



Übersichtskarte

Ingenieurbüro  
Städtebauliche Planungen  
Postfach 1206  
49 126 Wallenhorst

# FIETZ

AUFTRAGGEBER

Gemeinde Lotte  
Kreis Steinfurt

PROJEKT

1. Änderung des  
Bebauungsplanes Nr.45  
„ Achmerstraße“

MASZTAB

1 : 1000

ANLAGE

2

geändert:  
11.03.2003

VORGANG

Satzung

BEARBEITET

F

GEZEICHNET

Ad

ZEICHNUNG

Bebauungsplanänderung

PROJ.-NR.

0211

DATUM

22.11.2002

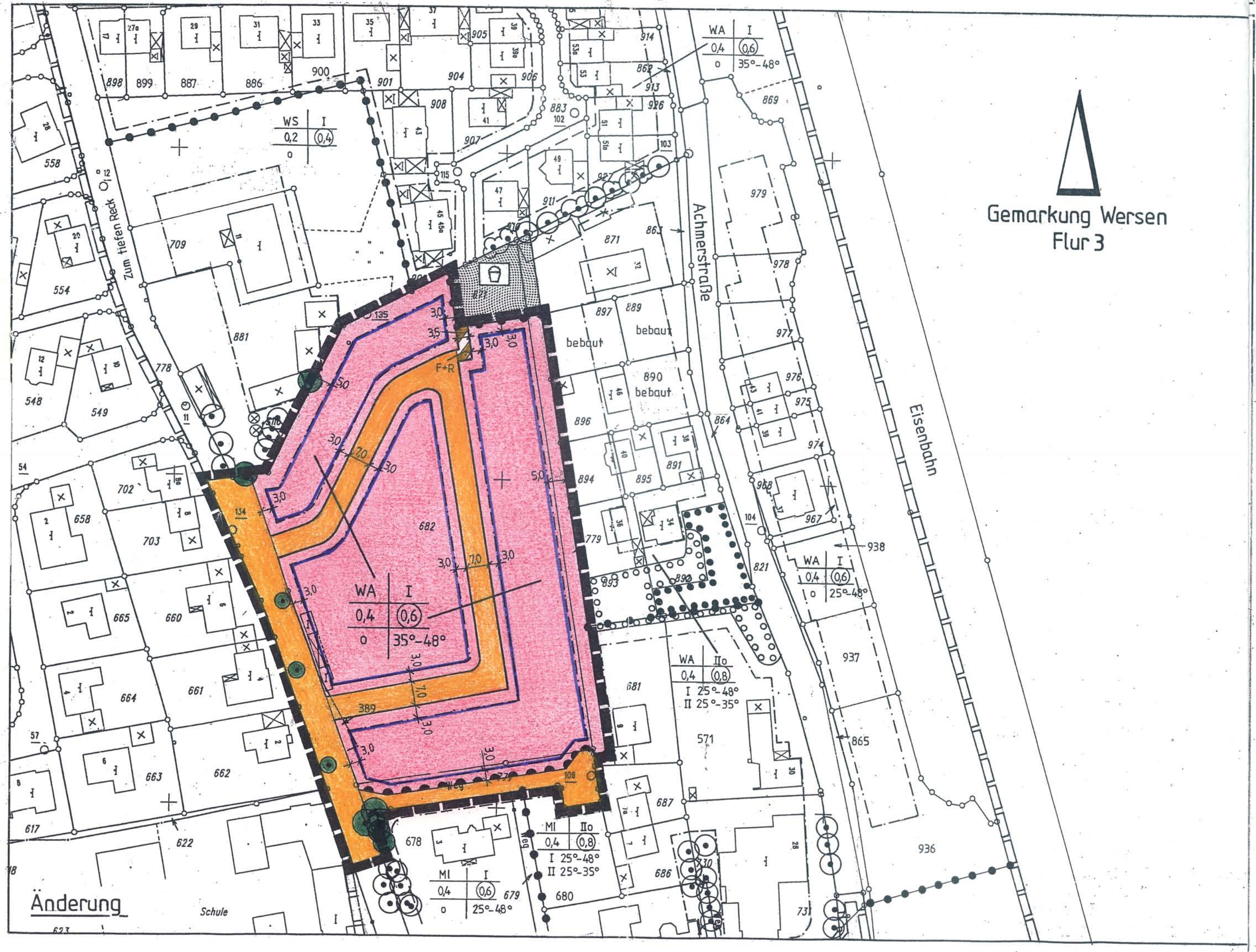
FACHGEBIET

Städtebau

*B. Fietz*  
Dipl.-Ing. B. Fietz.  
beratender Ingenieur



Gemarkung Wersen  
Flur 3

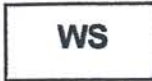


Anderung

Schule

# Planzeichenerklärung

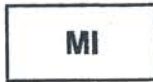
## Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNVO)



