

RECHTSGRUNDLAGEN

- 1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. S. 466).

VERFAHREN

(nicht erforderliche Verfahrensschritte sind zu streichen)

Der Rat der Stadt Tecklenburg hat in seiner Sitzung am 30. Aug. 1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Östl. der Sundernstrasse" und am 30. Aug. 1994 die Aufstellung einer örtlichen Bauvorschrift (Gestaltungsbeschluss) beschlossen...

Der Rat der Stadt Tecklenburg hat in seiner Sitzung am 10. Aug. 1995 den Entwurf des Bebauungsplanes, der Gestaltungssatzung und der Begründung zugestimmt...

Der Rat der Stadt Tecklenburg hat in seiner Sitzung am 19. März 1996 den Entwurf des Bebauungsplanes, der Gestaltungssatzung und der Begründung zugestimmt...

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 am 19. März 1996 beschlossen...

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 am 19. März 1996 beschlossen...

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 am 19. März 1996 beschlossen...

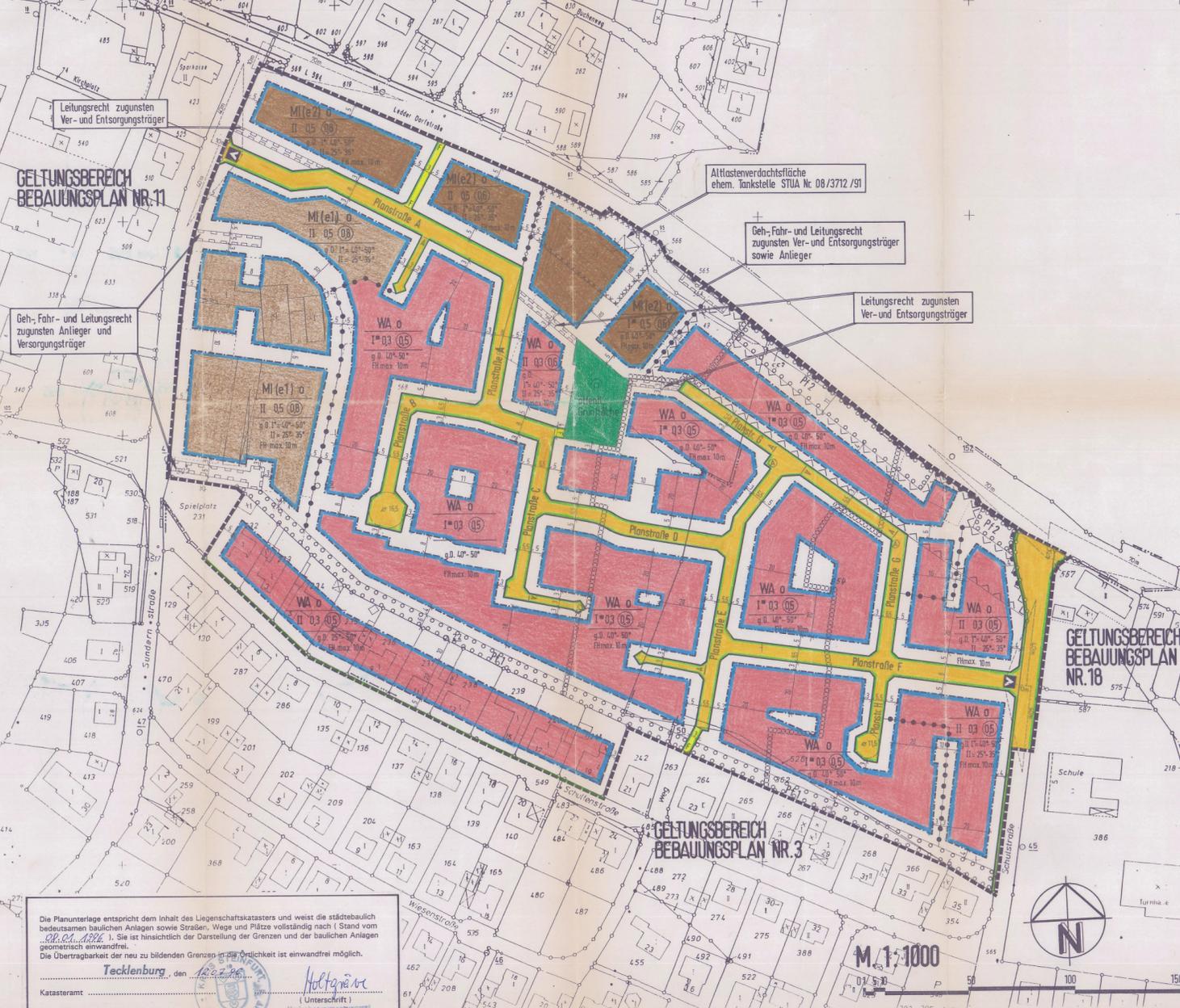
Die Durchführung der Anzeige des Bebauungsplanes Nr. 19 und der Gestaltungssatzung ist gem. § 12 BauGB an dem Ort üblich bekanntgemacht worden...

