

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. S. 2283), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.06.1997 (BGBl. S. 2081).
- Bauordnungsverordnung (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).
- Landesbauordnung (BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.1995 (GV NW S. 218)
- Platzzeichenverordnung in der Neufassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 833).
- §§ 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. 11 "Südl. der Umgehungsstraße", 4. Änderung 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. 11 "Südl. der Umgehungsstraße", 4. Änderung 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

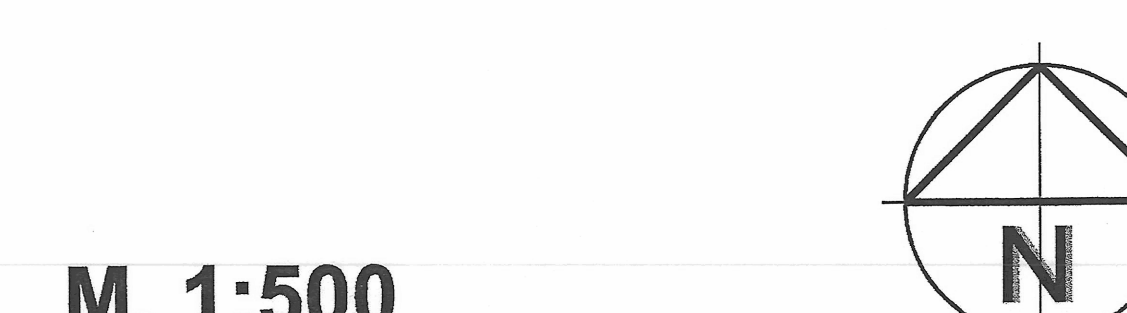
Tecklenburg, den.....
.....
Bürgermeister

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.....



