
  - Bauzeitenfenster Baumfällung: Die Fällung von Bäumen mit Horsten und / oder Bruthöhlen ist nach § 39 (5) BNatSchG (Allgemeiner Biotopschutz) in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September unzulässig.
  - Bauzeiterschließung Brutvogelschutz / Baubeginn außerhalb der Brutzeiten: Zum vorbeugenden Schutz müssen die Baumaßnahmen außerhalb der artspezifischen Reproduktionszeiten von Vögeln beginnen (Mitte März bis Mitte Juli) und kontinuierlich fortgeführt werden.
  - Ökologische Baubegleitung mit vorheriger Schwärmkontrolle: Zur Vermeidung des Tötungsverbots planungsrelevanter Fledermausarten ist aus Vorsorgegründen der Ab-Eintriss des Daches des vorhandenen Altgebäudes nur mit einer ökologischen Baubegleitung mit vorheriger Schwärmkontrolle von Fledermäusen durchzuführen.
- In den Planunterlagen benannte technische Regelungen können bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan ausgelegt ist, eingesehen werden.

**PRÄAMBEL**

Grundlagen des Bebauungsplanes sind: Die §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 1548), in der Fassung vom 11.06.2013 (BGBl. I. S. 1548)

In Verbindung mit den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666/SGV. NW 2023), in der zuletzt geänderten Fassung

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132) sowie Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466), in der zuletzt geänderten Fassung

Die Planzeichenverordnung in der Neufassung vom 18.12.1990 (BGBl. I. 1991, S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung

Die Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 258), in der zuletzt geänderten Fassung

**VERFAHRENSVERMERKE**

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 10.11.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 23.05.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

Lotte, den 16.10.2013  
Bürgermeister (Lammers)

Der Bau- und Planungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 16.05.2013 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23.05.2013 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 03.06.2013 bis 05.07.2013 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Lotte, den 16.10.2013  
Bürgermeister (Lammers)

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 10 BauGB in seiner Sitzung am 15.10.2013 als Satzungsbeschluss in Kraft getreten.

Lotte, den 16.10.2013  
Bürgermeister (Lammers)

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 10.04.2013). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Außerhalb des Planungsbereiches ist die Darstellung des Katasters nicht vollständig.

Lotte, den 16.10.2013  
Bürgermeister

Der Bau- und Planungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Lotte, den .....

Bürgermeister

Für den Bebauungsplan wurde mit Begründung gem. § 10 Abs. 2 BauGB das Genehmigungsverfahren mit Eingangsbestätigung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... (Az. ....) durchgeführt.

Lotte, den .....

Bürgermeister

Gemäß § 10 Abs. 2 i.V. § 6 Abs. 2 BauGB wird mit Verfügung vom ..... (Az. ....) mit Maßgabe/unter Auflage erklärt, dass gegen den Bebauungsplan eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird.

Lotte, den 16.10.2013  
Bürgermeister (Lammers)

Höhere Verwaltungsbehörde

\* nicht zutreffendes bitte streichen

Der Rat der Gemeinde ist den in der Verfügung vom ..... (Az. ....) aufgeführten Auflagen/ Maßgaben in seiner Sitzung am ..... beigetreten. Der Bebauungsplan hat zuvor wegen der Auflagen/ Maßgaben vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Lotte, den .....

Bürgermeister

Gemäß § 10 (3) BauGB ist der Satzungsbeschluss am 15.10.2013 ortsüblich amtlich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan am 15.10.2013 in Kraft getreten.

