STADT TECKLENBURG KREIS STEINFURT / ORTSTEIL LEDDE

BEBAUUNGSPLAN NR. 19 "ÖSTL. DER SUNDERNSTRASSE"

1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG

Gültig: BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990

MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN

1.Ausfertigung

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom ....). 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.

...., den ....

Katasteramt ....
(Unterschrift)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanZVO '90

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)

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB, § 16 BauNVO)

0,3 — Grundflächenzahl

(0,5) — Geschoßflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

I■ — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, Höchstgrenze mit Ausnahme für ein Dachgeschoß (s. textl. Festsetzungen/gestalterische Festsetzungen)

FH max. — 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. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

V — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: Verkehrsberuhigung

Straßenbegrenzungslinie

öffentl. Fußweg

A — nur für Anlieger

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

öffentliche Grünfläche

Spielplatz

6. NUTZUNGSREGELUNGEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, 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: geneigtes Dach (s. gestalterische Festsetzungen)

40°- 50° — Dachneigungsbereich (s. gestalterische Festsetzungen)

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)

(aus Darstellungsgründen aus der PlanZVO abgeleitete Signatur) Umgrenzung von Baugebietsflächen mit besonderen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gem. § 9 Abs. 1 BauGB) (s. textl. Festsetzungen)

Grenze des Erschließungsabschnittes

(A) — Standort für Abfallbehälter

Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind; hier: Altlastenverdachtsfläche (STUA-Nr. 08/3712/91) Umgrenzung gem. Gefährdungsabschätzung

Sichtfeld (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB) Die darin eingeschlossenen Flächen sind von jeder sichtbehindernden Einfriedung, Nutzung und Bepflanzung zwischen 0,7 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

nachrichtliche Übernahme angrenzender Bebauungspläne

Grenze des Änderungsbereiches

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
gem. § 9 BauGB sowie § 31 Abs. 1 BauGB

a) Mischgebiet - Mi (e1):
Gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7, 8 BauNVO sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO unzulässig (siehe auch "c").

b) Mischgebiet - Mi (e2):
Gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO sind Gartenbaubetriebe, sowie Vergnügungstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6, 8 BauNVO sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO unzulässig (siehe auch "c").

c) Verkaufsfläche:
In den Mi-Gebieten (e1) und (e2) sind gem. § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO isolierte Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsflächen von insgesamt mehr als 700 m² unzulässig.

d) Allgemeines Wohngebiet (WA):
gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2, 4 und 5 BauNVO unzulässig.

▲ e) Außerhalb der überbaubaren Fläche sind Garagen (auch Carports) gem. § 12 Abs. 6 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO - außer im Bereich zwischen straßenseitiger Baugrenze und öffentlicher Straßenverkehrsfläche (Vorgartenbereich) - zulässig.

f) Allgemeine Pflanzfestsetzung:
Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist je angefangene 100 m² versiegelter Grundstücksfläche i. S. v. § 19 BauNVO ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum oder 3 Vogelschutz- und Nährgehölze bei Bauabnahme zu pflanzen (siehe Artenliste der Pflanzschemata im Ökologischen Fachbeitrag). Die Standorte der erforderlichen Anpflanzungen sind im Bauantrag darzustellen.

g) Pflanzfestsetzungen (Pf1/Pf2):
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a i. V. m. Nr. 20 BauGB sind innerhalb der umgrenzten Flächen standortgerechte, einheimische Vogelschutz- und Nährgehölze zu pflanzen (siehe Pflanzschemata im Anhang der Begründung).

h) Zahl der Vollgeschosse - Ausnahmen:
gem. § 31 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO:
Die mit einem Kästchen(■) versehene höchste Geschoßzahl darf ausnahmsweise durch ein Vollgeschoß überschritten werden (siehe auch Baugestalterische Festsetzung 2d).

i) Max. 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.

k) Umgrenzung von Baugebietsflächen mit besonderen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen:
In den Gebäuden auf den gekennzeichneten Flächen sind (bei einer genehmigungs- bzw. anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung) die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienenden Räume mit Fenstern zu versehen, die mind. der Schallschutzklasse II (VDI-Richtlinie 2719) entsprechen (Schallschutzmaß mind. 30 dB).

l) 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 Straßeneinmündungen 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 Sichtfeld von 30 m und 3m Schenkel (Anfahrsicht) bei einer max. Geschwindigkeit von 30 km/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 geneigte 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°

▲ Ausnahmsweise dürfen eingeschossige, nicht für Wohnzwecke genutzte Baukörper in den Mischgebieten MI (e1) und MI (e2) einen Neigungswinkel unter der o. g. Mindestneigung haben, wenn 10° Neigungswinkel nicht unterschritten wird.

c) Dachaufbauten und -einschnitte:
Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bis 40 % der Trauflänge der entsprechenden Gebäudeseite zulässig.

