

31



Labrok

Flur 11

WA	II
0.4	0.8
ED	35°-48°

WA	II
0.4	0.8
ED	35°-48°

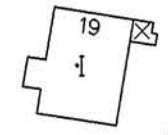
WA	II
0.4	0.8
b	22°-45°

348

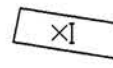
Scheweland

Oldenburg - Osnabrück

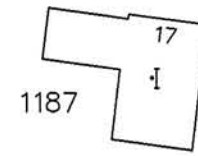
1617



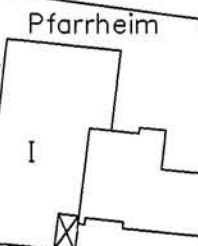
1616



1615

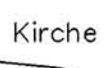


1187



Pfarrheim

1188



Kirche

22

91



13

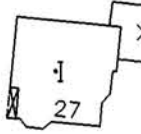


785

1472

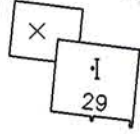
1690

1722



1

27



1

29

1204

673

672

983

17



644

17



644

1690

1722

1722

1



1

29

583

2049

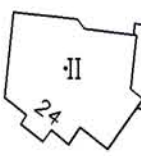
534



II

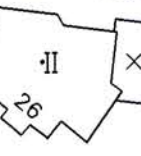
28

1806



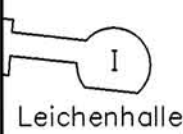
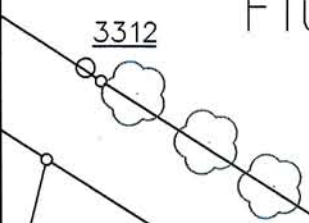
II

24



II

26



Leichenhalle

502



I



1188



22

91



13

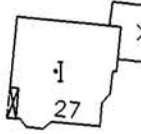


785

1472

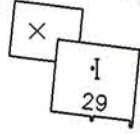
1690

1722



1

27



1

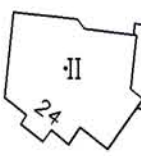
29

534



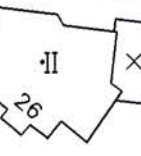
II

28



II

24



II

26

Weg

Bergstraße

Anne-Frank-Straße

Anne-Frank-Straße

Geschwister-Scholl-Straße

Geschwister-Scholl-Straße

Friedensweg

Graben

Weg

672

1597

1596

1597

114

983

91



13

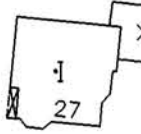


785

1472

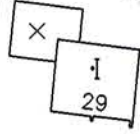
1690

1722



1

27



1

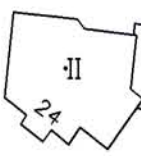
29

534



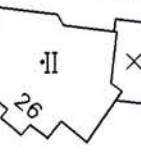
II

28



II

24



II

26

5,0

3,0

4,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

5,0

3,0

4,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

3,0

# Planzeichenerklärung

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

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



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

**0,8** Geschosflächenzahl  
**0,4** Grundflächenzahl  
**II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß



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

**ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
**b** besondere Bauweise - siehe textliche Festsetzung Nr. 15  
**35°-48°** Dachneigung  
----- Baugrenzen


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

 Straßenverkehrsflächen  
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
F - Fußweg / R - Radweg / P - Parkstreifen  
===== Straßenbegrenzungslinie


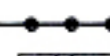

Grünflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

 öffentliche Grünfläche  Spielplatz

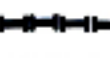
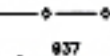



Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)  
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
 Bereich für zusätzliche textliche Festsetzungen zum Lärmschutz  
siehe textliche Festsetzung Nr. 14

Bestandsdarstellung, Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahmen

 Grenze Bundesland  
 Stromversorgungsleitung Erdkabel  
 Flurstücksgrenze mit Flurstücknummer  
 vorh. Gebäude  
 vorh. Bäume

## 1.0 Textliche Festsetzungen

### Textliche Festsetzungen

- Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind mit einem Mindestabstand von 1,0m zu angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen allgemein zulässig. Je Grundstück mit einer Wohneinheit ist nur insgesamt eine Zu- und Ausfahrt zulässig. Je Grundstück mit zwei Wohneinheiten sind insgesamt zwei Zu- und Ausfahrten zulässig.
- Die Zu- und Abfahrt von der Straße "Bergstraße" ist ausgeschlossen.
- Für die Grundstücke mit einer Einzelhausbebauung ist eine Mindestgrundstücksgröße von 400 qm festgesetzt. Für die Grundstücke mit einer Doppelhausbebauung ist eine Mindestgrundstücksgröße von 720 qm festgesetzt.
- Innerhalb der mit WA festgesetzten Bereiche kann die festgesetzte Geschoszahl bei Wohngebäuden um ein Vollgeschoss überschritten werden, wenn die festgesetzte Geschosflächenzahl eingehalten wird.
- Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind Vergnügungstätten gem. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO unzulässig.
- Im Plangebiet sind gemäß § 9 (1) 6 BauGB pro Einzelhaus nur maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Pro Haushälfte, bei Doppelhäusern, ist eine Wohneinheit zulässig.
- Je Wohneinheit sind auf privatem Grundstück 2 PKW-Stellplätze einzurichten.
- Innerhalb der Sichtdreiecke darf der Bewuchs eine Höhe von 80cm nicht überschreiten.

