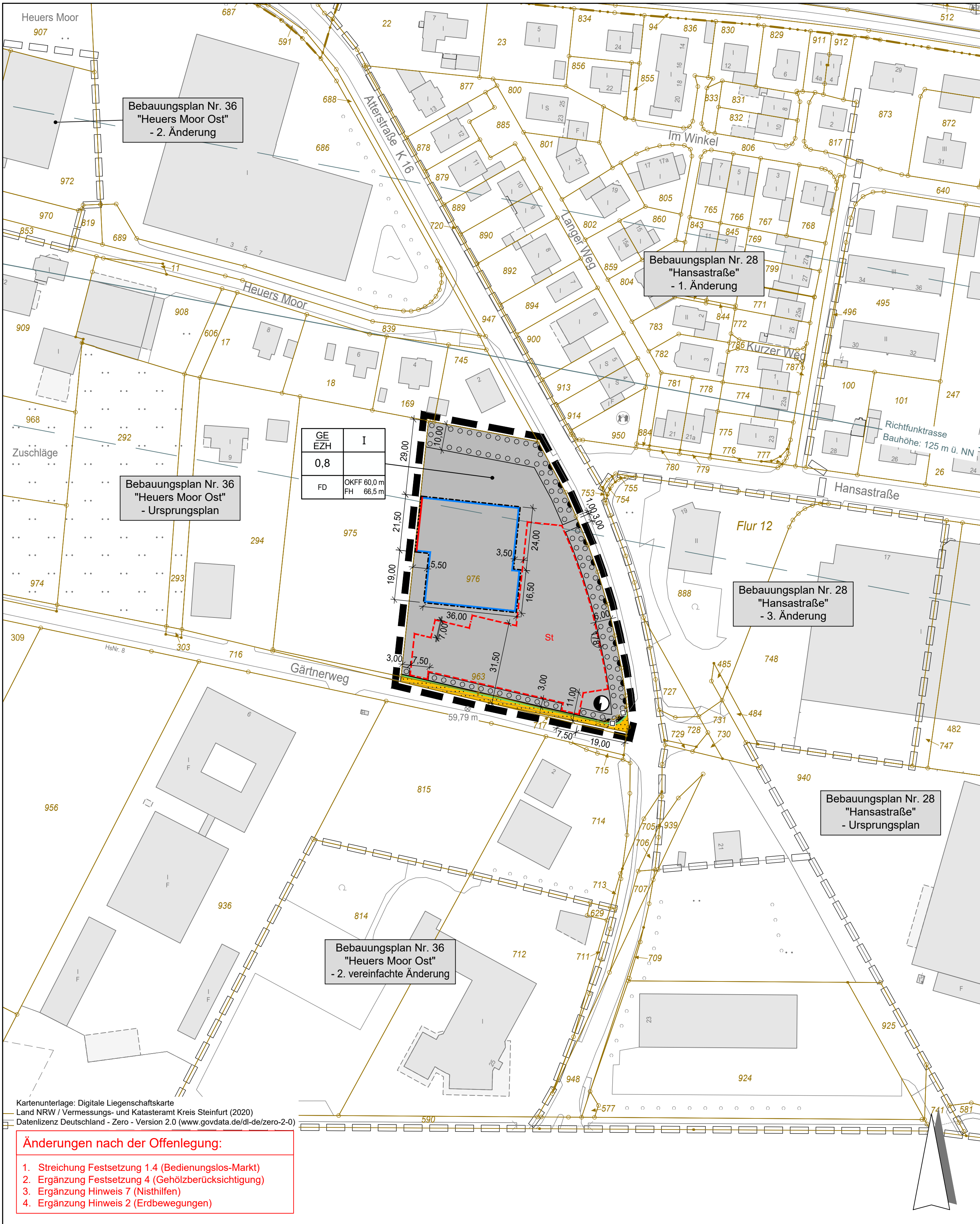


GEMEINDE LOTTE

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Nahversorger Gärtnerweg"



