

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1988 (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 14.07.1984 (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. 8 "Pagenkamp - Siekland", 5. Änderung beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am ortsblich 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 ortsblich 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 am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Tecklenburg, den.....
Bürgermeister Schriftführer

Inkrafttreten:
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 8 "Pagenkamp - Siekland", 5. Änderung ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ortsblich 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.....
Bürgermeister

Stadt Tecklenburg

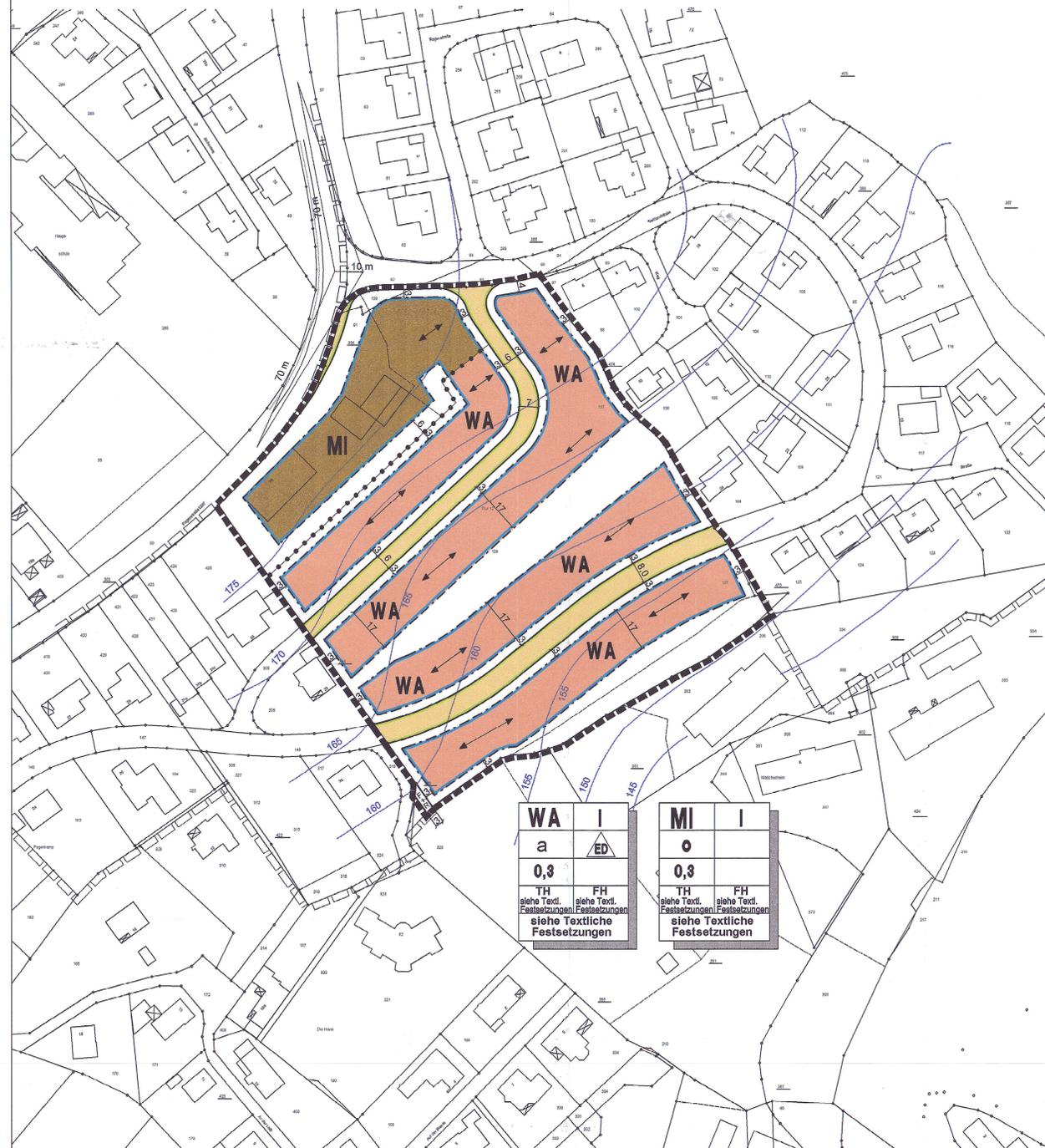
Kreis Steinfurt OT Tecklenburg

Bebauungsplan Nr. 8

"Pagenkamp / Siekland"