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

STADT TECKLENBURG KREIS STEINFURT / ORTSTEIL LEDDE BEBAUUNGSPLAN NR. 19 "ÖSTL. DER SUNDERNSTRASSE"

MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN 5. AUSFERTIGUNG

Gültig: BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, § 1 bis 11 BauNVO)
WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO (s. textl. Festsetzungen)
MI(e) eingeschränktes Mischgebiet gem. § 6 BauNVO (s. textl. Festsetzungen)
03 Grundflächenzahl
05 Geschossflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
I* Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, Höchstgrenze mit Ausnahme für ein Dachgeschoss (s. textl. Festsetzungen/gestalterische Festsetzungen)
Hmax. max. Höhe baulicher Anlagen hier: Firsthöhe (s. textl. Festsetzungen)

3. BAUWEISE, STELLUNGEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- 0 offene Bauweise
Baugrenze
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

4. VERKEHRSPFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: Verkehrsberuhigung
Straßenbegrenzungslinie
Öffentl. Fußweg
nur für Anlieger

5. GRÜNPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche
Spielplatz

6. NUTZUNGSREGELUNGEN UND FLÄCHEN FÜR WAGNARMEN SICH SCHUTZE, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) (s. textl. Festsetzungen)

7. GESTALTERISCHE PLANZEICHEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 BauONW)

- g.d. Dachform: geeignetes Dach (s. gestalterische Festsetzungen)
10°-50° Dachneigungsbereich (s. gestalterische Festsetzungen)
1) Max. Firsthöhe (gemessen ab Bezugs-Höhepunkt bis fertiggestellter First): 30 m. Als jeweiliger Bezugs-Höhepunkt gilt die Oberfläche der fertigen Fahrbahndecke der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen im Schnittpunkt der Mittellinie der öffentlichen Verkehrsfläche mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Bauvorhabens.

8. SONSTIGE PLANZEICHEN

- Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung (z. B. von Baugebieten) und/oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes gem. § 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 1) Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind in den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ausgewiesenen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen unzulässig. Zum Schutz der Anpflanzungen ist ein Abstand von mind. 2 m zu diesen Flächen (von Nebenanlagen und sonstigen baulichen Anlagen) freizuhalten.
m) Sichtdreiecke (gem. § 9 Abs. 6 BauGB): An Straßeneinfriedungen sind die Sichtdreiecke von sichtbehindernden Nutzungen und Bepflanzungen zwischen 0,7 m und 2,5 m über Oberkante Fahrbahn freizuhalten. Im verkehrsberuhigten Bereich gilt ein Schiefmaß von 30m und 3m Schenkel (Antracht) bei einer max. Geschwindigkeit von 30km/h.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 BauONW