Die Dachaufbauten und -einschnitte müssen einen Abstand von mind. 2,0 m vom Ortgang bzw. Walmgrat einhalten.

Dies gilt nicht für Sonnenkollektoren.

d) Dachgeschoß als Vollgeschoß:
Die ausnahmsweise Überschreitung der Vollgeschoßzahl kann dann zugelassen werden, wenn es sich bei dem zusätzlichen Vollgeschoß 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-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.

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 unverschmutzte 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 Plangebietstiefe 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) Vom benachbarten Schulgelände mit Turnhalle können zeitweilig Lärmbelästigungen ausgehen. Diese Belastungen sind von den künftigen Grundstückseigentümern hinzunehmen, da sie als direkte Wohnfolgeerscheinungen grundsätzlich verträglich mit Wohngebieten sind.

7) Ökologisches Bauen
Den Bauherren wird empfohlen, bei Auswahl der Haushalttechnik sowie Baustoffe auf ihre Umweltverträglichkeit zu achten. Die Verwendung von resourcenschonenden, energiesparenden sowie recycelfähigen Baustoffen wird vom Planungsträger erwünscht. Es ist bei der Stellung der Baukörper sowie der Bepflanzung auf dem Grundstück darauf zu achten, daß solare Wärmegewinne nicht beeinträchtigt werden.

VERFAHREN

Auf Grund der §§ 2, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der §§ 4 und 28 der Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen

hat der Rat der Stadt Tecklenburg diese 1. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Östlich der Sundernstraße", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Tecklenburg, den 1. Juli 1997

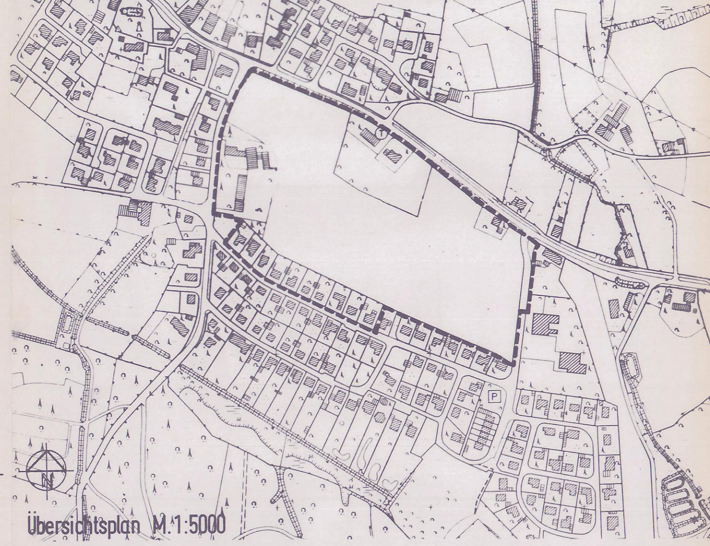
(Bürgermeister) (Schriftführer)

Die Planunterlage ist aufgrund des gültigen Bebauungsplanes Nr. 19 "Östlich der Sundernstraße" durch das Katasteramt bestätigt.

▲ Bestandteil der 1. Vereinfachten Änderung

STADT TECKLENBURG

KREIS STEINFURT / ORTSTEIL LEDDE



BEBAUUNGSPLAN NR. 19 1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG "ÖSTL. DER SUNDERNSTRASSE"

MIT BAUGESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN

1.Ausfertigung

DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES WURDE AUSGEARBEITET VON:

Plan Nr. 1 Satzung

bearb. Wm/Mk M. 1:1000
Projekt-Nr.: 305.55
Osnabrück, den 30.06.1997

ibt ingenieurbüro bentrup & tovar
Beratende Ingenieure GmbH
Rheiner Landstraße 19-21
49078 Osnabrück
Telefon 0541 / 94003-0
Telefax 0541 / 94003-50

Stadtplanung · Landschaftsplanung · Wasserwirtschaft · Straßenbau