Kartenunterlage: Digitale Liegenschaftskarte
Land NRW / Vermessungs- und Katasteramt Kreis Steinfurt (2020)
Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)

Änderungen nach der Offenlegung:

1. Streichung Festsetzung 1.4 (Bedienungslos-Markt)
2. Ergänzung Festsetzung 4 (Gehölzberücksichtigung)
3. Ergänzung Hinweis 7 (Nisthilfen)
4. Ergänzung Hinweis 2 (Erdbeben)

FESTSETZUNGEN

gemäß Planzeichenverordnung

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

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)



Gewerbegebiet Einzelhandel

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,8

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

I

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

FH

Firsthöhe in Meter über NHN (Normalhöhennull) - maximal
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

OKFF

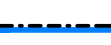
Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss
in Meter über NHN (Normalhöhennull) - maximal
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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



Baulinie
(§ 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

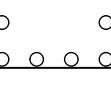
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)



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. 25a BauGB)

Sonstige Planzeichen



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



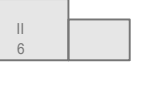
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und
Gemeinschaftsanlagen (Stellplätze)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

FD

zulässige Dachform: Flachdach

HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

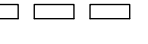
1. In den Planunterlagen genannte DIN-Vorschriften oder andere nicht öffentlich zugängliche Regelwerke können bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan ausgelegt ist, eingesehen werden.
2. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauernwerk, Einzelfunde, 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. Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten. (§§ 15 und 16 DSchG)
3. Wenn sich der Verdacht auf Kampfmittelvorkommen ergibt, sind sämtliche Arbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.
4. Zur Förderung der Biodiversität und zum Erhalt dörflicher Strukturen soll auf die Anlage von Steingärten (unter großflächiger Verwendung von Kies, Kieseln, Schotter, Steinen etc.) verzichtet werden.
5. Bei (Luft-)Wärmepumpen handelt es sich i. d. R. um bauliche Anlagen, die hinsichtlich des Schallschutzes rechtlichen Anforderungen unterliegen. Neben bauordnungsrechtlich notwendigen Abständen sind anlagenspezifische Abstandserfordernisse, die u. a. in einem Leitfaden (für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten) der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft dargelegt sind, zu beachten.
6. Zum Schutz der europäischen Vogelarten gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG dürfen die Baumaßnahmen inklusive der Baufeldfreimachung nur vom 01.08. bis 14.03. beginnen. Sollten die Bauarbeiten in den ausgeschlossenen Zeitraum hin andauern, müssen sie kontinuierlich fortgesetzt werden. In dieser Zeit sind Unterbrechungen von maximal 4 Tagen vertretbar.
7. Die Anbringung von Nisthilfen an geeigneten Stellen des neuen Baukörpers wird empfohlen.



Gebäude-Katasterbestand



Flurstücksgrenze



Geltungsbereich benachbarter Bebauungspläne



Richtfunktrasse mit Angabe der Bauhöhenbeschränkung in Metern über NN



Unterirdische Versorgungsleitung (Lichtwellenleiter)



Höhe Schachtdeckel in Meter ü. NHN (Normalhöhennull)
- die exakte Höhe ist in der Örtlichkeit zu prüfen

FESTSETZUNGEN

Textliche Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB, BauNVO)

