

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 03.07.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 "Südlich der Dörenther Straße" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 03.07.2002 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Tecklenburg, den 04.07.2002

Bürgermeister

Schriftführer

Öffentliche Auslegung:
Der Rat der Stadt Tecklenburg hat in seiner Sitzung am 01.10.2002 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 12.11.2002 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 21.11.2002 bis 20.12.2002 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Tecklenburg, den 23.12.2002

Bürgermeister

Schriftführer

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung:
Der Rat der Stadt Tecklenburg hat in seiner Sitzung am dem geplanten/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 am 25.03.2003 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Tecklenburg, den 26.03.2003

Bürgermeister

Schriftführer

Inkrafttreten:
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 24 "Südlich der Dörenther Straße" ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 1.10.2003 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am 1.10.2003 rechtsverbindlich geworden.

Tecklenburg, den 15.09.2003

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 20.01.04



M. 1:1000



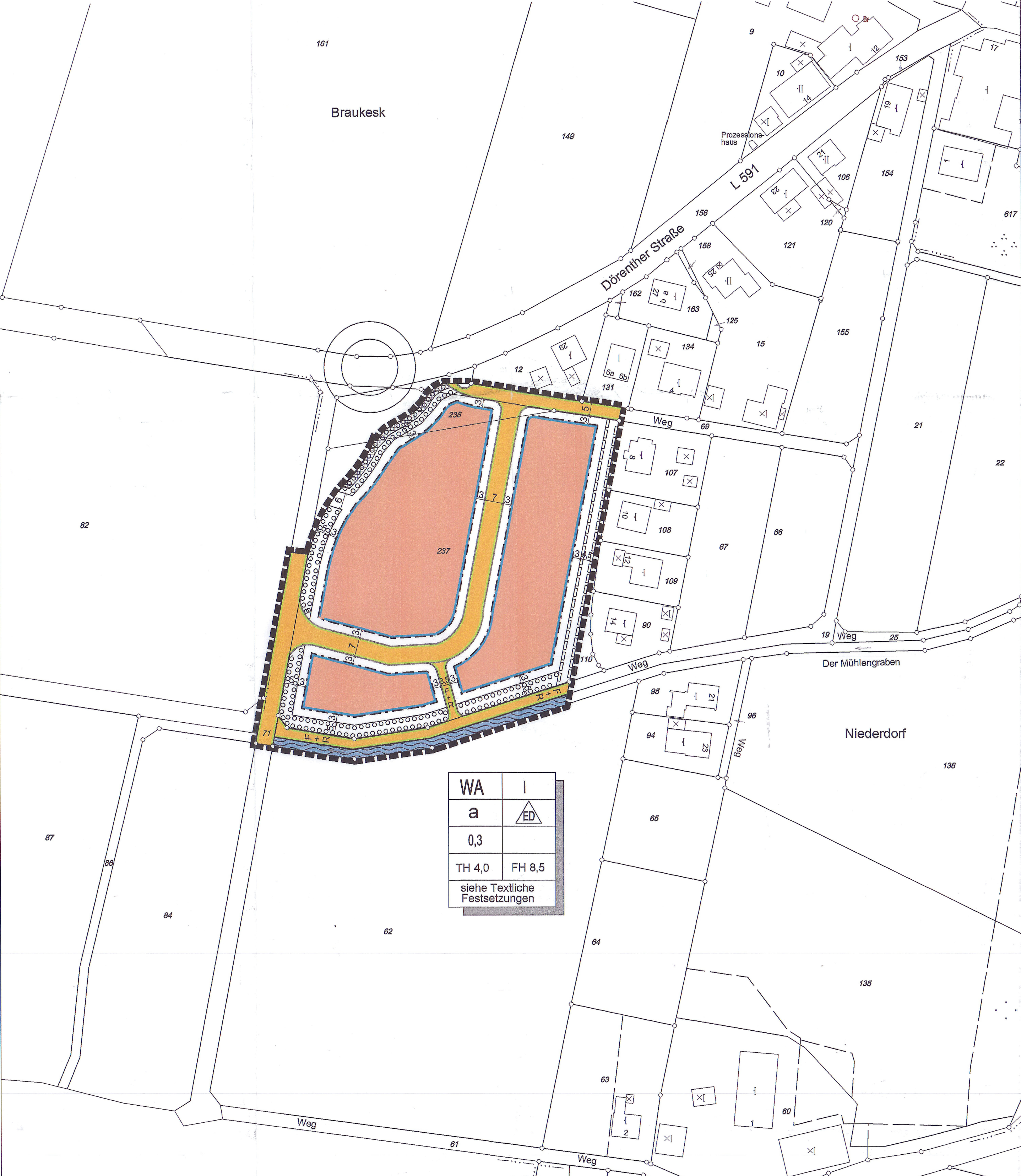
Stadt Tecklenburg

Kreis Steinfurt OT Brochterbeck

Bebauungsplan Nr. 24

"Südlich der Dörenther Straße"

Mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung



PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanZV 90

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a abweichende Bauweise

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

TH max. Höhe baulicher Anlagen, hier: Traufhöhe

FH max. Höhe baulicher Anlagen, hier: Firsthöhe

6. Verkehrsflächen

Strassenverkehrsflächen

Strassenbegrenzungslinie

10. Wasserflächen und Flächen für die Wassernutzung, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses.

Wasserflächen

13. Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

15. Sonstige Planzeichen

Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Lärmschutzmaßnahmen

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. 24 "Südl. der Dörenther Straße".

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 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 Dachseinschnitte sind bis 40 % der Traufhöhe der entsprechenden Gebäudesseite (Länge zwischen Schnittpunkten der senkrecht aufgehenden Mauerwerke/Giebel mit der Dachhaut) zulässig.

Dachaufbauten und -einschnitte müssen einen Abstand von mind. 2,0 m vom Ortsgang bzw. Walmgang einhalten.

Dies gilt nicht für Sonnenkollektoren.