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

- Die Höhenlage des fertigen Erdgeschossbodens wird im Eingangsbereich mit max. 0.4 m, bezogen auf die Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße, festgesetzt.
- Innerhalb der mit WA gekennzeichneten Bereiche darf die Traufe des Hauptdaches (traufseitiger Schnittpunkt der Außenkante des Umfassungsmauerwerkes mit der Oberkante der Dachdeckung) max. 0.90 m über der Rohdecke des Erdgeschosses liegen. Untergeordnete Gebäuderücksprünge, die sich nicht auf die Trauffinie (untere waagerechte Begrenzung der Dachfläche) auswirken, werden hierdurch nicht berührt. Diese Vorschrift gilt auch, wenn ein zusätzliches Vollgeschoss ausgeführt wird.  
Für den Bereich der Besonderen Bauweise "b" gilt: Bei südorientierten Fassaden (Abweichung von der geographischen Südrichtung max. 25°) ist ausnahmsweise eine Traufhöhe von max. 2.50 m über der Rohdecke des ersten Vollgeschosses zulässig. Die Firsthöhe über Oberkante Erdgeschossfertigfußboden darf 9.00m nicht überschreiten.
- Dachausbauten/ -gauben sind nur bei einer Dachneigung von 35° und mehr zulässig, dabei darf die Gesamtlänge der Gauben/Ausbauten je Gebäudeseite max. 50 % der zugehörigen Trauflänge betragen.
- Garagen und massive Nebengebäude sind in Material und Farbe wie die zugehörigen Hauptgebäude zu gestalten. Bei entsprechendem Grenzabstand sind sie 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. Garagen, die mit Grenzbebauung errichtet werden, dürfen Dachneigungen bis max. 30° aufweisen.
- Mülltonnen dürfen in Vorgärten nur untergebracht werden, wenn ein ausreichender Sichtschutz durch Abpflanzungen oder Holzblenden bzw. feste Schränke im Wandmaterial des Hauptbaukörpers vorgesehen ist.
- Im gekennzeichneten Plangebiet sind im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen schalldämmte Lüftungssysteme vorzusehen, welche die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern.
- In dem mit b festgesetzten Gebieten ist die geschlossene Bauweise gemäß § 22 (3) BauNVO bis zu einer Gesamtbaulänge von max. 30.00 m zulässig.

### 1.1 Hinweise

- 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).
- Im Bereich der Fußgängerüberwege, Straßenkreuzungen und Straßeneinmündungen sollen Hochborde abgesenkt werden.
- Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes einerseits und für die ggf. notwendige Änderung bzw. Verlegung vorhandener Telekommunikationslinien im Planbereich andererseits, wird gebeten, sich vor Baubeginn mit der zuständigen Deutschen Telekom AG, T-Com, TI Niederlassung Nordwest, PTI 12 PM, Postfach 2180, 49011 Osnabrück in Verbindung setzen, damit alle erforderlichen Maßnahmen (Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung usw.) rechtzeitig eingeleitet werden können.
- 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.
- Den Bauherren wird empfohlen, Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen) für Bewässerungszwecke zu verwenden.
- Wenn sich der Verdacht auf Kampfmittelvorkommen ergibt, sind sämtliche Arbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen..
- Die ish GmbH und Co. KG, Krefeld ist 3 Monate vor Baubeginn schriftlich zu benachrichtigen.

8. Die geplanten Bepflanzungen in der Nähe der Bahn sind mit der DB AG gesondert abzustimmen. Das Merkblatt – Bepflanzung an Bahnstrecken – ist hierbei zu berücksichtigen. Erhältlich bei der DB Netz AG, Niederlassung Nord, Lindemannallee 3, 30173 Hannover.
9. Erste Erdbewegungen sind 2 Wochen vor Beginn dem Westf. Museum für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Münster, Bröderichweg 35, 48159 Münster, schriftlich mitzuteilen. Dem Amt oder seinen Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG NRW). Die benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

## 2.0 RECHTSGRUNDLAGEN :

- \* Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau)
  - \* 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)
  - \* Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29.04.2003 (GV NRW S. 254)
  - \* Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
  - \* Landesbauordnung (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.2003 (GV NRW S. 766)
  - \* Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz – LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.09.2001 (GV NRW S. 707)
  - \* Bundesnaturschutzgesetz vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193)
- in der jeweils geltenden Fassung

## 3.0

### VERFAHRENSVERMERKE

(vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB)

#### 1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Lotte hat in seiner Sitzung am 19.06.2008 die Aufstellung der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 72 "Bergstraße Nord" gemäß § 13 BauGB beschlossen.