**WS**  
Kleinsiedlungsgebiete  
(§ 2 BauNVO)



**WA**  
Allgemeines Wohngebiete  
(§ 4 BauNVO)



**MI**  
Mischgebiete  
(§ 6 BauNVO)

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

0,8

Geschoßflächenzahl

0,4

Grundflächenzahl

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

35° - 48°

Dachneigung

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

o

Offene Bauweise

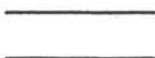


Baugrenze

## Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



**Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**

**Zweckbestimmung:**

**F + R** Fuß- und Radweg

**Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)



z.B. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

**Grünflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



**Öffentliche Grünfläche**

**Zweckbestimmung:**



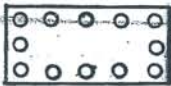
**Sportplatz**

**Zweckbestimmung:**



**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)



**Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäume, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

## Erhaltung:



Bäume



Sträucher

## Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
der Änderung des Bebauungsplanes



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
des Bebauungsplanes



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung,  
z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des  
Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets  
(z. B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

## Bestandsdarstellungen und nachrichtliche Kennzeichnungen



vorh. Gebäude



Flurstück mit Flurstücksnummer

## Textliche Festsetzungen

### **Textliche Festsetzungen**

1. Garagen und Nebengebäude sind zwischen Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche unzulässig. Garagen und Nebengebäude sind innerhalb der überbaubaren Flächen allgemein zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen mit einem Mindestabstand von 1,0 m zu angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen allgemein zulässig. Je Grundstück ist nur insgesamt eine Zu- und Ausfahrt zulässig.
2. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes ist je 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mind. ein hochstämmiger Obstbaum (Stammhöhe mind. 1,80 m, Stammumfang mind. 8 – 10 cm) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
3. Innerhalb der öffentlichen Erschließungsstraßen ist im Mittel je 20 lfd. m Straßenlänge mind. ein großkroniger Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
4. Innerhalb der mit WA festgesetzten Bereich kann die festgesetzte Geschosshöhe bei Wohngebäuden um ein Vollgeschoss überschritten werden, wenn die festgesetzte Geschossflächenzahl eingehalten wird.
5. Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind Vergnügungsstätten gem. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO unzulässig.

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

6. Die Höhenlage des fertigen Erdgeschossbodens wird im Eingangsbereich mit max. 0,5 m, bezogen auf die Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße, festgesetzt.
7. Innerhalb der mit WA gekennzeichneten Bereiche darf die Traufe des Hauptdaches (traufseitiger Schnittpunkt der Außenkante des Umfassungsmauerwerkes mit der Oberkante der Dacheindeckung) max. 1,0 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.
8. Dachausbauten/ -gauben sind nur bei einer Dachneigung von 35° und mehr zulässig, dabei darf die Gesamtlänge der Gauben/Ausbauten je Gebäude-seite max. 50 % der zugehörigen Trauflänge betragen.
9. Garagen und massive Nebengebäude sind in Material und Farbe wie die zugehörigen Hauptgebäude zu gestalten. Sie sind 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.

10. Mülltonnen  
Mülltonnen dürfen in Vorgärten nur untergebracht werden, wenn ein ausreichender Sichtschutz durch Abpflanzungen oder Holzblenden bzw. feste Schränke im Wandmaterial des Hauptbaukörpers vorgesehen ist.
11. Vorgärten – Einfriedungen  
Zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen und den öffentlichen Verkehrsflächen (Vorgarten) sind Einfriedungen mit Mauern und Mauerpfeilern zur öffentlichen Verkehrsfläche und zu den seitlichen Nachbargrundstücken nicht zulässig.  
Die Einfriedung im Bereich des Vorgartens darf nur in Form lebender Hecken oder Holzzäunen (max. 0,70 m hoch) erfolgen.
12. Es werden folgende Mindest-Grundstücksgrößen festgesetzt:  
360 m<sup>2</sup> pro Einzelhaus  
300 m<sup>2</sup> pro Doppelhaushälfte

