

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.1997 (BGBl. S. 2081).
2. 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. 466,479).
3. Landesbauordnung (BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.1995 (GV NW S. 218)
4. Planzeichenverordnung in der Neufassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 833).
5. §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GoNW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666).

VERFAHREN

(nicht erforderliche Verfahrensschritte sind zu streichen)

Aufstellungsbeschluss:
Der Rat der Stadt Tecklenburg hat in seiner Sitzung am..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Nördlich Ortskern Brochterbeck" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Tecklenburg, den.....

.....

Bürgermeister Schriftführer

Öffentliche Auslegung:
Der Rat der Stadt Tecklenburg hat in seiner Sitzung am.....dem Entwurf des Bebauungsplanes sowie der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom bis gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Tecklenburg, den

.....

Bürgermeister Schriftführer

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung:
Der Rat der Stadt Tecklenburg hat in seiner Sitzung am..... dem geänderten/ergänzten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und gem. § 3 Abs. 3 BauGB eine begrenzte erneute Offenlegung/ eine eingeschränkte Beteiligung beschlossen.

Tecklenburg, den

.....

Bürgermeister Schriftführer

Satzungsbeschluss:
Der Rat der Stadt Tecklenburg hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung amals Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Tecklenburg, den

.....

Bürgermeister Schriftführer

Inkrafttreten:
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 10 "Nördlich Ortskern Brochterbeck" ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Tecklenburg, den

.....

Bürgermeister

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

Tecklenburg, den

.....

Bürgermeister

Mängel der Abwägung:
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

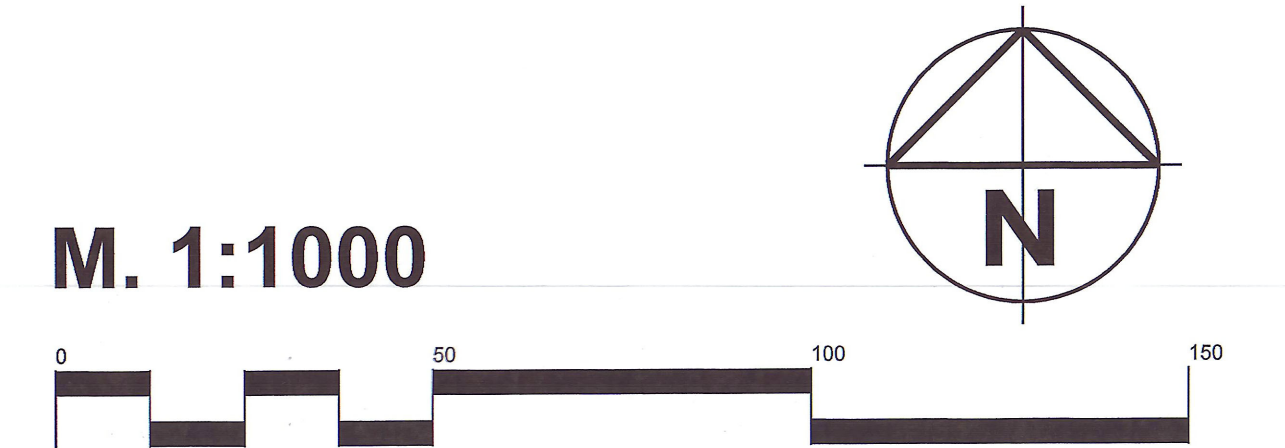
Tecklenburg, den

.....

Bürgermeister

Planunterlage
Es wird bescheinigt, daß die Kartengrundlage mit der Darstellung des Liegenschaftskatasters zum Stichtag übereinstimmt und die Festlegung der Planung geometrisch eindeutig ist.