3. Einfriedungen

Als Grundstückseinfriedungen sind lebende Hecken, Mischformen aus lebender Hecke und dahinter liegendem Zaun sowie Natursteinmauern 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.

4. Gestaltung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge und bewegliche Abfallbehälter

Einstellplätze für Kraftfahrzeuge und bewegliche Abfallbehälter sowie Müllboxen sind mit Hecken, Abpflanzungen von Sträuchern oder immer grünen Kletterpflanzen mit Rankgerüsten abzusichern.

Angrenzend an die öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind die Regelungen der Nr. 3 einzuhalten.

Die Höhe der Hecken, Abpflanzungen und Rankgerüste darf 1,80 m nicht überschreiten.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Allgemeines Wohngebiet

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauGB) und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauGB) unzulässig.

2. Zahl der Wohnungen

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB pro Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig. D. h., pro Einzelhaus sind nur zwei Wohnungen und pro Doppelhaushälfte jeweils nur eine Wohnung zulässig.

3. Abweichende Bauweise

Die abweichende Bauweise wird folgendermaßen definiert:

Wie die offene Bauweise, aber es sind nur Gebäudelängen bis zu 16 m zulässig.

4. Bezugshöhen für die Ermittlung der Trauf- und Firsthöhen

4.1 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 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 Krüppelwälder.

4.2 Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Firsthöhe (FH) ist die Oberkante der anschließenden Erschließungsstraße gemessen in Fassadenmitte.

5. Nebenanlagen

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind Gebäude als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen unzulässig.

6. Stellplätze und Garagen

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) im Sinne des § 12 BauNVO zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen unzulässig.

7. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

7.1 Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist ein dreireihiger, 5,0 m breiter Streifen aus standortgerechten, einheimischen Gehölzen anzulegen. Pflanzabstand 1,0 x 1,5 m. Es sind nur Arten der nachfolgenden Liste (Nr. 7.2) zulässig.

7.2 Pflanzenliste

Folgende Arten sind zulässig:

- Amelanchier ovalis (Felsenbirne)
- Cornus mas (Kornelkirsche)
- Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
- Corylus avellana (Hasel)
- Crataegus monogyna (Weißdorn)
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Rosa canina (Hundsrose)
- Salix cinerea (Grauweide)
- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

8. 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.