Lotte, den 19.06.2008

gez. Lammers  
Bürgermeister

gez. Borchelt  
Schriftführer

#### 2. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Anhörung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde abgesehen. Der Öffentlichkeit wurde durch Schreiben vom 23.10.2008 bis 07.11.2008 sowie durch Schreiben vom 03.02.2009 bis 18.02.2009 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 23.10.2008 sowie Schreiben vom 03.02.2009 zur Stellungnahme aufgefordert.

Von einer Umweltprüfung wurde abgesehen.

Lotte, den 03.02.2009

gez. Lammers  
Bürgermeister

#### 3. Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Lotte hat diese Änderung nach endgültiger Abwägung in seiner Sitzung am 26.03.2009 als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen und die Begründung gebilligt.

Lotte, den 26.03.2009

gez. Lammers  
Bürgermeister

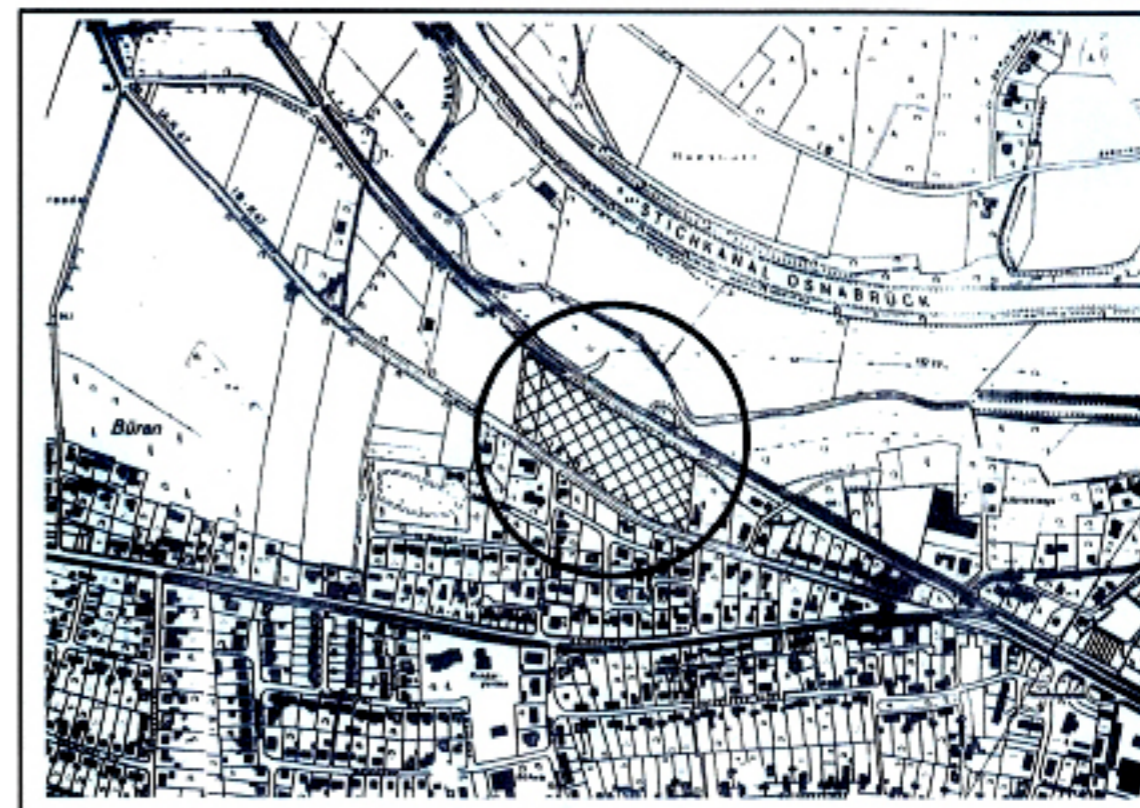
gez. Borchelt  
Schriftführer

#### 4. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 (3) BauGB am 17.04.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist die Satzung in Kraft getreten.

Lotte, den 17.04.2009

gez. Lammers  
Bürgermeister



Ingenieurbüro  
Städtebauliche Planungen  
Bennostr. 1  
49134 Wallenhorst

FIETZ

AUFTRAGGEBER

Gemeinde Lotte  
Kreis Steinfurt



PROJEKT

Bebauungsplan Nr. 72  
"Bergstraße – Nord"  
Vereinfachtes Verfahren  
gem. § 13 BauGB

MAßSTAB  
1: 1000

ANLAGE  
2

ERGÄNZUNG  
18.11.2008

VORGANG  
Satzung

BEARBEITET

F

GEZEICHNET

Kr

ZEICHNUNG  
Bebauungsplan

PROJ.-NR.


0713

DATUM

10.10.2007

FACHGEBIET

Städtebau

  
Dipl.-Ing. B. Fietz