1. Das Baugebiet mit der Bezeichnung "Gewerbegebiet Einzelhandel" dient dem Betrieb einer Lebensmittel-einzelhandels-einrichtung.
 - 1.1. Innerhalb des "Gewerbegebietes Einzelhandel" ist ein Lebensmittelmarkt der Nahversorgung (als Vollsortimenter) mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 799 m² zulässig.
 - 1.2. Zentrenrelevante Randsortimente allgemeiner Art gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Lotte von Juli 2010 und Drogeriewaren dürfen maximal je 10% der Gesamtverkaufsfläche in Anspruch nehmen.
 - 1.3. Die Verkaufsfläche für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel darf maximal 639 m² betragen.
2. Nebenanlagen, im Sinne des § 14 BauNVO, sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern es sich nicht um Pflanzgebotstreifen handelt. (§ 14 Abs. 1 BauNVO)
3. Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind nur innerhalb des mit St gekennzeichneten Bereiches zulässig. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)
4. Die Pflanzgebotflächen sind vollflächig mit standortgerechten heimischen Gehölzen (mindestens 5 unterschiedliche Arten mit jeweils mindestens 10% Anteil) gruppenweise (mindestens 1 Pflanze pro 1,5 m²) zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Tiefwurzelnde Gehölze sind nur mit einem Abstand von 1 m zum Rand der Atterstraße sowie beidseitig der gekennzeichneten Versorgungsleitung zulässig. Einzelne randliche hochstämmige Gehölze sind unter Erhaltungsaspekten zu berücksichtigen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
5. Die Höhe baulicher Anlagen darf die in der Planzeichnung angegebenen Werte in Meter über Normalhöhennull nicht überschreiten. Ausnahmeweise sind Überschreitungen dieser Höhe für, den Gebäuden flächenmäßig untergeordnete, Anlagen (z. B. Antennen, Aufzugsmaschinenräume, Schornsteine, Anlagen für die Gewinnung regenerativer Energien) möglich. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
6. Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden innerhalb des Plangebietes sind für den dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räume mit Fenstern der Schallschutzklasse II gemäß VDI-Richtlinie 2719 (Schallschutzmaß mindestens 30 dB) zu versehen.
7. An den Grundstücksgrenzen ist, sofern keine Grenzbebauung verbindlich festgesetzt ist, ein Streifen von mindestens 3 m Breite mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Grundstückszufahrten sind davon ausgenommen.
8. Für die Außenbeleuchtung sind nur Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. einem maximalen UV-Licht-Anteil von 0,02 % zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
9. Flachdächer des Hauptgebäudes sind auf mindestens 80 % ihrer Fläche mit Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien zu versehen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)
10. Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. (§ 12 Abs. 3a BauGB)

FESTSETZUNGEN

Textliche Festsetzungen (gemäß § 89 BauO NRW)

1. Angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen sind Grundstückseinfriedungen nur bis maximal 1,0 m Höhe in festen Materialien, darüber hinausgehend bis maximal 1,8 m Höhe durch einheimische Pflanzen zulässig.
2. Anlagen der Außenwerbung sind nur an der Stätte der Leistungserbringung zulässig.

PRÄAMBEL

Grundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Die §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), 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 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), 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 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in der Fassung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 411 bis 458), in der zuletzt geänderten Fassung

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Gemeinde Lotte hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes im Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Lotte, den

.....

Bürgermeister (Lammers)

Der Ausschuss für Ortsentwicklung der Gemeinde Lotte hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB angeordnet.

Lotte, den

.....

Bürgermeister (Lammers)

Lotte, den

.....

Bürgermeister (Lammers)

Der Ausschuss für Ortsentwicklung der Gemeinde Lotte hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB angeordnet.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt.

Lotte, den

.....

Bürgermeister (Lammers)

Der Rat der Gemeinde Lotte hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 10 BauGB in seiner Sitzung am als Satzungsbeschluss und die Begründung gebilligt.

Lotte, den

.....

Bürgermeister (Lammers)

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

Lotte, den

.....

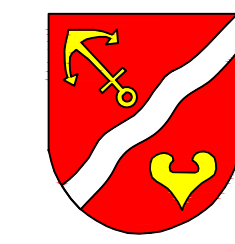
Bürgermeister (Lammers)

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

Lotte, den

.....