M. 1:500

Stadt Tecklenburg

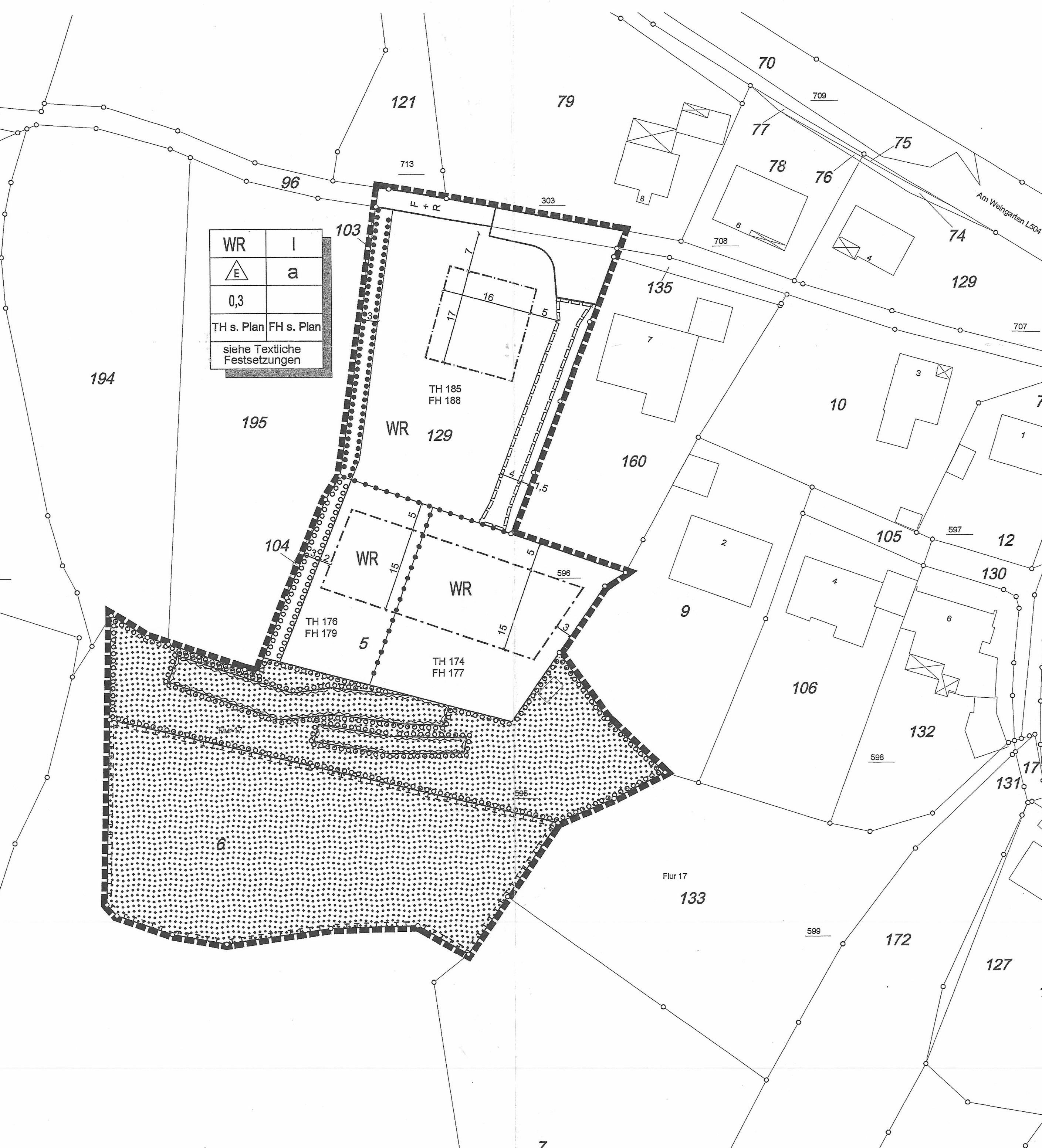
Kreis Steinfurt OT Tecklenburg

Bebauungsplan Nr. 11

"Südl. der Umgehungsstraße",

4. Änderung

Mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung



WR	I
	a
0,3	
TH s. Plan	FH s. Plan
siehe Textliche Festsetzungen	

Planzeileitung

(gem. PlanV 90)

1. Art der baulichen Nutzung

WR Reine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a abweichende Bauweise

nur Einzelhäuser zulässig

--- Baugrenze

TH max. Höhe baulicher Anlagen, hier: Traufhöhe

FH max. Höhe baulicher Anlagen, hier: Firsthöhe

4. Verkehrsflächen

Strassenverkehrsflächen

Strassenbegrenzungslinie

F+R Fuß- und Radweg

5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses hier: Versickerungsanlage

6. Grünflächen

private Grünfläche

7. Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für

Umgrenzung von Flächen mit Regelungen und Maßnahmen

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

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern

8. Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11

Abgrenzung unterschiedlicher Trauf- und Firsthöhen

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 der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Südl. der Umgehungsstraße".

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 35° und 45° einhalten.
Für Wintergärten können ausnahmsweise geringere Dachneigungen zugelassen werden.

2.3 Dachaufbauten und -einschnitte
Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bis 40 % der Traufhöhe 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 Ortsgang bzw. Walmgang einhalten.

Dies gilt nicht für Sonnenkollektoren.

3. Einfriedungen
Als Grundstückseinfriedungen sind an den straßenseitigen Grenzen bzw. an den Grundstücksecken, die sich zum festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht orientieren nur lebende Hecken, Mischformen aus lebender Hecke und dahinter liegendem Zaun sowie zu 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 immergrünen Kletterpflanzen mit Rankgerüsten abzusichern.
Angründend 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. Reines Wohngebiet
Im festgesetzten Reinen Wohngebiet werden gem. § 1 Abs. 5 BauNVO die Ausnahmen gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Betriebszweiges und Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kulturelle, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Zahl der Wohnungen
Im festgesetzten Reinen Wohngebiet sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB pro Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

3. Abweichende Bauweise
Die abweichende Bauweise wird folgendermaßen definiert:
Wie die offene Bauweise, aber es sind nur Gebäudehöhen bis zu 16 m zulässig.

4. Bezugshöhen für die Ermittlung der Trauf- und Firsthöhen
4.1 Als Traufhöhe (TH) gilt das Maß über Normal-Null (NN) bis zu den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut (oberer Bezugspunkt) in Fassadenmitte gemessen. Die in der Planzeichnung festgesetzten Traufhöhen gelten nicht für Dachgauben und Krüppelwälder.
Die festgesetzten Traufhöhen dürfen ausnahmsweise um bis zu 0,5 m überschritten werden.

4.2 Als Firsthöhe gilt das Maß über Normal-Null (NN) bis zur Oberkante des Dachfirstes.

5. Nebenanlagen
Im festgesetzten Reinen Wohngebiet sind Gebäude als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zwischen den Straßengrenzungslinien bzw. den Grenzen des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes und den straßenseitigen bzw. dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugewandten Baugrenzen unzulässig.

6. Stellplätze und Garagen
Im festgesetzten Reinen Wohngebiet sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) im Sinne des § 12 BauNVO zwischen den Straßengrenzungslinien bzw. den Grenzen des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes und den straßenseitigen bzw. dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugewandten Baugrenzen unzulässig.

7. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Auf den festgesetzten Flächen sind standortgerechte, einheimische Gehölze anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. (siehe Maßnahmen des ökologischen Fachbeitrages)

8. Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Auf den festgesetzten Flächen sind vorhandene Großbäume zu erhalten und pflegen. Unterpflanzungen mit standortgerechten Laubgehölzen sind zulässig. (siehe Maßnahmen des ökologischen Fachbeitrages)

9. 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 Traufhöhe überschreiten. Jedoch sind 1,5 m Abstand zur festgesetzten Pflanzgebotfläche (s. textl. Festsetzung Nr. 7) einzuhalten.

10. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
Die Stadt Tecklenburg, die Versorgungsträger und die Grundstücksanlieger haben das Recht, die festgesetzte Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten.

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 Altlagierungen gefunden werden, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde (Kreis Steinfurt) zu benachrichtigen.