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. Es gilt die BauNVO 1990.

4. Bei der Gestaltung und Bebauung der Grundstücke sollten folgende Hinweise beachtet werden, um eine umweltverträgliche Siedlungsentwicklung im Bebauungsgebiet zu erreichen:

Die Gebäude sollten mit ihren Fensteröffnungen weitestgehend nach Süden bzw. Südwesten orientiert werden, um durch passive Sonnenergiegenutzung eine Energieeinsparung zu erreichen.
Bei der Auswahl der Baustoffe sollten folgende Prinzipien beachtet werden:

- Verwendung von Holzfenstern, natur oder offenporig lasiert; auf Baustoffe wie Kunststoff, Aluminium oder Tropenholz ist nach Möglichkeit zu verzichten,
- positive Wirkung auf Wohlbefinden und Gesundheit,
- geringer Energieaufwand und schadstofffreie Herstellung,
- Regenerierbarkeit und Wiederverwertbarkeit,
- Angemessenheit von Material und Aufwand, d. h. möglichst geringer Material- und Transportaufwand, dezentrale Herstellung.

Unnötige Versiegelung von Flächen sollte unterlassen werden.
Versiegelte Flächen verursachen bei Regenfällen ein verstärktes Wasseraufkommen, das zu einer Überlastung der Kanalisation führt.

Darum sollten die Bauherren Flächen, die sie befestigen wollen, mit wasserdurchlässigen Materialien versehen. Das hat positive Auswirkungen für:

- a) den natürlichen Wasserkreislauf,
 - b) die Filterung des Wassers durch den Boden,
 - c) die Bildung von Grundwasser,
 - d) die Bildung von pflanzenverfügbarem Wasser.
- Außerdem sollten Flachdächer von Garagen und Carports begrünt werden. Es sollten Pflanzsubstrate mit wasserspeichernden Eigenschaften, wie Blähton, Basaltlava oder ähnliches verwendet werden. Allerdings ist im Geltungsbereich zu berücksichtigen, dass die Versickerungsfähigkeit des Bodens für jedes Baugrundstück noch im Einzelfall geprüft werden muss.
Für die Bepflanzung der Gärten sollten heimische Strauch- und Baumarten verwendet werden, da sie einer Vielzahl von Kleinleibern den notwendigen Lebensraum bieten.
Es wird empfohlen, eine Kompostierungsstelle auf jedem der Gartengrundstücke vorzusehen.
Der gesamte Bodenaushub aus den Baugruben sollte im Gebiet verbleiben und wieder im Gelände eingebaut werden.

5. Möglichkeiten der Energie- und Wassereinsparung:

Energie kann durch Nutzung der Wintergärten als Sonnenkollektoren und durch Transport der vorgewärmten Luft in die Wohnräume eingespart werden.
Aktive Solarsysteme zur Brauchwassererwärmung oder Raumheizung sowie die Anlage eines Wärmespeichersystems können zur Energieeinsparung beitragen.

Für die Wohnbauflächen sollte die Regen- oder Brauchwasserernutzung vorgesehen werden.
Als Speichervolumen sollte je Wohneinheit oder 100 m² Wohnfläche 4 m³ zu Grunde gelegt werden.

