

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz (WoBauErLG), zuletzt geändert in Artikel 2 Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 6. Mai 1993 (BGBl. I S. 622).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.09.1990.
- Landesbauordnung (BauLBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.06.1984 (GV NW S. 419), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.06.1989 (GV NW S. 432).
- Planzeichenverordnung in der Neufassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 833).
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NW S. 666)

Verfahren

(nicht erforderliche Verfahrensschritte sind zu streichen)

Der Rat der Stadt Tecklenburg hat in seiner Sitzung am **23. Mai 1994** die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 18 "Östlich der evangelischen Kirche" und die Aufstellung einer Vorschrift (Gestaltungssatzung) beschlossen. Der Rat der Stadt Tecklenburg hat am **19. Jan. 1995** die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 18 (BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB) beschlossen. Der Rat der Stadt Tecklenburg hat am **19. Jan. 1995** die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 18 (BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB) beschlossen.

Bürgermeister Ratmitglied Schriftführer
Tecklenburg, den **3. Mai 1994**

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an dieser Bauleitplanung (Unterstützung und Förderung) und an der Gestaltungssatzung ist nach Maßgabe des § 3 Abs. 1 BauGB vom bis in Form ermöglicht worden.

Der Rat der Stadt Tecklenburg hat in seiner Sitzung am **30. Aug. 1994** dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Gestaltungssatzung sowie der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am **10. Jan. 1995** ortsbüchlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Gestaltungssatzung und der Bebauungsplan haben vom **27. Jan. 1995** bis **10. Feb. 1995** gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG öffentlich ausgelegt.

Bürgermeister Ratmitglied Schriftführer
Tecklenburg, den **30. Aug. 1994**

Der Rat der Stadt Tecklenburg hat in seiner Sitzung am **14. März 1995** den Entwurf des Bebauungsplanes, der Gestaltungssatzung und der Begründungen zugestimmt und gem. § 3 Abs. 3 BauGB eine begrenzte öffentliche Orientierung der Gestaltungssatzung und der Begründungen zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Bürgermeister Ratmitglied Schriftführer
Tecklenburg, den **14. März 1995**

Der Rat der Stadt Tecklenburg hat den Bebauungsplan und die Gestaltungssatzung nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG in seiner Sitzung am **14. März 1995** beschlossen (§ 10 BauGB) sowie die Begründung.

Bürgermeister Ratmitglied Schriftführer
Tecklenburg, den **14. März 1995**

Der Bebauungsplan und die Gestaltungssatzung sind gem. § 3 BauGB den Regierungspräsidenten Münster zur Genehmigung vorgelegt worden. Mit Verfügung vom **20. Sep. 1995** (AZ) sind keine Verletzungen von Rechtsvorschriften geltend gemacht worden.

Die Durchführung der Anzeige des Bebauungsplans Nr. 18 und der Gestaltungssatzung ist gem. § 12 BauGB am **20. Sep. 1995** ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan und die Gestaltungssatzung sind damit am **20. Sep. 1995** rechtsverbindlich geworden.