Tecklenburg, den



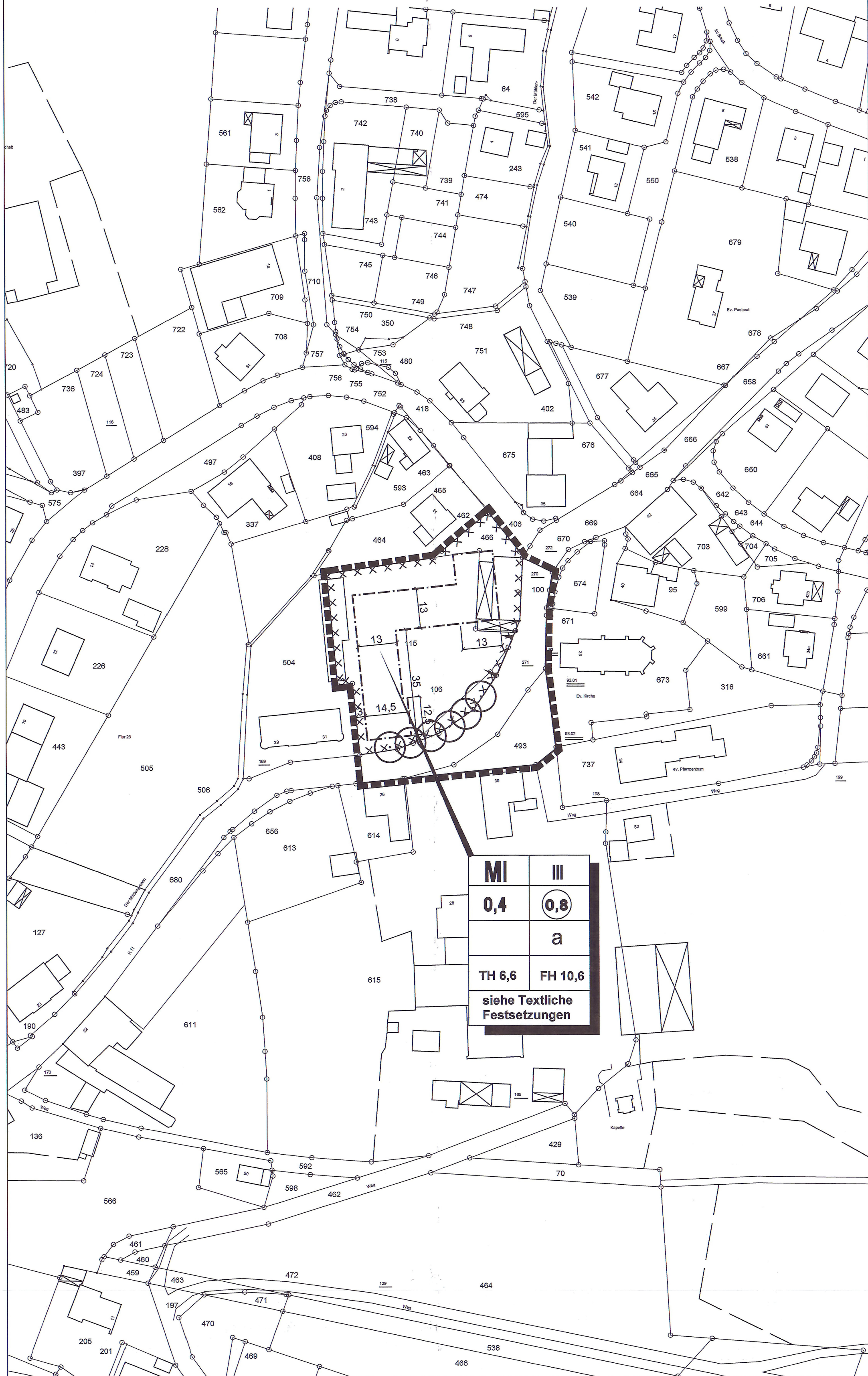
Stadt Tecklenburg

Kreis Steinfurt

Bebauungsplan Nr. 10

"Nördlich Ortskern Brochterbeck"

Mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung



MI	III
0,4	0,8
	a
TH 6,6	FH 10,6
siehe Textliche Festsetzungen	

- Planzeichenerklärung**
gem. PlanzV 90
1. Art der baulichen Nutzung
- MI** Mischgebiete
2. Maß der baulichen Nutzung
- 0,8** Geschößflächenzahl
- 0,4** Grundflächenzahl
- III** Zahl der Vollgeschosse
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- a** abweichende Bauweise
- Baugrenze
4. Verkehrsflächen
- Strassenverkehrsflächen
- Strassenbegrenzungslinie
5. Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Erhaltung von Bäumen
8. Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG

gem. § 9 BauGB i. V. m. § 86 BauO NW

- 1. Geltungsbereich**
Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 "Nördlicher Ortskern Brochterbeck".
- 2. Dachausbildung**
2.1 Dachformen
Für Baukörper, die nicht im Sinne von §§ 12 und 14 BauNVO als Nebenanlagen und Garagen gelten, sind nur geneigte Dächer in Form von Satteldächern zulässig.
- 2.2 Dachneigung**
Dächer von Baukörpern, die nicht im Sinne von §§ 12 und 14 BauNVO als Nebenanlagen und Garagen gelten, müssen Dachneigungen zwischen 40° und 50° einhalten.
Für Wintergärten können ausnahmsweise geringere Dachneigungen zugelassen werden.
- 2.3 Dachaufbauten und -einschnitte**
Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bis 50 % der Trauflänge der entsprechenden Gebäudeseite (Länge zwischen Schnittpunkten der senkrecht aufgehenden Mauerwerke/Giebel mit der Dachhaut) zulässig.
- Dachaufbauten und -einschnitte müssen einen Abstand von mind. 2,0 m vom Ortgang bzw. Walmgrat einhalten.
- Dies gilt nicht für Sonnenkollektoren.
- 3. Einfriedungen**
Als Grundstückseinfriedungen sind lebende Hecken sowie Mischformen aus lebender Hecke und dahinter liegendem Zaun zulässig. Notwendige Zufahrten und Zugänge sind von dieser Vorschrift ausgenommen. Im Bereich von Terrassen können auf einer Länge von 6 m Einfriedungen mit anderen Materialien verwendet werden. Entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen sind nur Einfriedungen mit einer Höhe von max. 0,80 m zulässig.