- a) Dachformen: Zulässig sind für Baukörper, die nicht im Sinne von §§ 12 und 14 BauNVO als Nebenanlagen und Garagen gelten, nur geeignete Dächer.
b) eingetragene Dachneigungsbereiche: Dächer von Baukörpern, die nicht im Sinne von §§ 12 und 14 BauNVO als Nebenanlagen und Garagen gelten, müssen in Abhängigkeit von der Geschossigkeit folgende Neigungen innerhalb der eingetragenen Bereiche haben:
I = 40° - 50°
II = 25° - 35°
c) Dachaufbauten und -einschnitte: Dächer von Baukörpern, die nicht im Sinne von §§ 12 und 14 BauNVO als Nebenanlagen und Garagen gelten, müssen einen Abstand von mind. 2,0 m vom Ortsgang bzw. Walmgang einhalten. Dies gilt nicht für Sonnenkollektoren.

- d) Dachgeschoss als Vollgeschoss: Die ausnahmsweise Überschreitung der Vollgeschosshöhe kann dann zugelassen werden, wenn es sich bei dem zusätzlichen Vollgeschosshöhe um ein Dachgeschoss im Sinne des § 2 Abs. 5 Satz 3 BauONW handelt.
e) Als Abgrenzung der Vorgärten (Flächen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und vorderer Baugrenze) sind Mauern von mehr als 0,30 m sowie Zäune und Hecken von mehr als 0,70 m Höhe der fertiggestellten angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche unzulässig. Als jeweiliger Bezugs-Höhepunkt gilt die Oberfläche der fertigen Fahrbahndecke der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen im Schnittpunkt der Mittellinie der öffentlichen Verkehrsfläche mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Bauvorhabens.

3. Hinweise

- 1) 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. 0251/2105-252) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).
2) Werbeanlagen außerhalb der Ortsdurchfahrt, die die Verkehrsteilnehmer auf der Landesstraße ansprechen, bedürfen in jedem Einzelfall der Zustimmung bzw. der Genehmigung der Straßenbauverwaltung gem. §§ 25 ff. Straßen- und Wegegesetz Nordrhein-Westfalen.
3) Das unverschränkte Niederschlagswasser der versiegelten Flächen ist, soweit es die geologischen Gegebenheiten zulassen, im Plangebiet auf den Grundstücken selbst 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.
4) Von der Landesstraße 594 gehen infolge des fließenden Verkehrs Schallemissionen aus, die die Orientierungswerte eines Allgemeinen Wohngebietes gem. DIN 18005 am Tag sowie in der Nacht bis zu einer Planzeiletiefe von ca. 30 m geringfügig überschreiten.
5) Auf den südlich der Landesstraße 594 liegenden Baugrundstücken können bei ungünstigen Witterungsverhältnissen landwirtschaftliche Geruchsemissionen auftreten. Diese müssen als Vorbelastung hingenommen werden.
6) Von benachbarten Schulgeländen mit Turnhalle können zeitweilig Lärmbelastungen ausgehen. Diese Belastungen sind von den künftigen Grundstückseigentümern hinzunehmen, da sie als direkte Wohnfolgeerscheinungen grundsätzlich verträglich mit Wohngebieten sind.
7) Ökologische Bauen: Den Bauherren wird empfohlen, bei Auswahl der Bautechnik sowie Baustoffe auf ihre Umweltverträglichkeit zu achten. Die Verwendung von ressourcenschonenden, energiesparenden sowie recyclingfähigen Baustoffen wird vom Planungsträger erwünscht. Es ist bei der Erstellung der Baukörper sowie der Bepflanzung auf dem Grundstück darauf zu achten, dass solare Gewinne nicht beeinträchtigt werden.

STADT TECKLENBURG KREIS STEINFURT / ORTSTEIL LEDDE



BEBAUUNGSPLAN NR. 19 "ÖSTL. DER SUNDERNSTRASSE" MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN 5. AUSFERTIGUNG

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WURDE AUSGEARBEITET VON: Plan Nr. 2 Satzungsanzeige
Ingenieurbüro bentrup & tovar
Planer Landstraße 19-21
Telefon 0541 / 94003-0
Telefax 0541 / 94003-50