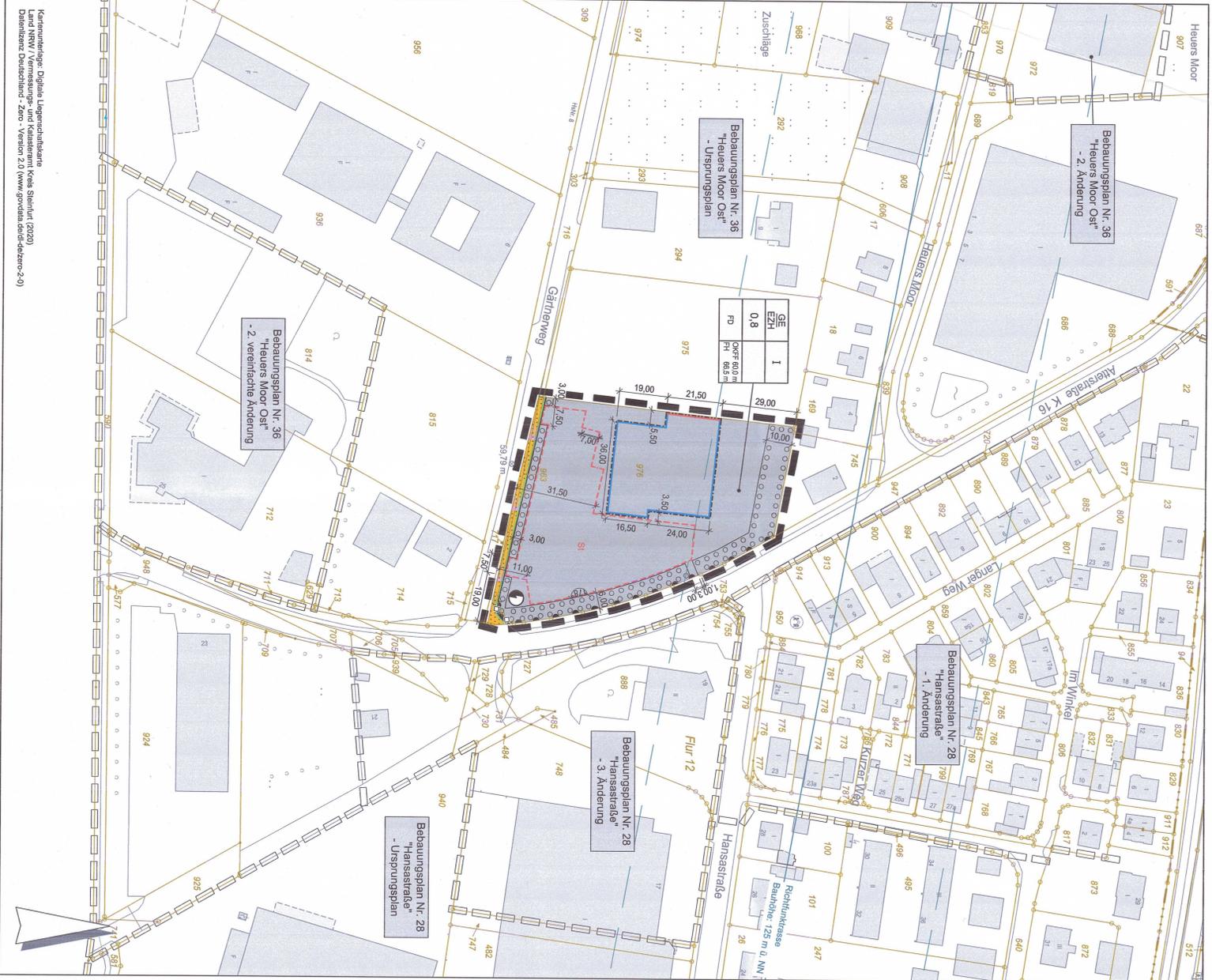


GEMEINDE LOTTE

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Nahversorger Gärtnerweg"



FESTSETZUNGEN

(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 14 BauNVO)	Gewerbegebiet Einzelhandel
GE	
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 Vollgeschosses - maximal (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
FH	Freihöhe in Meter über NNH (Normalhöhennull) - maximal (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
OKFF	Überkante Fertigfußboden Erdgeschoss in Meter über NNH (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 (§ 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 (§ 9 Abs. 7 BauGB) Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (Stellplätze) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB) zulässige Dachform: Flachdach

HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- In den Planunterlagen genannte DIN-Vorschriften oder andere nicht öffentlich zugängliche Regelwerke können bei der Verortungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan ausgelegt ist, eingesehen werden.
- Einzelheiten können Bodenverträglichkeits (kulturgeschichtliche Bodenform d. h. Mutterwerk, Bodenart) und Bodenverträglichkeits (kulturgeschichtliche Bodenform d. h. Mutterwerk) -Ausschläge Mäntel, An den Spalten 7 (Tel. 0251 591-8601) unverzüglich anzufordern (§§ 16 und 17 DStG NRW). Erste Erdbeurteilungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWF-Architologie für Westfalen, An den Spalten 7, 48157 Münster und dem LWF-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentropfer Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen. Der LWF-Architologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betreffenden Grundstücks zu gestatten, um ggf. archaische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 Abs. 2 DStG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Untersuchungen/Rezeptionen.
- Wenn sich der Standort/Rezeptionen ergibt, sind sämtliche Arbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Kommissar/Rezeptionen zu verständigen.
- Zur Förderung der Biodiversität und zum Erhalt der Struktur sollen auf die Anlage von Steingärten (unter großflächiger Verwendung von Kies, Kiesel, Schotter, Steinen etc.) verzichtet werden.
- Bei LWF-Warmzonen handelt es sich u. d. R. um bauliche Anlagen, die hinsichtlich des Schallschutzes rechtlichen Anforderungen unterliegen. Neben baurechtlich nachweisbaren Anlagen sind anlagenbezogene Abstandsverordnungen, die u. a. in einem Leitfaden (für die Verankerung des Schallschutzes gegen Lärm bei städtischen Gebäuden) der Bundesländer-Abteilungs- und Landes-Verwaltung für Baugeschäft, Bauwesen und Baugewerbe, 44 Abs. 1 Absatz 3, enthalten sind, zu berücksichtigen. Die Baugrenzen sind in diesen Leitfäden festgelegt und sind zu berücksichtigen. Die Baugrenzen sind in diesen Leitfäden festgelegt und sind zu berücksichtigen. Die Baugrenzen sind in diesen Leitfäden festgelegt und sind zu berücksichtigen.
- Die Abtragung von Nisthilfen an geeigneten Stellen des neuen Bauwerks wird empfohlen.

- Gebäude Katasterbestand
- Flurstücksgrünze
- Geltungsbereich benachbarter Bebauungspläne
- Richtfunktresse mit Angabe der Bauhöhenbeschränkung in Metern über NN
- Unterirdische Versorgungsleitungen (Leitwahlenleiter)
- Höhe Schandstrecke in Meter ü. NNH (Normalhöhennull)
- die exakte Höhe ist in der Orthofotografie zu prüfen

FESTSETZUNGEN

(gemäß § 9 BaugB, BauNVO)

