

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)

Der Rat der Stadt Tecklenburg hat in seiner Sitzung am 18.12.1990, dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 3 II. Änderung "Im Sundern II" und am 18.12.1990, die Aufstellung einer örtlichen Bauvorschrift (Gestaltungssatzung) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 18.12.1990 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bürgermeister

Ratsmitglied

Schriftführer

Tecklenburg, den.....

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an dieser Bauleitplanung (Unterrichtung und Erörterung) und an der Gestaltungssatzung ist nach Maßgabe des § 3 Abs. 1 BauGB vom bis in Formermöglicht worden.

Bürgermeister

Der Rat der Stadt Tecklenburg hat in seiner Sitzung am 18.12.1990, dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Gestaltungssatzung sowie der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 18.12.1990 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes, der Gestaltungssatzung und der Begründung haben vom bis gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Bürgermeister

Ratsmitglied

Schriftführer

Tecklenburg, den.....

Die begrenzte Offenlegung wurde am ortsüblich bekanntgemacht und vom bis gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Den Beteiligten wurde gem. § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durch Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahmebis zum gegeben.

Bürgermeister

Der Rat der Stadt Tecklenburg hat den Bebauungsplan und die Gestaltungssatzung nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung amals Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bürgermeister

Ratsmitglied

Schriftführer

Tecklenburg, den.....

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 3 II. Änderung "Im Sundern II" und der Gestaltungssatzung ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Bürgermeister

