

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. S. 466).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.09.1990.
- Landesbauordnung (BauLBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.1995 (GV NW S. 218).
- Planzeichenverordnung 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)

Der Rat der Stadt Tecklenburg hat in seiner Sitzung am **08. Okt. 1996** die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 "Helmeskamp" und am **18. März 1997** die Aufstellung einer örtlichen Bauvorschrift (Gestaltungssatzung) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 3 Abs. 3 BauGB am **03. Mai 1997** Ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an dieser Bauleitplanung (Unterrichtungs- und Erörterung) und an der Gestaltungssatzung ist nach Maßgabe des § 3 Abs. 3 BauGB vom **02. Juni 1997** in Form der Offenlegung ermöglicht worden.

Der Rat der Stadt Tecklenburg hat in seiner Sitzung am **01. Juli 1997** dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Gestaltungssatzung sowie der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Datum der öffentlichen Auslegung wurden am **20. Sep. 1997** Ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes, der Gestaltungssatzung und der Begründung haben vom **30. Sep. 1997** bis zum **01. Okt. 1997** gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt Tecklenburg hat in seiner Sitzung am dem geänderten/ergänzten Entwurf des Bebauungsplanes, der Gestaltungssatzung und der Begründung zugestimmt und gem. § 3 Abs. 3 BauGB eine begrenzte erneute Offenlegung/eine eingeschränkte Beteiligung beschlossen.

Die begrenzte Offenlegung wurde am Ortsüblich bekannt gemacht und vom bis gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Den Beteiligten wurde gem. § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durch Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Der Rat der Stadt Tecklenburg hat den Bebauungsplan und die Gestaltungssatzung nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 2 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am **25. Nov. 1997** genehmigt (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Der Bebauungsplan und die Gestaltungssatzung sind gem. § 11 Abs. 3 BauGB dem Regierungspräsidenten Münster angezeigt worden. Mit Verfügung vom (AZ) sind keine Verletzungen von Rechtsvorschriften geltend gemacht worden.

Die Durchführung der Anzeige des Bebauungsplanes Nr. 18 I. Änderung und Erweiterung und der Gestaltungssatzung ist gem. § 12 BauGB am Ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan und die Gestaltungssatzung sind damit am rechtsverbindlich geworden.

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.

