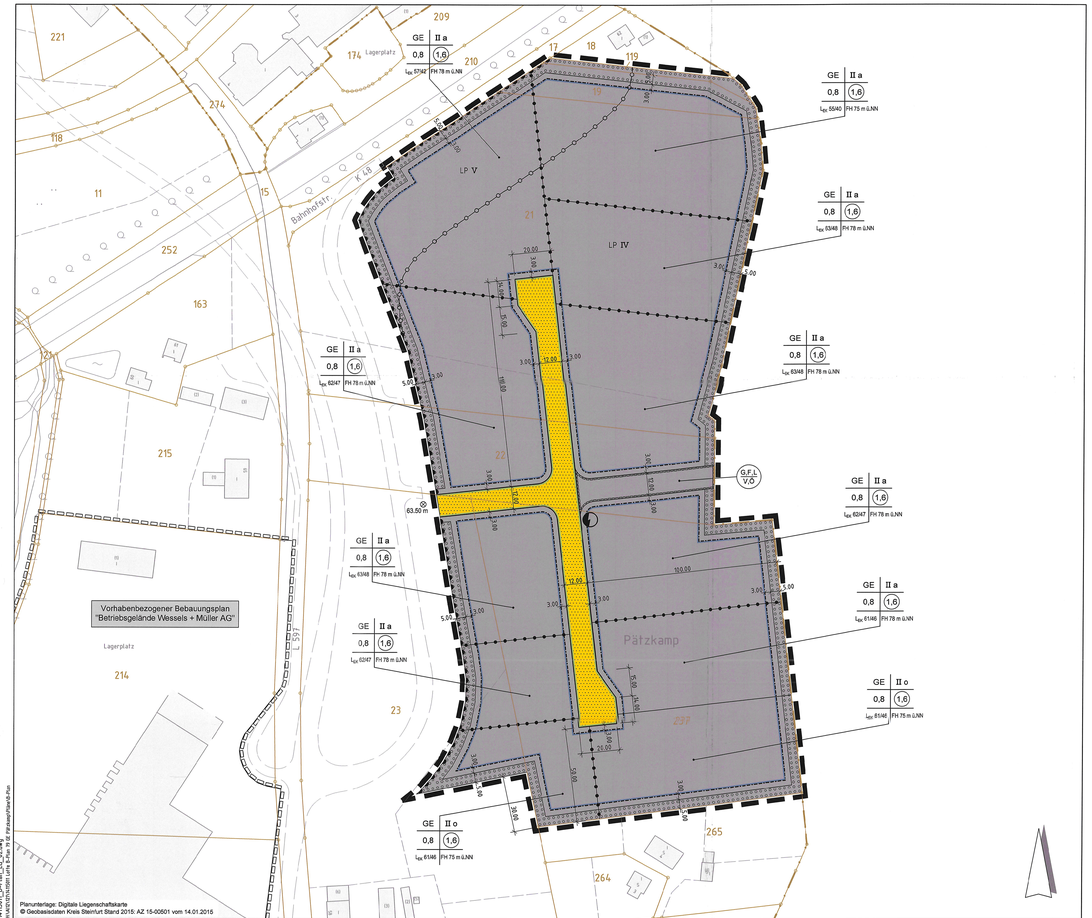
GEMEINDE LOTTE

Bebauungsplan Nr. 79
"Gewerbegebiet Pätzkamp"



Zeichenerklärung

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

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

GE — Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

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

0,8 — Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

(1,6) — Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

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

FH — Firsthöhe (maximal) in Meter über NN

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

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

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

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

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

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

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

Zweckbestimmung Elektrizität (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 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 BauGB)

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

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (LP) gemäß DIN 4109 (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

LP IV — Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 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)

L_{EK} — Emissionskontingent der Teilfläche für Lärm in dB (A) tags/nachts (gemäß DIN 45691)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

G.F.L. V.O — Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger und der Öffentlichkeit

HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, 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, An den Speichern 7 (Tel. 0251 591-8801), unverzüglich anzuzeigen. (§§ 15 und 16 DSchG)
2. Wenn sich der Verdacht auf Kampfmittelvorkommen ergibt, sind sämtliche Arbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelkampfdienst zu verständigen.
3. In den Planunterlagen genannte DIN-Vorschriften oder andere nicht öffentlich zugängliche Regelwerke können bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan ausgelegt ist, eingesehen werden.