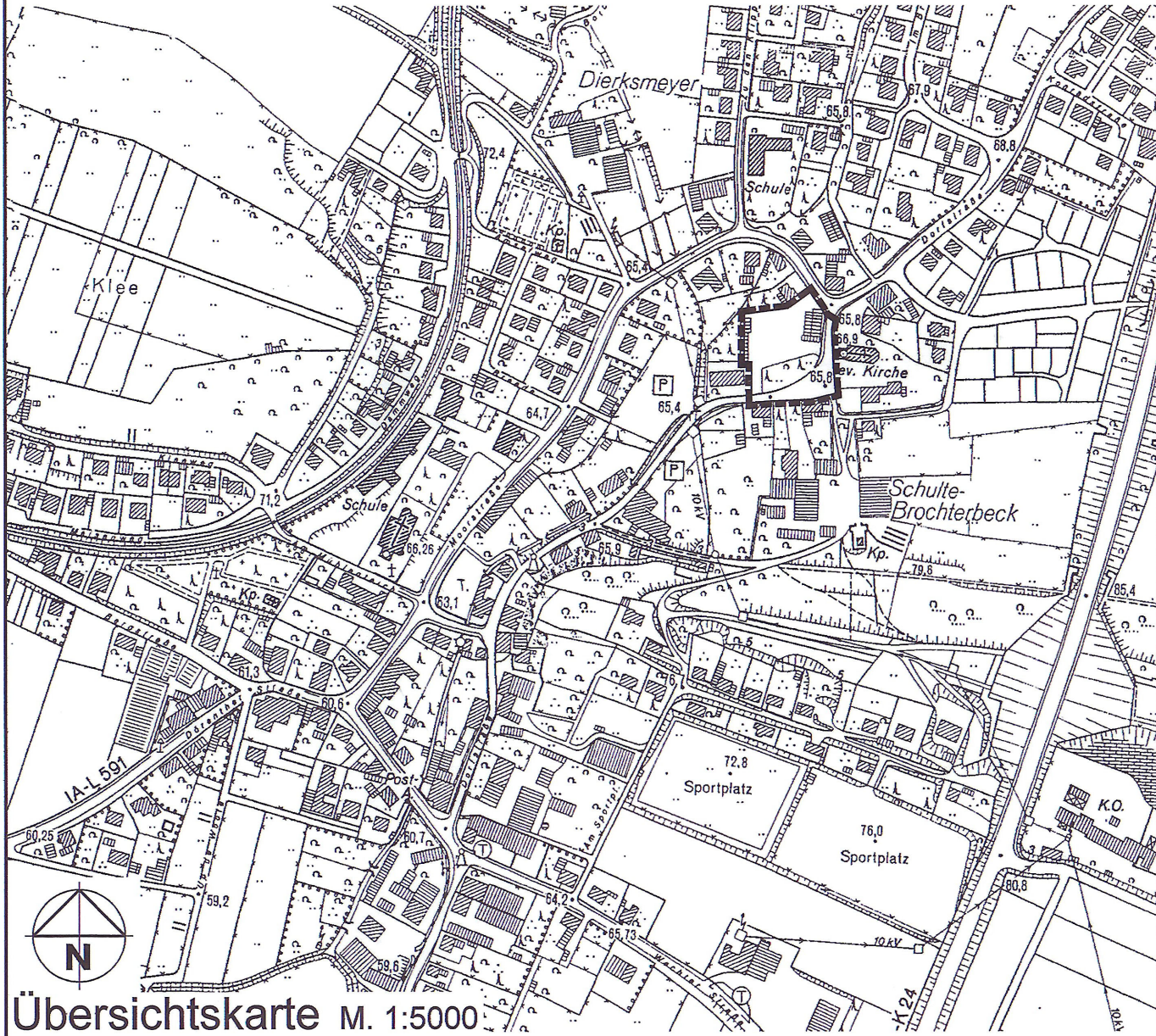
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Mischgebiet**
Für das im Geltungsbereich festgesetzte Mischgebiet gilt gem. § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 7 Nr. 1 - 3 BauNVO sowie § 1 Abs. 9 BauNVO folgende geschößweise Festsetzung:
- 1.1 1. Vollgeschöß (Erdgeschöß)
- 1.1a
Auf 40 % der Geschößfläche des 1. Vollgeschosses (Erdgeschöß) sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nur Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO mit Ausnahme der Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zulässig. Wohnnutzungen sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.
- 1.1b
Auf 60 % der Geschößfläche des 1. Vollgeschosses (Erdgeschöß) sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nur Wohnnutzungen und Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO mit Ausnahme der Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zulässig.
- 1.2 2. Vollgeschöß (1. Obergeschöß) sowie allen Folgegeschossen sind nur Wohnnutzungen allgemein zulässig. Im 2. Vollgeschöß (1. Obergeschöß) sowie allen Folgegeschossen sind nur Wohnnutzungen allgemein zulässig. Geschäfts- und Büronutzungen (§ 6 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO), sonstige Gewerbebetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) und Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO) können gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden.
- 1.3 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) auch ausnahmsweise unzulässig.