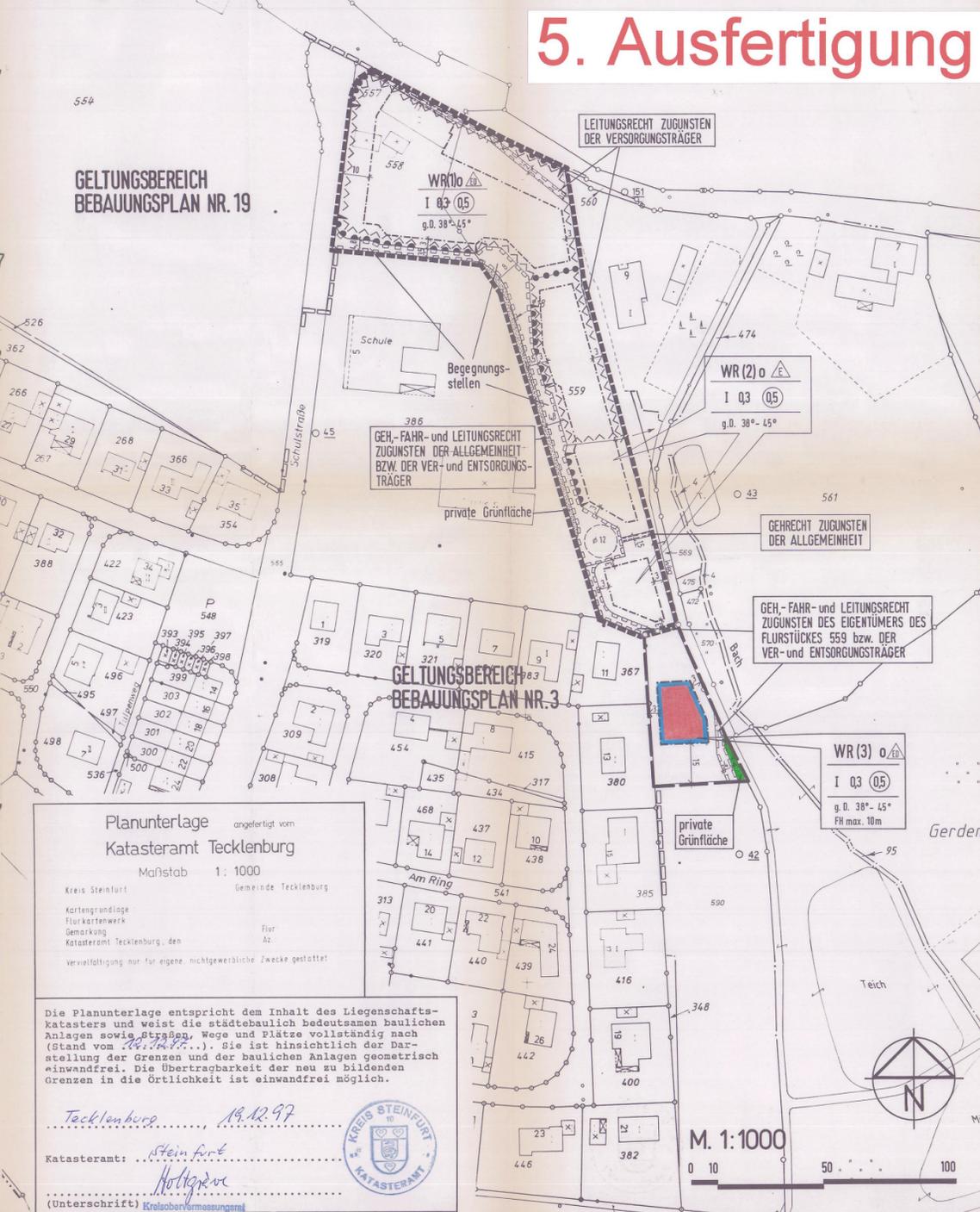
STADT TECKLENBURG ORTSTEIL LEDDE / KREIS STEINFURT

BEBAUUNGSPLAN NR.18 I. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG "HELMESKAMP"

MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN

Gültig: BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990

5. Ausfertigung



Planunterlage angefertigt von
Katasteramt Tecklenburg
 Maßstab 1:1000
 Kreis Steinfurt Gemeinde Tecklenburg
 Kartengrundlage Flurkartenwerk Gemarkung Katasteramt Tecklenburg, den
 vervollständigt nur für eigene nichtgewerbliche Zwecke gestattet

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 19.12.97). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Tecklenburg, den 19.12.97
 Katasteramt: Steinfurt
 (Unterschrift) Holtkamp
 (Unterschrift) Kreisobervermessungsamt

PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanzVO '90

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
 - WR** Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO (siehe textliche Festsetzungen)
- MAS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB, § 16 BauNVO)
 - 03** Grundflächenzahl
 - 05** Geschoßflächenzahl
 - I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
 - FH max.** max. Höhe baulicher Anlagen hier: Firsthöhe (siehe textliche Festsetzungen)
 - △** nur Einzelhäuser zulässig
 - △D** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- BAUWEISE, STELLUNGEN, BAUGRENZEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - 0** offene Bauweise
 - Baugrenze
- VERKEHRSPFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- GRÜNPLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - private Grünfläche
- GESTALTERISCHE PLANZEICHEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauNVO)
 - g.D.** Dachform: geeignetes Dach (siehe gestalterische Festsetzungen)
 - 38°-45°** Dachneigungsbereich (siehe gestalterische Festsetzungen)
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
 - Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung (z. B. von Baugebieten) und/oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 18 "Helmeskamp" (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 18 I. Änderung und Erweiterung "Helmeskamp" (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - ▨▨▨▨** Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - ▨▨▨▨** (aus Darstellungsgründen aus der PlanzVO abgeleitete Signatur) Umgrenzung der Baugebiete mit besonderen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)
 - ▭▭▭▭** nachrichtliche Übernahme angrenzender Bebauungspläne