Bürgermeister



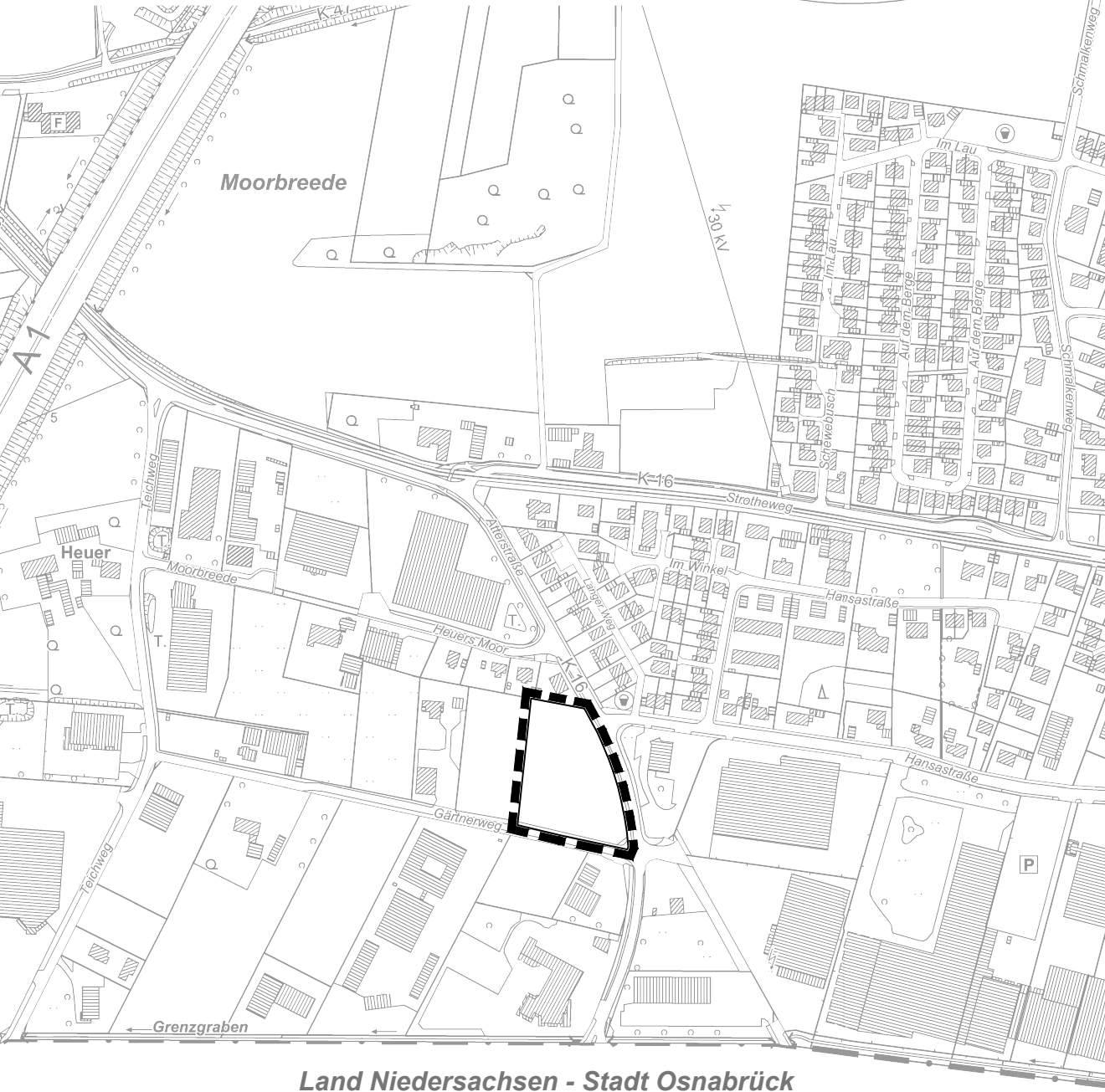
Gemeinde Lotte

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Nahversorger Gärtnerweg"

Entwurf (erneute Offenlegung)

M. 1:1.000

Kartenunterlage: Amtliche Basiskarte (Schwarz-Weiß) Land NRW (2020)
Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)



Beratung • Planung • Bauleitung

Am Tie 1

49086 Osnabrück

E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Telefon (0541) 1819 - 0

Telefax (0541) 1819 - 111

Internet: www.pbh.org



Proj. Nr. 20 271 011

Osnabrück, 15.06.2022

Unterschrift