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

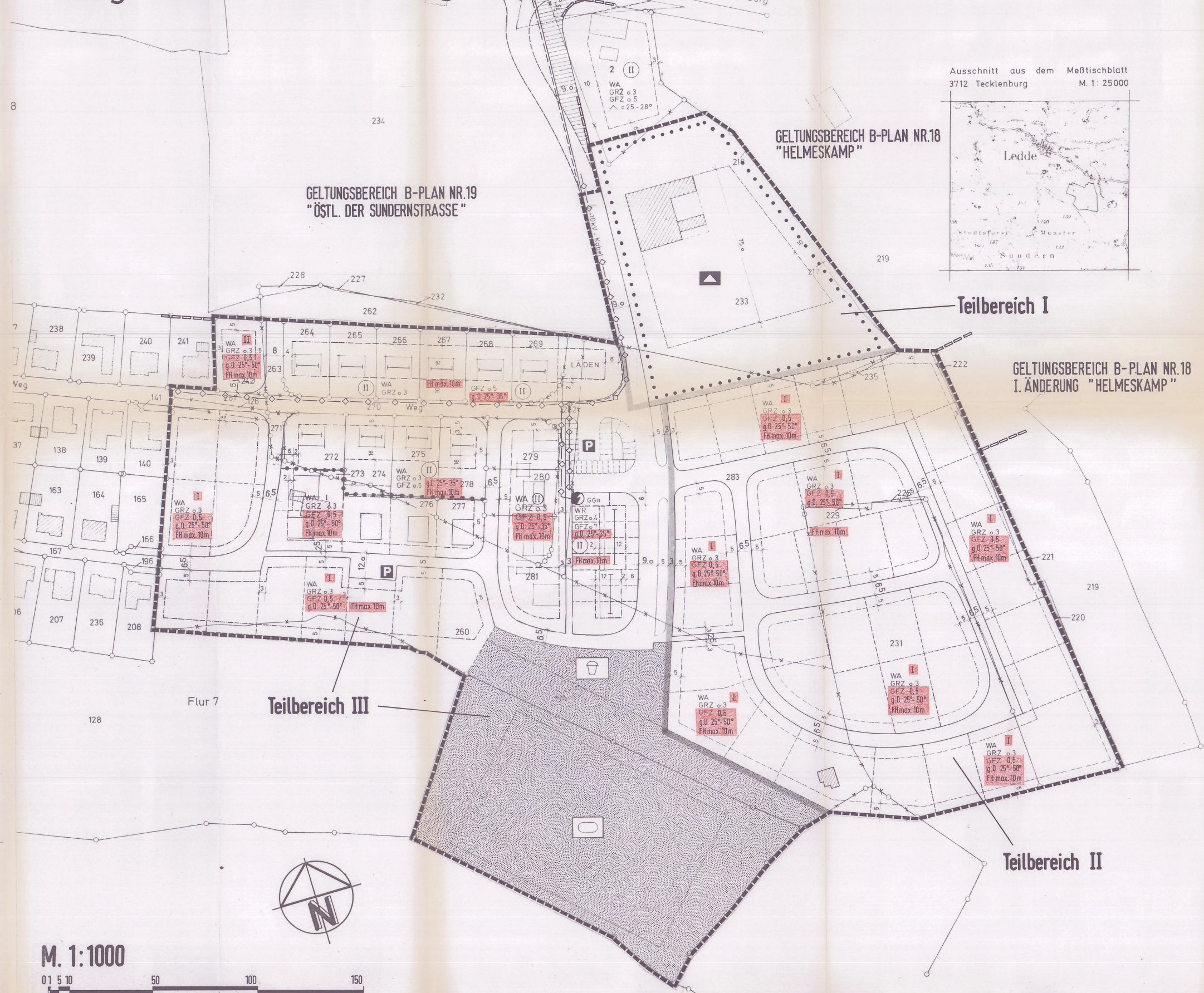
Bürgermeister

Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Bürgermeister

STADT TECKLENBURG ORTSTEIL LEEDEN / KREIS STEINFURT
BEBAUUNGSPLAN NR. 3 II.ÄNDERUNG "IM SUNDERN II"
MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN

Gültig: BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990



Ausschnitt aus dem Maßstabsblatt 3712 Tecklenburg M. 1: 25000

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- gem. PlanzVO 90
1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)
- WA Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO
- WR Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB, § 16 BauNVO)
- GRZ 0,3 Grundflächenzahl
- GFZ 0,5 Geschosflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- II Zahl der Vollgeschosse zwingend
- FH max. max. Höhe baulicher Anlagen hier: Firsthöhe (siehe textliche Festsetzungen)
3. BAUWEISE, STELLUNGEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- Baugrenze
- Baulinie
- Stellung baulicher Anlagen
4. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche hier: Schule
5. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche
- P öffentliche Parkfläche
6. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung der öffentlichen Grünfläche
- Sportplatz
- Spielfeld
7. GESTALTERISCHE PLANZEICHEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauONW)
- g0 Dachform: geneigtes Dach (siehe gestalterische Festsetzungen)
- 25° - 50° Dachneigungsbereich (siehe gestalterische Festsetzungen)
8. SONSTIGE PLANZEICHEN
- Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung (z. B. von Baugruben) und/oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugrabens gem. § 1 Abs. 4 und § 15 Abs. 5 BauNVO
- Schiffeld (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB) Die darin eingeschlossenen Flächen sind von jeder schiffelnden Einfriedung, Nutzung und Befriedung zwischen 0,7 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten. (siehe textliche Festsetzungen)
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- Abgrenzung des Änderungsbereiches
- Abgrenzung des Teilbereiches I, II und III
- nichtrechtliche Übernahme angrenzender Bebauungspläne
- Trastofstation
- 10 KV-Erdkabel

