

RECHTSGRUNDLAGEN

- 1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.1997 (BGBl. S. 2081).

VERFAHREN

(nicht erforderliche Verfahrensschritte sind zu streichen)

Aufstellungsbeschluss:

Der Rat der Stadt Tecklenburg hat in seiner Sitzung am 24.11.1998 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16/1 "Hofbauers Kamp" Teilabschnitt A, 2. Änderung beschlossen.

Tecklenburg, den 26.08.1999
Bürgermeister Schriftführer

Öffentliche Auslegung:

Der Rat der Stadt Tecklenburg hat in seiner Sitzung am 23.11.1999 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 13.01.2000 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 21.01.2000 bis 21.02.2000 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Tecklenburg, den 22.02.2000
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 21.03.2000 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Tecklenburg, den 22.03.2000
Bürgermeister Schriftführer

Inkrafttreten:

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 16/1 "Hofbauers Kamp" Teilabschnitt A, 2. Änderung ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 1.9.2000 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 1.9.2000 rechtsverbindlich geworden.

Tecklenburg, den 1.9.2000
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

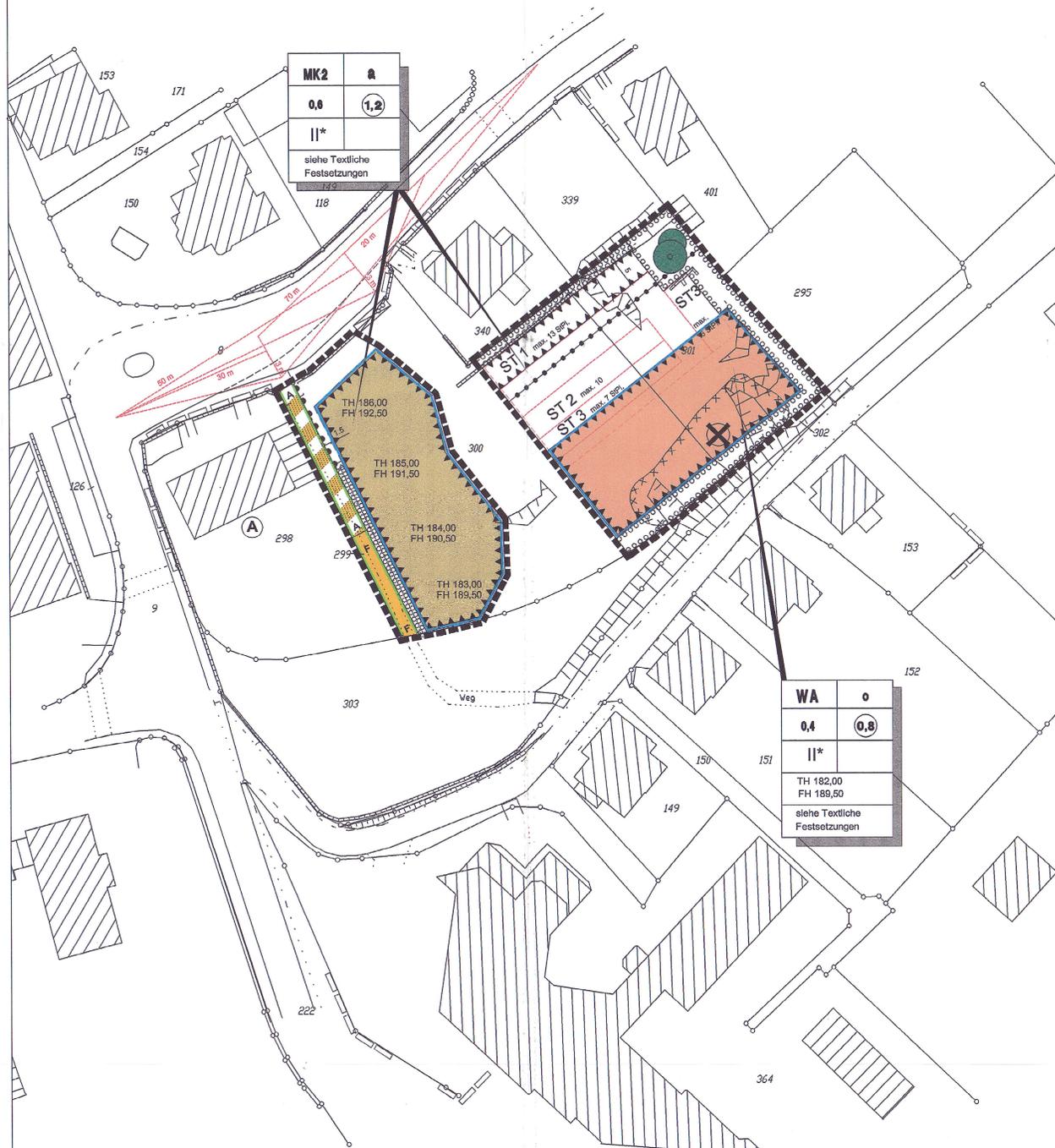
Es wird bescheinigt, daß die Kartengrundlage mit der Darstellung des Liegenschaftskatasters zum Stichtag übereinstimmt und die Festlegung der Planung geometrisch eindeutig ist.