### Hinweise

1. Der Planbereich betritt eine mittelalterl.-frühneuzeitliche Streusiedlung. 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).
2. Im Bereich der Fußgängerüberwege, Straßenkreuzungen und Straßeneinmündungen sollen Hochborde abgesenkt werden.
3. Dem Fernmeldeamt Osnabrück ist der Beginn der Straßenbauarbeiten jeweils drei Monate vorher schriftlich anzukündigen, um entsprechende Vorbereitungen zu ermöglichen. Die Durchführung von Unterhaltungsarbeiten an den Fernmeldeanlagen darf nicht beeinträchtigt werden.
4. 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 BauONW zu beachten.
5. Östlich angrenzend an den Planbereich verläuft die Bahnstrecke Oldenburg – Osnabrück. Gesundheitliche Schäden und Schäden am Bauwerk sind lt. Gutachten nicht zu erwarten.
6. Den Bauherren wird empfohlen, Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen) für Bewässerungszwecke zu verwenden.

7. Für den Planbereich sind anhand von Luftbildern unterschiedliche Kampfmiteleinwirkungen zu erkennen; konkrete Hinweise auf möglichen Blindgängereinschläge sind ihnen nicht zu entnehmen. Aus Sicherheitsgründen sind Vorhaben, bei denen auf bislang nicht bebauten Grundflächen bodeneingreifende Maßnahmen durchgeführt werden sollen, rechtzeitig vor Baubeginn der Bezirksregierung Münster (Kampfmittelräumdienst) zur individuellen Einzelüberprüfung anzuzeigen.
8. Bei der Schaffung neuer Nutzungs- und Baurechte ist nach dem Prioritätengrundsatz auf bestehende Rechte Rücksicht zu nehmen und evtl. erforderliche (Schall-) Schutzmaßnahmen dem Planungsträger der neu hinzukommenden Nutzung und nicht der Deutschen Bahn aufzulegen.
9. Die ish GmbH und Co. KG, Krefeld ist 3 Monate vor Baubeginn schriftlich zu benachrichtigen.

#### **RECHTSGRUNDLAGEN**

**Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl I S. 2141) zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1997 (BGBl I S. 3108), mit Berichtigung der Bekanntmachung der Neufassung des Baugesetzbuches vom 16.01.1998 (BGBl. I, S. 137)**

**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)**

**Landesbauordnung (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV NRW S. 255)**

**Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2000 (GV NRW S. 245)**

**Planzeichenverordnung (Plan V) vom 18.12.1990 (BGBl I 1991 S. 58)**

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 12.03.1987 (BGBl I S. 889) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.09.1998 (BGBl I S. 2994)**

**Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz – LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926; 2000 S. 439)**

**in den jeweils geltenden Fassungen**

# VERFAHRENSVERMERKE

Es wird bescheinigt, daß die Kartengrundlage mit der Darstellung des Liegen-  
schaftskatasters zum Stichtag 09.07.2002 übereinstimmt und die Festlegung  
der Planung geometrisch eindeutig ist  
Tecklenburg, den 10.9.2003



*(Meyer)*

Der Rat der Gemeinde Lotte hat am 20.06.2002 gem. § 2 (4) BauGB die Auf-  
stellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.  
Lotte, den 20.06.2002

*(Srock)*

Bürgermeister

*(Borchelt)*

Schriftführer

Dieser Plan einschließlich Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB laut Bekannt-  
machung vom 21.03.2003 in der Zeit vom 31.03.2003 bis einschließlich  
30.04.2003 öffentlich ausgelegen.  
Lotte, den 30.04.2003

*(Srock)*

Bürgermeister



Diese 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde vom Rat der Gemeinde Lotte am  
03.07.2003 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.  
Die gekennzeichneten Änderung sind Bestandteil dieses Planes.  
Lotte, den 03.07.2003

*(Srock)*

Bürgermeister

*(Borchelt)*

Schriftführer

Satzungsbeschluß der Bebauungsplanänderung und Auslegung der Bebauungs-  
planänderung einschließlich Begründung gemäß § 10 (3) BauGB am 28.11.2003  
bekanntgemacht worden.  
Lotte, den 28.11.2003

*(Srock)*

Bürgermeister