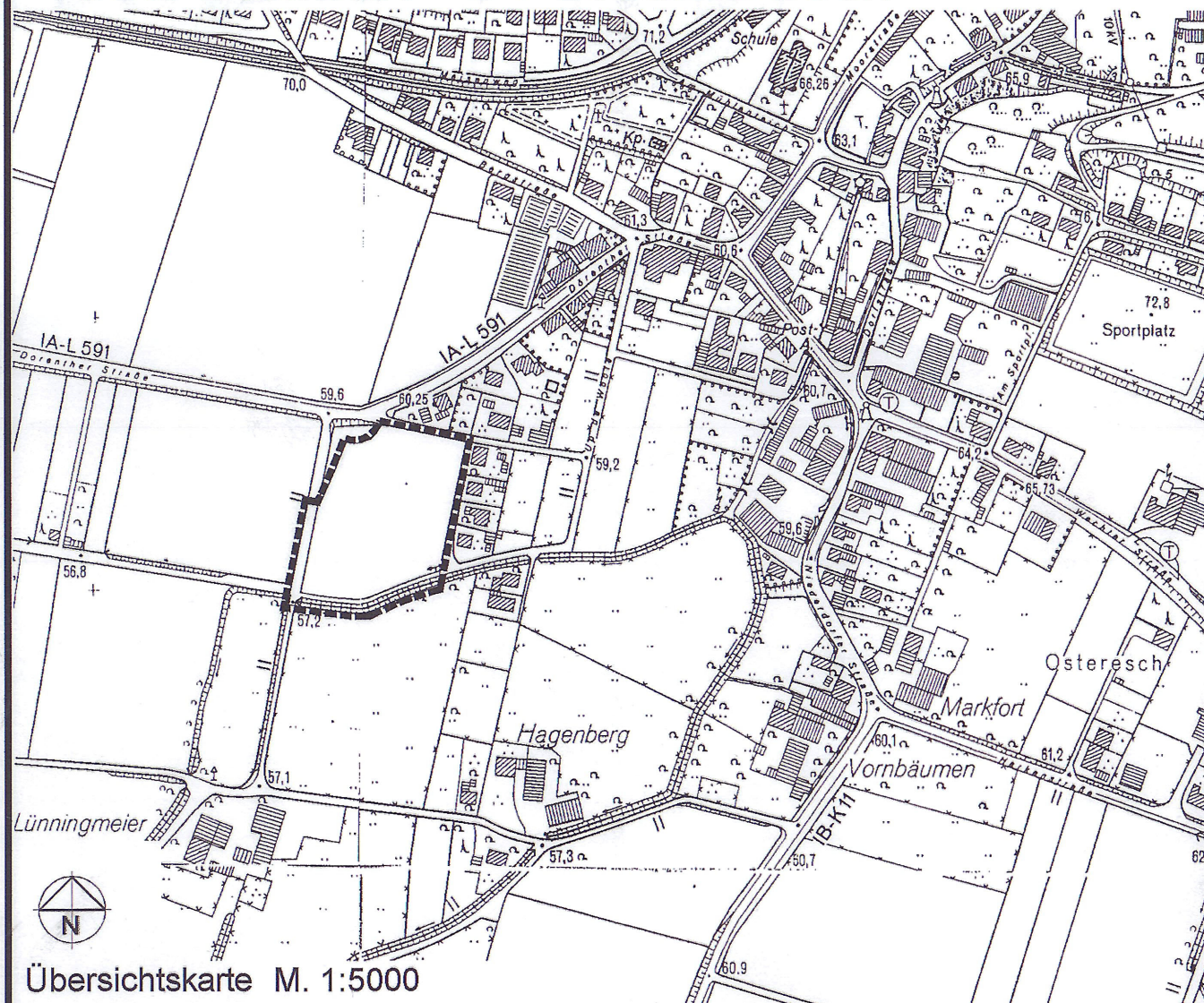
- Eine Nutzung kann erfolgen durch eine:
 - Regentonne zur Gartenbewässerung,
 - Regenwasserzisterne für Gartenbewässerung, WC-Spülung und Waschmaschine.

6. 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.unipk.de

7. Wasserschutzgebiet
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 24 liegt in der Zone III B des Wasserschutzgebietes "Dörenthe". Die Festsetzungen bzw. Genehmigungspflichten der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Stadt Tecklenburg

Kreis Steinfurt OT Brochterbeck



Bebauungsplan Nr. 24

"Südlich der Dörenther Straße"

Mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

4. Ausfertigung

Plan Nr.2	Satzung	bearb.: vHMk	M. 1:1000
		Projekt-Nr.	305.98
		Dienstadt, den	13.02.2003
		Ingenieurbüro Hans Jovar & Partner Beratende Ingenieure GbR	
Stadtplanung · Landschaftsplanung · Wassernutzung · Straßenbau		Rheinischer Landstraße 19-21 48078 Osnabrück Telefon 0541/64003-0 Telefax 0541/64003-50	