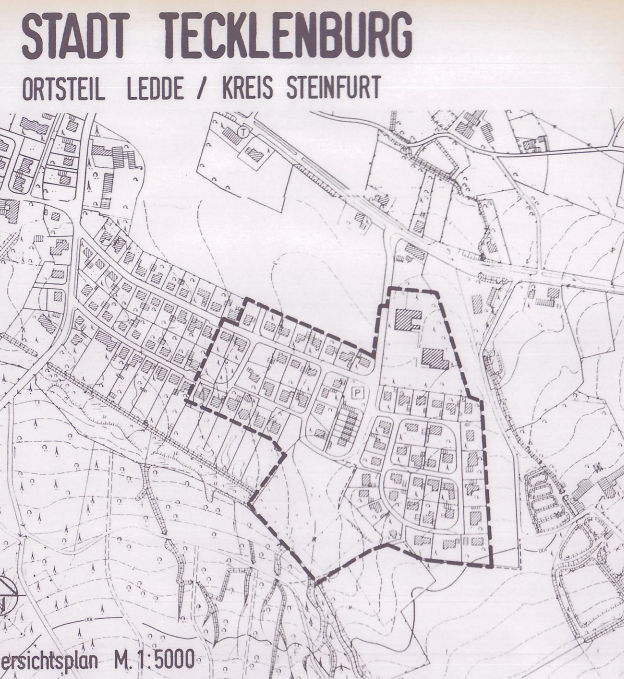
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:
1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB
- a) Maximale Firsthöhe (gemessen ab Bezugs-Höhenpunkt bis fertiggestellter First): 10 m
- Als jeweiliger Bezugs-Höhenpunkt gilt die Oberfläche der fertigen Fahrbahndecke der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen im Schnittpunkt der Mittelachse der öffentlichen Verkehrsfläche mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Bauvorhabens.
- b) Sichtdreiecke (gem. § 9 Abs. 6 BauGB): An Straßeneinmündungen sind die Sichtdreiecke von sichtbehindernden Nutzungen und Befriedungen zwischen 0,7 m und 2,5 m über Oberkante Fahrbahn freizuhalten.
2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER DIE GESTALTUNG gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauONW
- a) Dachformen: Zulässig sind für Baukörper, die nicht im Sinne von §§ 12 und 14 BauNVO als Nebenanlagen und Garagen gelten, nur geneigte Dächer.
- b) Eingetragene Dachneigungsbereiche: Dächer von Baukörpern, die nicht im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO als Nebenanlagen und Garagen gelten, müssen in Abhängigkeit von der Geschossigkeit folgende Neigungen innerhalb der eingetragenen Bereiche haben: I = 25° - 50° II = 25° - 35° III = 25° - 50°
- c) Dachaufbauten und -einschnitte: Dachaufbauten und -einschnitte sind bis 40 % der Traufhöhe der entsprechenden Gebäudeseite (Länge zwischen den Schnittpunkten der senkrecht aufgehenden Mauerwerke/Giebel mit der Dachhaut) zulässig.
- Die Dachaufbauten und -einschnitte müssen einen Abstand von mind. 2,0 m vom Ortsgang bzw. Walmgang einhalten.
- Dies gilt nicht für Sonnenkollektoren.

3. HINWEISE
1. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälen ist der Stadt Tecklenburg und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel.-Nr. 0251/2105-252) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NW).
2. Das unverschmutzte Niederschlagswasser der versiegelten Flächen ist, soweit es die geologischen Gegebenheiten auf Nachweis zulassen, im Plangebiet auf den Grundstücken 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.
3. Vom benachbarten Schulgelände mit Turnhalle können zeitweilig Lärmbelastungen ausgehen. Diese Belastungen sind von den Grundstückseigentümern hinzunehmen, da sie als direkte Wohnfolgeerscheinung grundsätzlich verträglich mit Wohngebieten sind.
4. Ökologisches Bauen Den Bauherrn wird empfohlen, bei Auswahl der Haushaltstechnik sowie der Baustoffe auf ihre Umweltverträglichkeit zu achten. Die Verwendung von Ressourcen schonenden, Energie sparenden sowie recyclefähigen Baustoffen wird von der Stadt Tecklenburg erwünscht. Es ist bei der Stellung der Baukörper sowie der Befriedung auf den Grundstücken darauf zu achten, daß Solarwärmegewinnung nicht beeinträchtigt wird.

MIT INKRAFTTRETEN DER II. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3 "IM SUNDERN II" SIND ALLE ANDERS LAUTENDEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3 "IM SUNDERN II" SOWIE DER I. ÄNDERUNG RECHTSUNWIRKSAM.

Die Planunterlage gilt auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 3 "Im Sundern II" und der I. Änderung als durch das Katasteramt bestätigt.



BEBAUUNGSPLAN NR. 3 II.ÄNDERUNG "IM SUNDERN II" MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN

Plan Nr. 2 Satzung

ingenieurbüro bentrup & tovar Beratende Ingenieure GmbH

Rheinische Landstraße 19-21 45078 Oberbrück Telefon 0541 / 94033-0 Telefax 0541 / 94033-50

beschr. Min/Ma M. 1:1000

Projektnr.: 305.58

Oberbrück, den 26.05.1998

Stadtplanung - Landschaftsplanung - Wasserwirtschaft - Straßenbau