Lotte, den 15.10.2013  
Bürgermeister (Lammers)

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Lotte, den 16.10.2013  
Bürgermeister

- FESTSETZUNGEN (gemäß § 9 BauGB, BauNVO)**
- In den Mischgebieten (MI 1 und MI 2) sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten gemäß § 6 (2) BauNVO nicht zulässig. (§ 1 (5) BauNVO)
  - In den Mischgebieten (MI 1 und MI 2) sind ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten gemäß § 6 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 1 (6) BauNVO)
  - In den Mischgebieten mit der Kennzeichnung MI 2 sind Wohngebäude mit maximal zwei Wohneinheiten zulässig. (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
  - Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Der Abstand von Garagen zu öffentlichen Verkehrsflächen hat min. 5,0 m zu betragen. (§ 23 (5) BauNVO)
  - Aus Klimaschutzgründen soll der Energiestandard der Wohngebäude mindestens der jeweils aktuellen ersten Stufe der Förderung energiesparenden Bauens der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) entsprechen. (§ 9 (1) Nr. 23b BauGB)
  - Über den örtlichen Bestand hinausgehende, wasserundurchlässige Oberflächenversiegelungen sind im Kronenraumbereich der zu erhaltenden Einzelbäume nicht zulässig. Zudem sind nach behutsamem Abtrag der Grasnarbe sowie von Flächenbefestigungen im gleichen Bereich nur Handschachtungen zum Schutz des vorhandenen Wurzelwerks zulässig. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
  - Zur Einhaltung der schallschützenden Orientierungswerte gem. DIN 18005 sind in den MI 1 - Gebieten folgende Maßnahmen erforderlich: Bei Neubau bzw. baulichen Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 sind die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf.  $R'_{w,rs}$ ) durch die Außenbauteile (Wand/te, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:  
(Lärmpegelbereich IV)  
Aufenthaltsräume von Wohnungen, für Unterricht u.ä.: erf.  $R'_{w,rs} = 40$  dB  
Büro Räume u.ä.: erf.  $R'_{w,rs} = 35$  dB
- Bei Neubau bzw. baulichen Änderungen im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen sind schalldämmte Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern. Ausgenommen hiervon sind Fenster an den komplett von der Westerkappeler Straße abgewandten Fassadenseiten (Südorientierung). Ausnahmsweise kann auf schalldämmte Lüftungssysteme verzichtet werden, wenn in einer Einzelbeurteilung ein ausreichender Schallschutz nachgewiesen wird.
- Bei Neubau bzw. baulichen Änderungen sind Außenwohnbereiche ohne zusätzliche schallschützende Maßnahmen (wie z.B. Anordnung dieser Außenwohnbereiche im Schallschatten oder Anordnung von zusätzlichen Lärmschutzwänden im Nahbereich) nicht zulässig. Hierbei ist sicherzustellen, dass solche Lärmschutzwände so dimensioniert werden, dass sie eine Minderung um das Maß der Überschreitung des schallschützenden Orientierungswertes tags bewirken. (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

- FESTSETZUNGEN (gemäß BauO NRW)**
- Die Oberkante Erdgeschossfertigungsboden darf in den MI 1-Gebieten max. 0,7 m und in den MI 2-Gebieten max. 2,0 m über der Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche (Westerkappeler Straße) liegen. Die festgesetzten First- und Traufhöhen bemessen sich ebenfalls nach der Oberkante nächstgelegener öffentlicher Verkehrsfläche. (§ 86 (1) Nr. 1 BauO NRW)
  - Sammelgefäße für Abfälle / Wertstoffe in von öffentlichen Verkehrsflächen einsehbaren Bereichen sind durch Begrünung zu den Verkehrsflächen vollständig abzuschirmen. (§ 86 (1) Nr. 1 BauO NRW)

**Gemeinde Lotte**  
Bebauungsplan Nr. 75  
"Südlich Westerkappeler Straße"

1:500

Kartenunterlage: Deutsche Grundkarte M. 1:5.000  
© Geobasisdaten Kreis Steinfurt Stand 2013

Beratung • Planung • Bauleitung

Mündener Straße 205  
49804 Osnabrück  
E-Mail: osnabrueck@pbb.org

Telefon (0541) 1819-0  
Telefax (0541) 1819-111  
Internet: www.pbb.org

PLANUNGSBÜRO PARM

Proj. Nr.: 11 096 011  
Osnabrück, 14.05.2013

1095001\_B-Plan\_EG\_04\_A4.dwg  
K:\M\13\105\10501\_B-Plan\_75\_Südlich\_Westerkappeler\_Straße\Plan\B-Plan