5. Änderung

Mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung



PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanzV 90

1. Art der baulichen Nutzung
 - WA** Allgemeine Wohngebiete
 - MI** Mischgebiete
2. Maß der baulichen Nutzung
 - 0,3** Grundflächenzahl
 - I** Zahl der Vollgeschosse
 - TH** max. Höhe baulicher Anlagen, hier: Traufhöhe
 - FH** max. Höhe baulicher Anlagen, hier: Firsthöhe
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 - o** Offene Bauweise
 - a** abweichende Bauweise
 - ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze
 - Verkehrsrhflächen
 - Strassenbegrenzungslinie
 - Strassenverkehrsfläche
5. Sonstige Planzeichen
 - Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
 - Abgrenzung angrenzender Bebauungspläne
 - Sichtdreiecke (s. textl. Festsetzung)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Allgemeines Wohngebiet (WA)
Die Ausnahmen entspr. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
2. Mischgebiet (MI)
Im festgesetzten Mischgebiet MI sind Vergnügungstätigkeiten (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO und § 6 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO allgemein unzulässig sowie gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO auch ausnahmsweise unzulässig.
3. Zahl der Wohnungen
In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA 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.
4. Abweichende Bauweise
Die abweichende Bauweise wird folgendermaßen definiert:
Wie die offene Bauweise, aber es sind nur Gebäudelängen bis zu 16 m zulässig.
5. Bezugshöhen für die Ermittlung der Trauf- und Firsthöhen
5.1 Bezugspunkte zur Ermittlung der Traufhöhe
Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße, gemessen in Straßenmitte. Oberer Bezugspunkt ist der äußere Schnittpunkt von aufgehendem Mauerwerk und Dachhaut.
5.2 Lage von Erschließungsstraße und Gebäude
5.2.1 Erschließungsstraße in Richtung der Höhenlinien
Die Traufhöhe, gemessen in Fassadenmitte, beträgt bei talseitiger Lage der Erschließungsstraße maximal 7,5 m, bei bergseitiger Lage der Erschließungsstraße maximal 4,0 m (zur Erläuterung Skizzen in der Begründung).
5.2.2 Erschließungsstraße schneidet die Höhenlinien
Die Traufhöhe beträgt an der talseitigen Außenwand maximal 7,5 m, an der bergseitigen Außenwand maximal 4,0 m
Jeweils gemessen in Fassadenmitte.
Bezugspunkt auf der Erschließungsstraße ist jeweils der Schnittpunkt zwischen Verlängerung der tal- und bergseitigen Gebäudekante und Straßenachse (zur Erläuterung Skizzen in der Begründung).
- 5.3 Bezugspunkte zur Ermittlung der Firsthöhe
Unterer Bezugspunkt ist die Traufhöhe entsprechend 5.1 und 5.2.
Oberer Bezugspunkt ist der äußere Schnittpunkt der Dachflächen (zur Erläuterung Skizze in der Begründung).
- 5.4 Firsthöhe
Die Firsthöhe beträgt maximal 5,0 m.
6. Nebenanlagen
In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA sind Gebäude als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen unzulässig.
7. Stellplätze und Garagen
In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA sind Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig.
Abweichend hiervon sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) im Sinne des § 12 BauNVO zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen unzulässig.

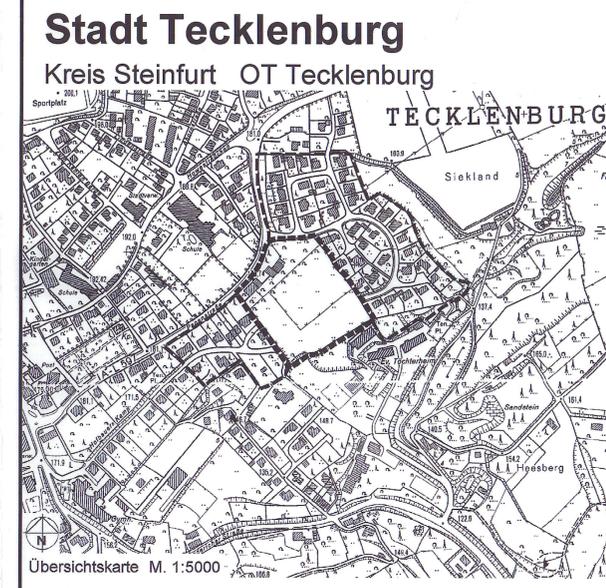
HINWEISE

1. Bodenfunde
Bei Bodengriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfübungen 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. Altablagerungen
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde (Kreis Steinfurt) zu benachrichtigen.
3. Gültige Baunutzungsverordnung
Es gilt die BauNVO 1990.
4. 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.propp.de

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. 8 "Pagenkamp/Siekland".
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. Pultdächer sind nur in versetzter Form oder mit einer Dachneigung im gleichen Gefälle des Hanges zulässig (zur Erläuterung siehe Skizze in der Begründung).
2.2 Dachneigung
Dächer von Baukörpern, die nicht im Sinne von §§ 12 und 14 BauNVO als Nebenanlagen und Garagen gelten, müssen Dachneigungen zwischen 20° und 35° einhalten.
Für Wintergärten können geringere Dachneigungen zugelassen werden.
- 2.3 Dachaufbauten und -einschnitte
Dachaufbauten und Dacheinschnitte 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. Walmgat einhalten. Dies gilt nicht für Sonnenkollektoren.
3. Einfriedungen
Als Grundstückseinfriedungen sind im Bereich zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen (Vorgartenbereich) lebende Hecken, Mischformen aus lebender Hecke und dahinter liegendem Zaun sowie Natursteinmauern zulässig. Notwendige Zufahrten und Zugänge sind von dieser Vorschrift ausgenommen. 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 abzuschränken.
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.



Bebauungsplan Nr. 8
"Pagenkamp / Siekland", 5. Änderung
Mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

Plan Nr.2	öffentliche Auslegung	beerb.: vHMk	M. 1:1000
		Projekt-Nr.: 305.099	
		Rheinier Landstraße 19-21 40079 Courtrück Telefon 0541/64003-0 Telefax 0541/64003-50	
Stadtplanung		Landschaftsplanung · Wasserwirtschaft · Straßenbau	

Genehmigt, den 05.11.2002
i.A.