Tecklenburg, den
Bürgermeister

M. 1:500



Stadt Tecklenburg Kreis Steinfurt
Bebauungsplan Nr. 16/1 "Hofbauers Kamp"
Teilabschnitt A 2. Änderung
Mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung



PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanzVO '90

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO (s. Textliche Festsetzungen)
MK2 Kerngebiet gem § 7 BauNVO (s. Textliche Festsetzung)

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

- 0,6 Grundflächenzahl
(1,2) Geschosflächenzahl
II* Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, Höchstgrenze mit Ausnahme für Dachgeschos (s. Textliche Festsetzungen)

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN

- Baugrenze
o offene Bauweise
a abweichende Bauweise
TH max. Höhe baulicher Anlagen: Traufhöhe
FH max. Höhe baulicher Anlagen: Firsthöhe

4. VERKEHRSFLÄCHEN

- Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Für Anlieger A mit Kraftfahrzeugen befahrbar, öffentlicher Fußweg
F öffentlicher Fußweg
-Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

- Bindung für die Erhaltung der eingetragenen Einzelbäume
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

6. SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Nachrichtliche Übernahme angrenzender Geltungsbereiche von Bebauungsplänen
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (s. Textliche Festsetzungen)
Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
Umgrenzung von Flächen, deren Böden mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind: hier: Müllablagerung (siehe Gutachten und Begründung)
Sichtdreiecke (nachrichtlich)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Kerngebiet (MK 2)

- 1.1 Im Kerngebiet MK 2 sind sonstige Wohnungen gem. § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO oberhalb des Erdgeschosses allgemein zulässig.
1.2 Gemäß § 1 Abs. 5 sowie Abs. 6 BauNVO sind Tankstellen gem. § 7 Abs. 2 Nr. 5 sowie Abs. 3 Nr. 1 BauNVO unzulässig.
1.3 In den ausnahmsweise zulässigen zusätzlichen Vollgeschossen und Nicht-Vollgeschossen oberhalb des 2. Vollgeschosses sind nur Wohnungen zulässig.
1.4 Im Kerngebiet MK 2 sind Vergnügungsstätten (§ 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) gem. § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.

2. Allgemeines Wohngebiet (WA)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gem. § 1 Abs. 5 + 6 BauNVO Anlagen für sportliche Zwecke und die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) unzulässig.

3. Zahl der Vollgeschosse

In den festgesetzten Baugebieten (MK und WA) darf die festgesetzte höchste Geschoszahl gem. § 16 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise um ein Vollgeschos überschritten werden.

4. Abweichende Bauweise

Baukörper über 50 m sind zulässig. Im übrigen gelten die Regelungen der offenen Bauweise.

5. Festsetzung der Bezugspunkte zur Ermittlung der Traufhöhen und Firsthöhen

- 5.1 Als Traufhöhe gilt das Maß über Normal-Null (NN) bis zum Schnittpunkt der äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut (oberer Bezugspunkt) gemessen in Fassadenmitte.
5.2 Als Firsthöhe gilt das Maß über Normal-Null (NN) bis zur Oberkante Dachfirst, gemessen in Fassadenmitte.

6. Garagen und Stellplätze

- 6.1 In den festgesetzten Baugebieten ist die Anlage von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) nur auf den überbaubaren Grundstücken zulässig.
6.2 In den festgesetzten Baugebieten ist die Anlage von Stellplätzen oberirdisch nur auf den festgesetzten Flächen für Stellplatzanlagen (ST) sowie unterirdisch in Tiefgaragen zulässig.