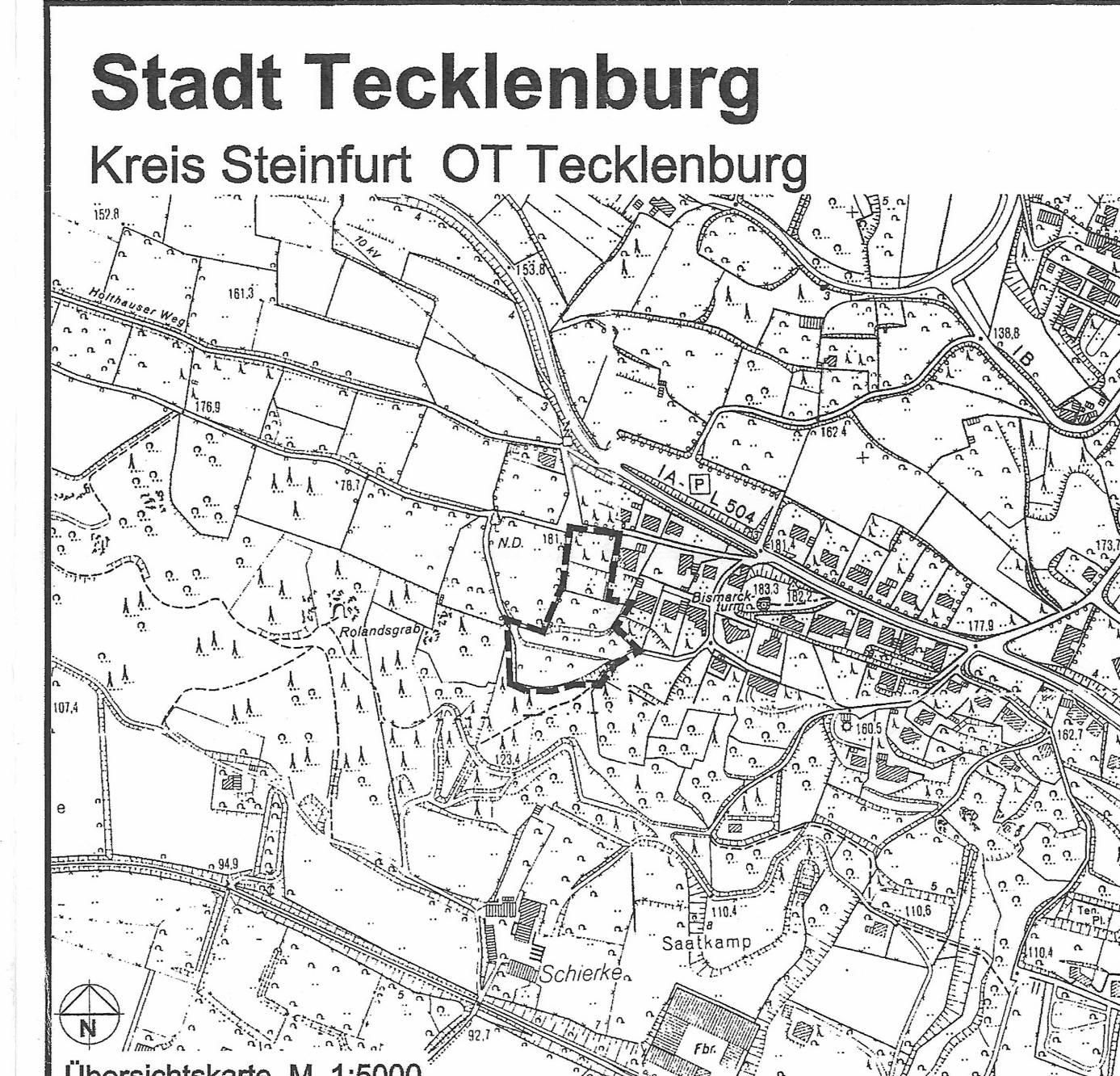
3. Es gilt die BauNVO 1990.

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 Solarenergienutzung 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 der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 die noch nicht geprüfte Versickerungsfähigkeit des Bodens zu berücksichtigen.
Für die Bepflanzung der Gärten sollten heimische Strauch- und Baumarten verwendet werden, da sie einer Vielzahl von Kleintieren 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 Brauchwassernutzung vorgesehen werden.
Als Speichervolumen sollte je Wohneinheit oder 100 m² Wohnfläche 4 m³ zu Grunde gelegt werden.
Eine Nutzung kann erfolgen durch eine:
- Regenwanne 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.propp.de



Bebauungsplan Nr. 11

"Südl. der Umgehungsstraße", 4. Änderung

Mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

Plan Nr. 4 Auslegung mit Einschränkung		bearb.: VH/MK	M. 1:500
		Projekt-Nr.: 305.105	
Ingenieurbüro Hans Jovar & Partner Beratende Ingenieure GbR		Rheinr. Landstraße 19-21 49078 Osnabrück Telefon 0541/94003-0 Telefax 0541/94003-50	Ordnungs-Nr.: 10.11.2003
Stadtplanung · Landschaftsplanung · Wasserwirtschaft · Straßenbau			