Geltungsbereich benachbarter Bebauungspläne

63,50 m — Kanaldeckel mit Höhe in Meter über NN (geplant)

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. 2414), in der zuletzt geänderten Fassung
- 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. NRW. 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. 256), in der zuletzt geänderten Fassung

Der Bau- und Planungsausschuss/Ausschluss für die Erschließungsgesellschaft der Gemeinde hat am 08.03.2016 den Entwurf für den Bebauungsplan Nr. 79 "Gewerbegebiet Pätzkamp" einschließlich Begründung sowie Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 79 "Gewerbegebiet Pätzkamp" gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 17.07.2016 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 79 "Gewerbegebiet Pätzkamp" einschließlich Begründung, Umweltbericht und DIN-Normen lag in der Zeit vom 25.07.2016 bis einschließlich 26.08.2016 öffentlich aus.

Lotte, den 11.11.2016

Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Gemeinde hat am 25.06.2015 gemäß § 2 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 79 "Gewerbegebiet Pätzkamp" beschlossen.

Lotte, den 11.11.2016

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat am 10.11.2016 den Bebauungsplan Nr. 79 "Gewerbegebiet Pätzkamp" als Satzung beschlossen.

Lotte, den 11.11.2016

Bürgermeister

Der Bau- und Planungsausschuss/Ausschuss für die Erschließungsgesellschaft der Gemeinde hat am 10.09.2015 beschlossen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Lotte, den 11.11.2016

Bürgermeister

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist der Satzungsbeschluss am 18.11.2016 ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr. 79 "Gewerbegebiet Pätzkamp" am 18.11.2016 in Kraft getreten.

Lotte, den 21.11.2016

Bürgermeister

Der Aufstellungsbeschluss sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurden am 18.09.2015 ortsüblich bekanntgemacht.

Lotte, den 11.11.2016

Bürgermeister

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 14.01.2015).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Darstellung der Katastergrundlage kann außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes unvollständig sein.

....., den .....

.....

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 79 "Gewerbegebiet Pätzkamp" einschließlich Begründung, Umweltbericht und DIN-Normen lag in der Zeit vom 28.09.2015 bis einschließlich 30.10.2015 öffentlich aus.

Lotte, den 11.11.2016

Bürgermeister

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

Lotte, den .....

.....

Bürgermeister

FESTSETZUNGEN

Textliche Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB und BauNVO)