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

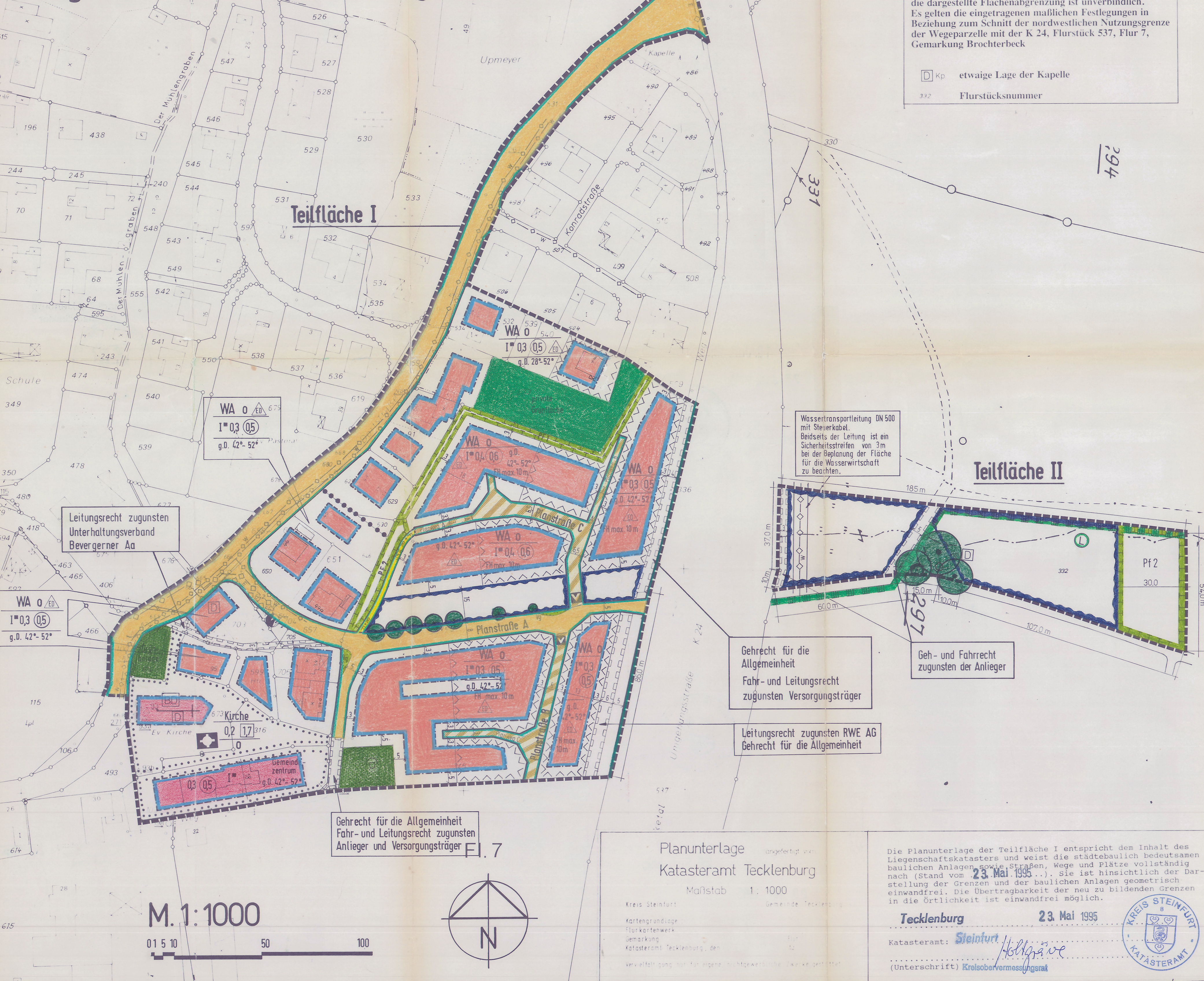
Tecklenburg, den **20. Sep. 1995**
Bürgermeister Ratmitglied Schriftführer
Tecklenburg, den **20. Sep. 1995**

STADT TECKLENBURG ORTSTEIL BROCHTERBECK BEBAUUNGSPLAN NR. 18 "ÖSTL. DER EVANGELISCHEN KIRCHE"

MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN

Gültig: BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990

5. AUSFERTIGUNG



Achtung:
Teilfläche II
Übertragungen aus der Katastralaufnahme (M 1:2.500); die dargestellte Höhenabgrenzung ist unverbindlich. Es gelten die eingetragenen maßlichen Festlegungen in Beziehung zum Schnitt der nordwestlichen Nutzungsgrenze der Wegeparzelle mit der K 24, Flurstück 537, Flur 7, Gemarkung Brochterbeck

Kp etwaige Lage der Kapelle
Flurstücksnummer

Wasserleitungsleitung DN 500 mit Steuerkabel. Besondere der Leitung ist ein Sicherheitsabstand von 1m bei der Planung der Fläche für die Wasserwirtschaft zu beachten.