- 2. Abweichende Bauweise**
Die abweichende Bauweise wird folgendermaßen definiert:
Wie die offene Bauweise, aber es sind nur Gebäudelängen bis zu 23 m zulässig. Die Verkettung der einzelnen Baukörper durch untergeordnete Gebäudeteile (max. 70 % der Tiefe der Hauptbaukörper) ist zulässig.
- 3. Trauf- und Firsthöhen**
3.1 Als Traufhöhe (TH) gilt das Maß zwischen der angrenzenden Erschließungsstraße (unterer Bezugspunkt) und den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut (oberer Bezugspunkt) in Fassadenmitte gemessen. Bei Gebäuden, die nicht an eine Erschließungsstraße angrenzen, ist der untere Bezugspunkt die Oberkante der Erschließungsstraße gemessen in der Mitte der Zufahrt. Bei Eckgrundstücken ist die Erschließungsstraße maßgebend, von der die Zufahrt auf das Grundstück erfolgt.
Die Traufhöhe darf das Maß von 2,0 m nicht unterschreiten. Die in der Planzeichnung festgesetzten Traufhöhen gelten nicht für Dachgauben und Krüppelwalme.
Ausnahmsweise dürfen die festgesetzten Traufhöhen bei untergeordneten Bauteilen, wie z.B.Risalit, Erkern und Dachern bis max. 8,0 m betragen.
- 3.2 Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Firsthöhe (FH) ist die Oberkante der anschließenden Erschließungsstraße gemessen in Fassadenmitte. Bei Gebäuden, die nicht an eine Erschließungsstraße angrenzen, ist der untere Bezugspunkt die Oberkante der Erschließungsstraße gemessen in der Mitte der Zufahrt.
- 4. Nebenanlagen**
Im festgesetzten Mischgebiet sind Gebäude als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen unzulässig.
- 5. Stellplätze und Garagen**
Im festgesetzten Mischgebiet sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) im Sinne des § 12 BauNVO zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen unzulässig.
- 6. Baugrenzen**
Untergeordnete Gebäudeteile, die der passiven Energiegewinnung dienen, wie zum Beispiel Glashäuschen und Wintergärten, dürfen die jeweiligen westlichen und südlichen Baugrenzen um maximal 3,0 m und bis zu zwei Drittel der Gebäudebreite bzw. -tiefe und in der Höhe bis zur Traufe überschreiten.
Jedoch sind 1,5 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.
- 7. Zu erhaltende Einzelbäume**
Die als zu erhalten festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang sind sie durch Gehölze der gleichen Art mit einem Stammdurchmesser von 16-20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu ersetzen.
- HINWEISE**
1. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckungen sind der Stadt und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel. 0251/2105-252) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).
2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde (Kreis Steinfurt) zu benachrichtigen.
3. Die im festgesetzten Mischgebiet zulässigen Nutzungen können erst nach Beseitigung bzw. Sanierung der dort vorhandenen Altablagerungen realisiert werden. Die erforderlichen Maßnahmen bedürfen der vorherigen Zustimmung der Unteren Bodenschutzbehörde, Kreis Steinfurt.
4. Es gilt die BauNVO 1990.
5. Kriminalprävention
Es wird empfohlen, bei der Ausstattung der Gebäude vorwiegend im Erdgeschoss und Hochparterre einbruchhemmende Türen und Fenster nach DIN V ENV 1627, Widerstandsklasse (WK) 2 zu verwenden. - siehe auch Internet: www.polizei.propek.de.

Stadt Tecklenburg

Kreis Steinfurt



Bebauungsplan Nr. 10

"Nördlich Ortskern Brochterbeck"

Mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

Plan Nr.3	Auslegung	bearb.: VM/Mk	M. 1:1000
		Projekt-Nr.:	305.97
		Osnabrück, den	10.06.2002
		i.A.	
		Ingenieurbüro Hans Tovar	
		Beratende Ingenieure	
		Rheinr Landstraße 19-21 49078 Osnabrück Telefon 0541/84003-0 Telefax 0541/84003-50	
Stadtplanung	Landschaftsplanung	Wasserwirtschaft	Straßenbau