1. Sämtliche nach § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig, d.h. nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes. (§ 1 (6) Nr.1 i.V.m. § 8 (3) Nr. 1-3 BauNVO)
2. Einzelhandelseinrichtungen sind unzulässig. Ausnahmsweise ist der Verkauf von Waren zulässig, sofern er in unmittelbarem Zusammenhang mit sonstigen im Plangebiet ansässigen, produzierenden Betrieben oder Handwerksbetrieben steht und der Geschossflächenanteil dieses Einzelhandels sich deutlich der Geschossfläche des Betriebes unterordnet. Die Verkaufsflächen zentrenrelevanter- und zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente (gemäß Lotter Liste des Einzelhandelskonzeptes 2010) dürfen maximal 30 m² betragen. (§1 (5) i.V.m. § 8 (2) BauNVO)
3. Betriebsbereiche gem. § 3 (5a) BImSchG bzw. Anlagen, in denen entsprechende Mengen gefährlicher Stoffe eingesetzt werden und die aufgrund dessen unter den Geltungsbereich der 12. BImSchV (Störfallverordnung) fallen, sind unzulässig. (§ 1 (9) i.V.m. § (2) Nr. 1 BauNVO)
4. Nebenanlagen, im Sinne des §14 BauNVO, sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern es sich nicht um Pflanzgebotsstreifen handelt. (§ 14 (1) BauNVO)
5. Pkw-Stellplatzanlagen gemäß § 51 BauO NRW mit mehr als 3 Stellplätzen sind mit mind. 1 großkronigen Laubbaum je angefangener 4 Stellplätze gleichmäßig zu bepflanzen (Größe der Baumscheibe: mind. 4 m²). Durch geeignete Maßnahmen (z. B. Freihalten der Baumscheibe, Schutzgitter etc.) sind diese Bäume vor Beeinträchtigungen zu schützen. (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
6. Die Pflanzgebotsflächen sind vollflächig mit heimischen, standortgerechten Gehölzen (mindestens fünf unterschiedliche Arten mit jeweils mindestens 10% Anteil) gruppenweise (mind. 1 Pflanze pro 1,5 m²) zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
7. Bei der abweichenden Bauweise sind gemäß § 22 (4) BauNVO abweichend zu § 22 (2) BauNVO Baukörper mit mehr als 50 m Länge zulässig.
8. Die Höhe baulicher Anlagen darf die in der Planzeichnung angegebenen Werte in Meter über Normalnull nicht überschreiten. Ausnahmsweise sind Überschreitungen dieser Höhe für, den Gebäuden flächenmäßig untergeordnete, Anlagen (z.B. Antennen, Aufzugsmaschinenräume, Schornsteine) möglich. (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
9. Zur Einhaltung normierter Schallschutzanforderungen sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:
In den mit Lärmpegelbereich IV und V gekennzeichneten Flächen sind beim Neubau oder bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen an die Außenbauteile der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume erhöhte Anforderungen bezüglich des Schallschutzes zu stellen. In Büroräumen sollen die resultierenden Luftschalldämmmaße für die Außenbauteile von 35 dB(A) in Lärmpegelbereich IV (gesamter Plangeltungsbereich mit Ausnahme des randlichen Lärmpegelbereiches V) und 40 dB(A) in Lärmpegelbereich V nicht unterschritten werden. Die Berechnungen der konkreten Dämmwerte im bauordnungsrechtlichen Verfahren erfolgt unter Berücksichtigung der Tabellen 9 und 10 der DIN 4109. (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
10. Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der Planzeichnung angegebenen Emmissionskontingente L_{EK} je m² der Fläche nach DIN 45691 weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten.
Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.
Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze). Ferner erfüllt eine Nutzung auch dann die Anforderungen des Bebauungsplanes, wenn sie - unabhängig von den festgesetzten Emmissionskontingenten - im Sinne der seltenen Ereignisse der TA Lärm zulässig sind. (§ 1 (5) i. V. m. § 8 (2) BauNVO)

FESTSETZUNGEN

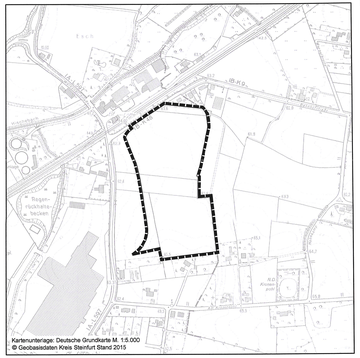
Textliche Festsetzungen (gemäß BauO NRW)

1. Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig. Auf dem Grundstück sind sie nur innerhalb der überbaubaren Bereiche und unterhalb der Traufilinie der Gebäude bis zu einer Höhe von max. 1,00 m bei Schriftzügen gestattet; Firmenembleme sind bis zu 1,50 m Höhe und Breite zulässig. Wechsellichtanlagen sowie bewegliche Anlagen sind unzulässig.
2. Werbeanlagen an baulichen Anlagen, die keine Gebäude sind (z.B. Schornsteine, Dachaufbauten, Pylone) sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie eine Größe von 2,50 m² nicht überschreiten.
3. Grundstückseinfriedungen sind an öffentlichen Verkehrsflächen bis zu 3,00 m Abstand vom Rand der Verkehrsfläche nur in einer Höhe von max. 1,80 m und in transparenter Form zulässig. Heckenartige Einfriedungen sind bis zu 3,00 m Abstand vom Rand der Verkehrsfläche in einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.

Gemeinde Lotte

Bebauungsplan Nr. 79
"Gewerbegebiet Pätzkamp"

1:1.000



Beratung • Planung • Bauleitung

Mindener Straße 205
49084 Osnabrück
E-Mail: osnabrueck@pbh.org

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

pbh PLANUNGSBÜRO HAHM

Proj. Nr.: 14. 115 011
Osnabrück, 09.11.2016

gez. Hahm