- Das Baugbiet mit der Bezeichnung "Gewerbegebiet Einzelhandel" dient dem Betrieb einer Lebensmittelhandelsunternehmung.
- Innenhalb des Gewerbegebietes Einzelhandel ist ein Lebensmittelmarkt der Nahversorgung (als Vollsortimenter) mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 799 m² zulässig. Zentrenrelevante Randsortimente allgemeiner Art gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Lotte von Juli 2010 und Drogeverwaren dürfen maximal je 10% der Gesamtverkaufsfläche in Anspruch nehmen. Die Verkaufsfäche für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel darf maximal 639 m² betragen.
- Nebenanlagen, im Sinne des § 14 BauNVO, sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern es sich nicht um Pflanzgeobstrieflächen handelt. (§ 14 Abs. 1 BauNVO)
- Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind nur Innenhalb des mit St. gekennzeichneten Bereiches zulässig. (§ 9 Abs. 6 BauNVO)
- Die Pflanzgeobstrieflächen sind vollständig mit standortgerechten heimischen Gehölzen (mindestens 5 Arten) zu bepflanzen und daneben zu umstellen. Die Pflanzgeobstrieflächen sind vollständig mit standortgerechten heimischen Gehölzen (mindestens 5 Arten) zu bepflanzen und daneben zu umstellen. Die Pflanzgeobstrieflächen sind vollständig mit standortgerechten heimischen Gehölzen (mindestens 5 Arten) zu bepflanzen und daneben zu umstellen. Die Pflanzgeobstrieflächen sind vollständig mit standortgerechten heimischen Gehölzen (mindestens 5 Arten) zu bepflanzen und daneben zu umstellen.
- Die Höhe baulicher Anlagen darf die in der Planzeichnung angegebenen Werte in Meter über Normalhöhen null nicht überschreiten, Ausnahmeweise sind Überschreitungen dieser Höhe für den Gebäuden notwendig umgebenen, Anlagen (z. B. Antennen, Antennensystemen) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden innerhalb des Pflanzgeobstrieflächen sind für den dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räume mit Fenstern der Schallschutzklasse II gemäß VDI-Richtlinie 2719 (Schallschutzmaß mindestens 30 dB) zu versehen.
- An den Grundstücksgrenzen ist, sofern keine Grenzbebauung verbindlich festgesetzt ist, ein Streifen von mindestens 3 m Breite mit standortgerechten heimischen Laubbepflanzungen zu bepflanzen. Grundstückszufahrten sind davon ausgenommen.
- Für die Außenbeleuchtung sind nur Leuchtmitel mit einer Hauptlichtstärke des Spektralbereiches über 500 nm bzw. einem maximalen UV-Licht-Anteil von 0,22 % zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Flachdächer des Hauptgebäudes sind auf mindestens 80 % ihrer Fläche mit Anlagen zur Gewinnung von Regenwasser zu versehen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabentätiger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. (§ 12 Abs. 3a BauGB)

Textliche Festsetzungen (gemäß § 89 BauO NRW)

- Angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen sind Grundstückseinfriedungen nur bis maximal 1,0 m Höhe in festem Material, darüber hinausgehend bis maximal 1,8 m Höhe durch einheimische Pflanzen zulässig.
- Anlagen der Außenwerbung sind nur an der Stelle 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. 665 / SGV. NRW. 2023), in der zuletzt geänderten Fassung
- Die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3768), in der zuletzt geänderten Fassung
- Die Planzonenverordnung in der Neufassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung
- Die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landsbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in der Fassung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 411 bis 468), in der zuletzt geänderten Fassung

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Gemeinde Lotte hat in seiner Sitzung am 30.09.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes im Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauNVO am 14.04.2022 öffentlich bekannt gemacht worden. **2.6. April 2022**

Letztlich am **18. Okt. 2022**

Bürgermeister (Lammens)

Der Ausschuss für Ortsentwicklung der Gemeinde Lotte hat in seiner Sitzung am 07.04.2022 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB angeordnet.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 14.04.2022 öffentlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung des Bebauungsplanes sind im Rathaus der Gemeinde Lotte, den **18. Okt. 2022** in Kraft getreten.

Letztlich am **18. Okt. 2022**

Bürgermeister (Lammens)

Der Ausschuss für Ortsentwicklung der Gemeinde Lotte hat in seiner Sitzung am 23.05.2022 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB angeordnet.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 01.07.2022 öffentlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 11.07.2022 bis 12.08.2022 gemäß § 14 Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgestellt.

Letztlich am **06. Sep. 2022**

Bürgermeister (Lammens)

Die im Planungsbereich dargestellten Flurstücke und Grenzlinien sind vollständig und getrennt von den benachbarten Flurstücken, Wegen und Plätze bezogen sich auf den Aktualisierungsstand der Katasterdaten vom 05.11.2020. Höhenangaben und Grenzlinien (topographisch) sind von der Beschreibung ausgenommen.

Die Darstellung der Katastergrundlage kann außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes inwieweitig sein.

..... den

Bürgermeister

Gemeinde Lotte

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Nahversorger Gärtnerweg"

M. 1:1.000

Kartenunterlage: Amtliche Baubestand (Schwartz-Wald) Luftbild NRW (2020)
Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de-zero-2-0)

Land Niedersachsen - Stadt Osnabrück

bbh

PlanungsSTUDIO HAHM

Beratung • Planung • Bauleitung

Am Tief 1
49868 Osnabrück
Telefon (0541) 1818 - 0
Telefax (0541) 1818 - 111
E-Mail: osnabrueck@bbh.org
Internet: www.bbh.org

Prof. Dr. 20.27.011
Osnabrück, 26.09.2022