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** gem. § 9 BauGB i.V.m. § 31 BauGB
 - Reines Wohngebiet WR (3) gem. § 3 BauNVO gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO ist die Betriebsart gem. § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO "Kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes" allgemein zulässig. Alle sonstigen, ausnahmsweise zulässigen Betriebsarten gem. § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sowie die Ausnahmen gem. § 3 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO unzulässig.
 - In WR (3) gilt die offene Bauweise (nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig). Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind maximal 2 Wohneinheiten im Plangebiet (Erweiterung) zulässig.
 - Maximale Firsthöhe (gemessen ab Bezugshöhepunkt bis fertiggestellter First): 10 m
Als jeweiliger Bezugshöhepunkt gilt die Oberfläche der fertiggestellten Fahrbahndecke der angrenzenden Verkehrerschließung (hier: Privatstraße), gemessen im Schnittpunkt der Mittelachse der Verkehrerschließung mit der verlängerten, senkrecht zur Verkehrerschließungsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Bauvorhabens.
 - Pflanzfestsetzungen:
 - Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25a BauGB sind je angefangenen 150 m² versiegelter Grundstücksfläche entweder ein standortgerechter Laubbaum oder drei standortgerechte, einheimische Laubsträucher zu pflanzen (siehe Liste im Anhang zur Begründung).
 - Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist die private Grünfläche entlang der Geh-, Fahr- und Leitungsrechten nur mit bodendeckender Vegetation zu bepflanzen.
 - Nebenanlagen: Carports und Garagen gem. §§ 12 Abs. 6 und 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, außer zwischen östlicher Baugrenze und östlicher Plangebietsgrenze, zulässig.
- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG** gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauNVO
 - Dachform: Zulässig sind für Baukörper, die nicht i.S.v. §§ 12 und 14 BauNVO als Nebenanlagen und Garagen (auch Carports) gelten, nur geneigte Dächer.
 - Eingetragene Dachneigungsbereiche: Dächer von Baukörpern, die nicht i.S.v. §§ 12 und 14 BauNVO als Nebenanlagen und Garagen (auch Carports) gelten, müssen Neigungen innerhalb des eingetragenen Bereiches haben.
 - Dachaufbauten und -einschnitte: Dachaufbauten und -einschnitte sind bis 40 % der Gebäudeseite (Länge zwischen den Schnittpunkten der senkrecht aufgehenden Mauerwerke/Giebel mit der Dachhaut) zulässig. Sie müssen einen Abstand von mindestens 2 m vom Ortsgang bzw. Walpmat einhalten. Dies gilt nicht für Solarenergieanlagen.
 - Als Abgrenzung der Vorgärten (Fläche zwischen östlicher Baugrenze und östlicher Plangebietsgrenze) sind Mauern von mehr als 0,3 m und Hecken und Zäune von mehr als 0,7 m Höhe über der fertiggestellten angrenzenden Kante der Erschließungsstraße unzulässig.
- HINWEISE**
 - Vom benachbarten Schulgelände mit Turnhalle können seitlich Lärmbelästigungen ausgehen. Diese Belästigungen sind von den künftigen Eigentümern hinzunehmen, da sie als direkte Wohnfolgeerscheinung grundsätzlich verträglich mit Wohngebieten sind (vergleiche Urteil des Senates vom 07.10.1983 - 7 C 44.81, Bundesverwaltungsgericht).
 - Von den im Osten und Süden benachbarten Flächen können landwirtschaftliche Emissionen (landwirtschaftliche Anbauflächen) ausgehen, die von den Eigentümern der an den Außenbereich angrenzenden Grundstücke hinzunehmen sind (Urteil OVG NRW vom 18.01.1989 - 7 A 2578/87).
 - Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenschichten) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälen ist der Stadt Tecklenburg und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel.: 0251/591281) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz).

STADT TECKLENBURG

ORT LEDE / KREIS STEINFURT



BEBAUUNGSPLAN NR. 18

I. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG "HELMESKAMP"

MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN

5. Ausfertigung

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WURDE AUSGEARBEITET VON:

Plan Nr. 3 Satzung

bearb.: **Enl/Mk** M. 1:1000
 Projekt-Nr.: 305 52
 Osnabrück, den 24. 11. 1997

ib **ingenieurbüro**
bentrup & tovar
 Beratende Ingenieure GmbH
 Rheinier Landstraße 19-21
 49078 Osnabrück
 Telefon 0541 / 94003-0
 Telefax 0541 / 94003-50
 W. Weismann-Eule

Stadtplanung, Landschaftsplanung, Wasserwirtschaft, Straßenbau