Gehrecht für die Allgemeinheit
Fahr- und Leitungsrecht zugunsten Versorgungsträger

Leitungsrecht zugunsten RWE AG
Gehrecht für die Allgemeinheit

Gehrecht für die Allgemeinheit
Fahr- und Leitungsrecht zugunsten Anlieger und Versorgungsträger

Planunterlage
Katasteramt Tecklenburg
Maststab 1:1000
Tecklenburg 23. Mai 1995
Katasteramt: *Stelbrink*
(Unterschrift) *Kreisel*

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 5 Abs. 1 bis 11 BauNVO)
WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO (s. textl. Festsetzungen)
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB, § 16 BauNVO)
04 Grundflächenzahl
06 Geschosflächenzahl
1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, Höchstgrenze mit Ausnahme für Dachgeschoss (s. textl. Festsetzungen)
17 Baumassenzahl
FM max. maximale Höhe baulicher Anlagen über Firsthöhe (s. textl. Festsetzungen)
- BAUWEISE, STELLUNGEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
Kp etwaige Lage der Kapelle
337 Flurstücksnummer
0 offene Bauweise
10 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
--- Baugrenze
- FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF SOWIE SPORT- UND SPIELANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
Flächen für den Gemeinbedarf
Gemeindezentrum
Kirche
- VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
--- Straßenverkehrsfläche
--- Straßenbegrenzungslinie
--- Öffentl. Fuß- und Radweg
--- Verkehrsgrün
✓ Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: Verkehrsberuhigung
A nur für Anlieger
- VORSORUNGSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 13 BauGB)
Elektrizität (Transformatorstation)
Hauptversorgungsleitungen, unterirdisch (siehe Planschrieb)
W = Wasserleitung
E = Stromleitung
- GRÜNLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
--- Öffentliche Grünfläche
--- private Grünfläche
--- Spielplatz
- FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE BEHELDUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft (s. textl. Festsetzungen d1 für Teilfläche I, d2 für Teilfläche II, sowie Wasserrechtliches Genehmigungsverfahren).
- NUTZUNGSBESTIMMUNGEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
Umgrenzung von Flächen für Schutz-, Pflege und Entwicklungsmaßnahmen (s. textl. Festsetzungen)
--- zu erhaltender Baum

- Fläche für die Wasserwirtschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB (Teilfläche II): Es ist die Anlage eines Regenrückhaltebeckens im Nebenschluss vorzusehen. Landschaftspflegerische Maßnahmen sind dem ökologischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan (s. Begründung) zu entnehmen. Die Uferstrandstreifen des öffentlichen Gewässers sind von jeglicher intensiver Nutzung freizuhalten. Die Fläche ist nach Oberbodenabtrag (ca. 0,2 m) als extensives Grünland zu entwickeln und zu nutzen (Sukzessionsfläche). Ein Jahr nach Beginn der Inanspruchnahme des Baugebietes sind die o. g. Kompensationsmaßnahmen zu realisieren.
- Umgrenzung von Baugebietsflächen mit besonderen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen: In den Gebäuden auf den gekennzeichneten Flächen sind (bei einer genehmigungs- bzw. anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung) die dauernden Aufenthalt von Menschen dienenden Räume mit Fenstern zu versehen, die mind. der Schallschutzklasse II (VDI-Richtlinie 2719) entsprechen (Schallschutzmaß mind. 30 dB).
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB: Garagen und Nebengebäude sind zwischen Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche unzulässig.
- Max. Firsthöhe (gemessen ab Bezugs-Höhepunkt bis fertiggestellter First) 10 m.
Als jeweiliger Bezugs-Höhepunkt für die Festsetzung g) gilt die Oberfläche der fertigen Fahrbahndecke der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in Schrittpunkt der Mittellinie der öffentlichen Verkehrsfläche mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Bauvorhabens.
- BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BauNVO
a) Dachform: geneigtes Dach: Für alle Baukörper, die nicht als Nebenanlagen und Garagen in Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO gelten, sind nur geneigte Dächer zulässig.
b) eingetragene Dachneigungsbereiche: Für alle Baukörper, die nicht als Nebenanlagen und Garagen in Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO gelten, sind die in Plan eingezeichneten Dachneigungsbereiche einzuhalten.
c) Dachaufbauten und -einschnitte: Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte sind bis max. zu 40% der jeweiligen Traufseite zulässig und müssen einen Abstand von mind. 2,0 m vom Ortsgang bzw. Walmsgrat einhalten.
d) Dachgeschoss als Vollgeschoss: Die ausnahmsweise Überschreitung der Vollgeschosshöhe kann dann zugelassen werden, wenn es sich bei dem zusätzlichen Vollgeschoss um ein Dachgeschoss im Sinne des § 2 Abs. 5 Satz 1 BauNVO handelt.