- 6.3 Die Stellplatzanlagen ST 1 - 3 werden folgendermaßen zugeordnet:
ST 1 - Einzelhandelsunternehmen (MK 2)
ST 2 - Kreis Steinfurt (Bedienste) und notwendige Stellplätze (WA)
ST 3 - Notwendige Stellplätze (WA)

7. Pflanzangebot

Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) sind als geschlossene Gehölzpflanzung aus einheimischen standortgerechten Vogelschutz- und Nahrungshölzern anzulegen.
Pflanzabstand: 1,0m x 1,5m
Pflanzqualität: 2 x v., Heister und Sträucher

8. Immissionsschutz

- 8.1 Auf der festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (MK 2) sind die Stellplätze ST 1 an der Nordseite durch eine durchgängig, geschlossene Kragwand/Teilüberdachung gegenüber der Südostseite des nördlich angrenzenden Wohnhauses "Pagenstraße" Nr. 6 abzuschirmen. Diese Abschirmung ist zu begrünen.
8.2 Auf der festgesetzten Fläche (WA) sind die Gebäude so zu errichten, daß sie zur südlich gelegenen vorhandenen Bebauung eine geschlossene Abschirmung mit einer Höhe von mindestens 5,0 m bilden.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 BauO-NW

1. Dachausbildung

Zulässig sind bei den Hauptbaukörpern nur geneigte Dächer mit Dachneigungen zwischen 40° und 50°. Für eingeschossige Anbauten können ausnahmsweise geringere Dachneigungen zugelassen werden.

HINWEISE:

1. Altlasten

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes befindet sich eine Fläche, deren Boden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist. Vor der baulichen Nutzung dieses Bereiches ist in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde beim Kreis Steinfurt die Altlast zu sanieren bzw. zu beseitigen.

2. Stützmauern

Für Herstellung und Instandhaltung darf angrenzendes Privatgelände zeitweilig genutzt werden (Nachbarrecht).

3. Bodenfunde

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel.: 02 51/59 12 81) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 GSchG).

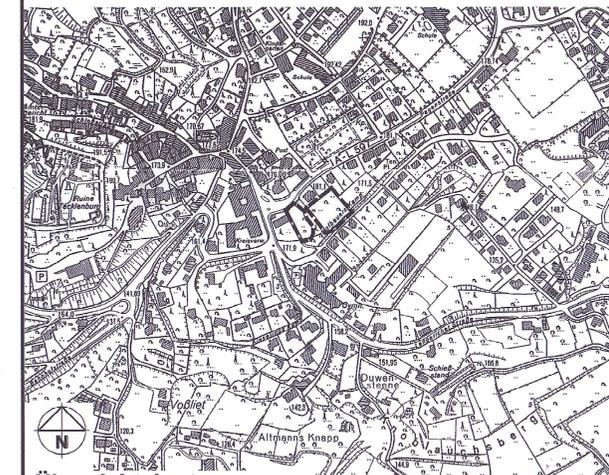
4. Außerkräfttreten

Mit Inkrafttreten dieser 2. Änderung werden für die erneut überplanten Flächen des Teilabschnitts A alle Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 16 sowie der 1. Änderung rechtsunwirksam.

5. Baugenehmigungspflicht

Es wird darauf hingewiesen, daß im Bereich der kenntlich gemachten Altlast Bauvorhaben gemäß § 67 Abs. 3 BauO NW einer Baugenehmigung bedürfen.

Stadt Tecklenburg Kreis Steinfurt



Übersichtskarte M. 1:5000

Bebauungsplan Nr. 16/1 "Hofbauers Kamp"
Teilabschnitt A 2. Änderung
Mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

4. Ausfertigung

Plan Nr.3 Satzung
bearb.: vH/MK M: 1:500
Projekt-Nr.: 305.61
Osnabrück, den 18.02.2000
ingenieurbüro bentrup & tovar
Beratende Ingenieure GmbH
Rheiner Landstraße 19-21
49076 Osnabrück
Telefon 0541/94003-0
Telefax 0541/94003-50
Stadtplanung · Landschaftsplanung · Wasserwirtschaft · Straßenbau