- HINWEISE
Das unverschlusste Niederschlagswasser der versiegelten Flächen ist im Plangebiet auf den Grundstücken selbst zu versickern oder in Form von Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist zu überprüfen. Die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes sind zu beachten.
Von der Kreisstraße 24 gehen infolge des fließenden Verkehrs Schallemissionen aus, die die Orientierungswerte eines Allgemeinen Wohngebietes gem. DIN 18005 am Tag bis zu einer Plangebietstiefe von ca. 30 m und in der Nacht bis zu einer Plangebietstiefe von ca. 70 m überschreiten.
Auf den südlich des öffentlichen Gewässers liegenden Baugrundstücken muß mit landwirtschaftlichen Geruchsemissionen gerechnet werden. Dies muß als Vorbelastung hingenommen werden.
Bei Bodeneingriffen können Bodenkümler (kulturge-schichtliche Bodeneffekte, d. h. Mauerwerk, Einzel-schicht, aber auch Veränderungen und Verfestigungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodenkümlern ist der Stadt und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie (Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel.: 0251/2105-252) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Döschl). Vorgesehene Erdbewegungen sollten dem o. g. Amt 14 Tage vorangekündigt werden.
Achtung:
Das Plangebiet befindet sich im 700 m Regelstörbereich eines im Südosten gelegenen Kalkwerkes. Unumkehrbare Störungen sind nach Aussagen der Fachbehörde nicht zu erwarten; eventuelle Abgas- oder Staubemissionen müssen als Vorbelastung in Kauf genommen werden.
Aus Sicherheitsgründen sind Vorhaben, bei denen auf bislang nicht bebauten Grundflächen bodenverfestigende Maßnahmen durchgeführt werden sollen, rechtzeitig vor Baubeginn der Bezirksregierung Münster (Kampfmittelfreimission) zur individuellen Einzelüberprüfung anzuzeigen.
Bei Maßnahmen im Landschaftsschutzgebiet sind die Bestimmungen zu beachten.



STADT TECKLENBURG
ORTSTEIL BROCHTERBECK KREIS STEINFURT
BEBAUUNGSPLAN NR. 18
"ÖSTL. DER EVANGELISCHEN KIRCHE"
MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN
5. AUSFERTIGUNG
DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WURDE AUSGEARBEITET VON:
Plan Nr. 4 Satzungsanzeige gem § 2 BauGB Maßnahmen G
bearb. von: *W. M. M.* 1:1000
Projektor: *W. M. M.* 305 07/8
Checkbuch: *W. M. M.* 03 1995
ingenieurbüro
benrup & tovar
Beratende Ingenieurbüro GmbH
Rheinlandstraße 19/21
4300 Bochum
Telefon: 0231/94003-0
Telefax: 0231/94003-50
Stadtplanung - Landschaftsplanung - Wasserwirtschaft - Straßenbau