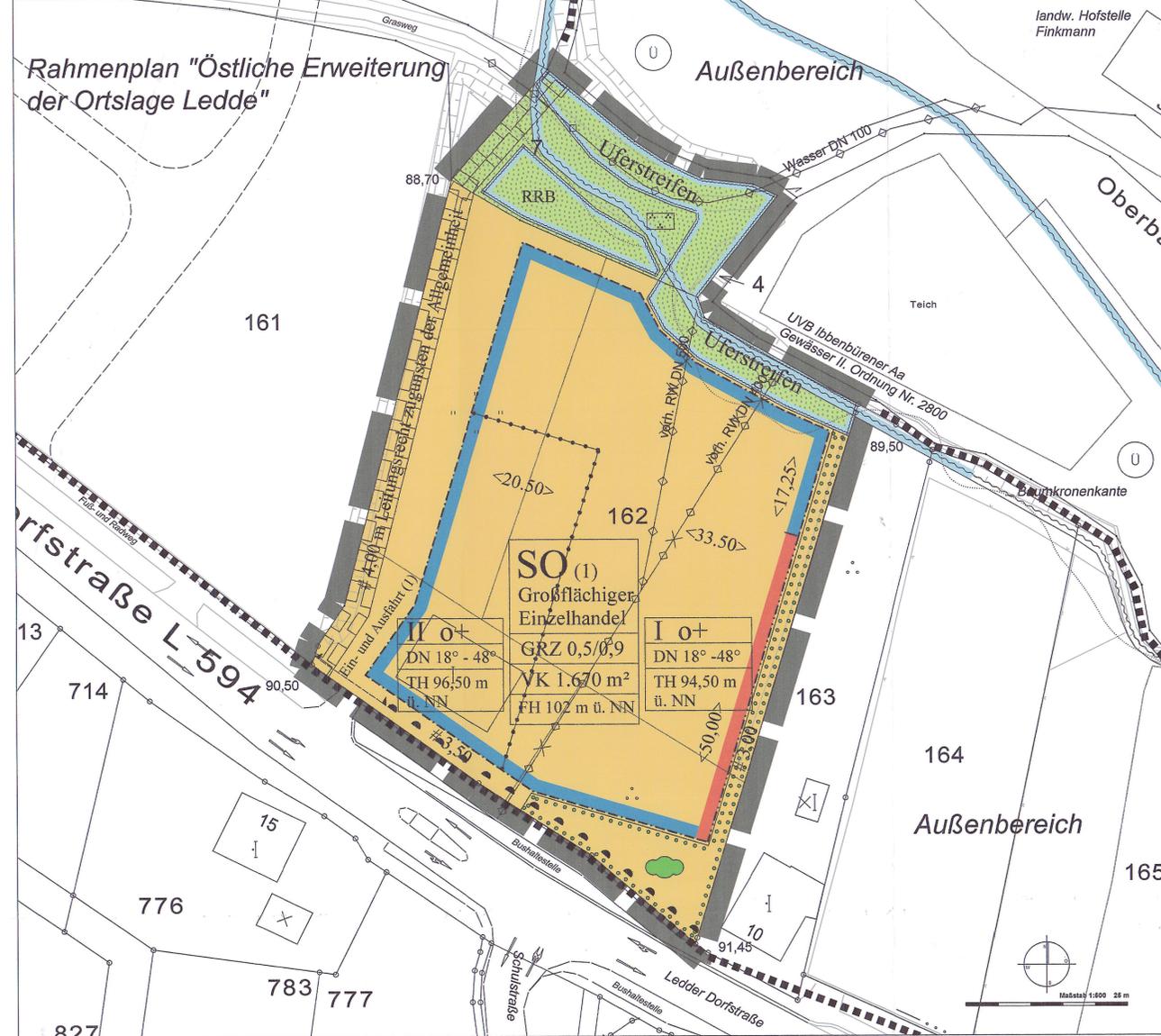


Rahmenplan "Östliche Erweiterung der Ortslage Ledde"



I. Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

- 1.1 Art der baulichen Nutzung
 - a) In dem Sondergebiet mit der Ziffer 1 "Großflächiger Einzelhandel" sind zulässig
 1. ein SB-Lebensmittelmarkt mit maximal 1.000 m² Verkaufsfläche,
 2. ein SB-Getränkemarkt mit maximal 300 m² Verkaufsfläche,
 3. ein Back-/Fleischwaren-Geschäft mit maximal 250 m² Verkaufsfläche,
 4. ein Laden für Biowaren und Spielzeug mit max. 120 m² Verkaufsfläche.
 Die gesamte Verkaufsfläche darf maximal 1.670 m² betragen.
 - b) Für die Verkaufsflächen nach 1., 2. und 3. gilt:

Es sind nur folgende Verkaufssortimente zulässig als **Kernsortimente**:
Nahrungs- und Genussmittel aller Art (incl. Getränke), Backwaren, Fleischwaren,

und als **Randsortimente**:
Drogerieartikel incl. Waschmitteln und Körperpflegemittel, Parfümerieartikel und Arzneimittel, Oberbekleidung, Wäsche und sonstige Textilien, Haus- und Heimtextilien, Zeitungen, Bücher, Papier und Schreibwaren, Bastelartikel, Spielwaren, Sport- und Spaßartikel, Haushaltswaren, jedoch nicht als eigenständiger Shop, kleinteilig vorgehaltenes Elektrogeräte, Elektrozubehör, kleinteilig vorgehaltenes Zubehör für Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Blumen (mit höchstens 30 m² Verkaufsfläche) und Tiermährg.
 - c) Für die Verkaufsflächen nach 4. gilt:

Es sind Verkaufssortimente aus dem Bereich "Bio- und Naturwaren" (Lebensmittel, Drogerieartikel, Textilien etc.) sowie Spielzeug zulässig.
 - d) **Wohnnutzungen** sind innerhalb des Sondergebietes unzulässig. Die vorstehend beschriebene Sondergebietsnutzung ist daher nur unter Aufgabe der bisherigen Wohnnutzung auf dem Flurstück Nr. 162 realisierbar.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die **Grundflächenzahl** wird mit 0,5 festgesetzt, bauliche Anlagen gemäß § 19 (4) Satz 1 BauNVO können die Grundflächenzahl im Sondergebiet bis 0,9 überschreiten.
- 1.3 Bauweise

In der festgesetzten offenen **Bauweise** ist eine maximale Gebäudelänge von 75 m zulässig.
- 1.4 Ein- und Ausfahrten

Der **Ein- und Ausfahrtsbereich** mit der Ziffer 1 ist als Interimslösung nur bedingt zulässig und unterliegt der Bestimmung der Sondernutzung nach den Regelungen des StrVGNWV. Sowie durch die Entwicklung der westlich benachbarten Baugebiete eine neue Erschließungsmöglichkeit des Sondergebietes entsteht (s. a. Rahmenplan: Zufahrt über eine neue Anbindung an die L 594), ist der Ein- und Ausfahrtsbereich mit der Ziffer 1 aufzugeben.
- 1.5 Leitungsrecht

Die eingetragene Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit für die Verlegung der **Regenwasserleitungen** zu belasten. Eine Unterhaltung der Regenwasserkanäle und -anlagen muss sichergestellt sein.
- 1.6 Anpflanzungen und Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - a) Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zur Anpflanzung von Hecken sind durch standortgerechte, einheimische Strauchgehölze mit einem Pflanzabstand von 1 x 1 m auf mindestens 50 % der Flächen zu bepflanzen, zu sichern, zu pflegen und bei Abgang argleich zu ersetzen. Eine Gelände-Aufwallung mit einer Höhe von 0,60 m ist dabei auszuführen. (Siehe auch "la. Pflanzliste")
 - b) **Pkw-Stellplatzanlagen** gem. § 47 BauO NRW mit mehr als 5 Stellplätzen sind mit mind. einem großkronigen, hochstämmigen Laubbaum je 6 Stellplätze im Stellplatzbereich zu bepflanzen.
- 1.7 Regenwasserbewirtschaftung

Das anfallende Regenwasser aus dem Sondergebiet ist in dem Regenwasser-Rückhaltebecken (RRB) zurückzuhalten und nur gedrosselt dem angrenzenden Fließgewässer zuzuführen.
- 1.8 Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Die Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses mit der Kennzeichnung "Uferstreifen" sind in einer Breite von 5 m ab Uferböschungsoberkante naturnah zu gestalten und von baulichen Anlagen jeglicher Art oder Geländeaufhöhungen freizuhalten. Ebenso sind die Flächen des natürlichen **Überschwemmungsgebietes** des Gewässers Nr. 2800 zu behandeln.

II. Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NRW i. V. mit § 9 (4) BauGB

- 2.1 Gestaltung der Dächer
 - a) Dächer der Hauptbaukörper sind mit einer Dachneigung von mindestens 18° und höchstens 48° auszubilden.
 - b) Die **Firehöhe** darf maximal 102 m ü. NN betragen.
 - c) Die **Traufhöhe** ist begrenzt in dem Gebiet mit einem Vollgeschoss auf 94,50 m ü. NN und in dem Gebiet mit maximal zwei Vollgeschossen auf 96,50 m ü. NN.
- 2.2 Gestaltung der Fassaden
 - a) Die **Außenwandflächen** der Gebäude sind in Verblend- bzw. Sichtmauerwerk oder verputzt zu erstellen.
 - b) Für **untergeordnete Teilflächen** (z. B. in Bereich der Giebel, Brüstungen, Balkone, Stützen, Vordächer und Gesimse) dürfen andere Materialien verwendet werden.
 - c) Geschlossene **Garagen** sind in Material und Farbe entsprechend den zugeordneten Hauptgebäuden zu gestalten.

III. Kennzeichnungen und Hinweise

- 3.1 Bodendenkmale
 - a) Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bröderichweg 35, 46159 Münster, schriftlich mitzuteilen.
 - b) Dem Westf. Museum für Archäologie/ Amt für Bodendenkmalpflege (Tel. 0251/2105-252) oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG).
 - c) Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.
- 3.2 Vorhandene Kanalleitungen

Durch das Sondergebiet verlaufen mehrere Regenwasserleitungen (DN 500). Bei Baumaßnahmen in der Nähe der Leitungen ist mit der gebotenen Vorsicht vorzugehen. Gegebenfalls sind die Leitungen in die vorgesehene Fläche mit "Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit" zu verlegen.
- 3.3 Lärmimmissionen

In dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Lärmimmissionen durch die Landesstraße 594 "Ledder Dorfstraße" zu erwarten.
- 3.4 Geruchsmissionen

In dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Geruchsmissionen ausgehend von den umgebenden landwirtschaftlichen Betrieben zu erwarten.
- 3.5 Werbeanlagen

Werbeanlagen unterliegen den bauordnungsrechtlichen und fernstraßenrechtlichen Auflagen.
- 3.6 Wohnhaus Ledder Dorfstraße Nr. 10

Vorsorglich sollte in Anbetracht der späteren Wohnbauentwicklung gemäß der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes bei der Emissionsbemessung des Sondergebietes eine zukünftige Einstufung des Wohnhauses als "Allgemeines Wohngebiet" berücksichtigt werden.

Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Stadt Tecklenburg hat in seiner Sitzung am 09.04.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 A "Östliche Erweiterung der Ortslage Ledde - 1. Teilbereich" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 30.09.2003 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Tecklenburg, den 21.07.2004
Bürgermeister Schriftführer

Öffentliche Auslegung
Der Rat der Stadt Tecklenburg hat in seiner Sitzung am 23.03.2004 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 08.04.2004 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie der Begründung haben vom 19.04.2004 bis 18.05.2004 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Tecklenburg, den 21.07.2004
Bürgermeister Schriftführer

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Tecklenburg hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 20.07.2004 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Tecklenburg, den 21.07.2004
Bürgermeister Schriftführer

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 21 A "Östliche Erweiterung der Ortslage Ledde - 1. Teilbereich" ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am rechtsverbindlich geworden.
Tecklenburg, den

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

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

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

Zeichnerische Festsetzungen gem. § 9 BauGB

- Art der baulichen Nutzung**
SO (1) Sondergebiet mit der Fußnote 1
Siehe Textliche Festsetzung Nr. I. 1.1
- Maß der baulichen Nutzung**
GRZ 0,5/0,9 Grundflächenzahl: z.B. 0,5 / Überschreitungen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO
Siehe Textliche Festsetzung Nr. I. 1.2
VF 1.670 m² Verkaufsfläche: maximal 1.670 m²
Siehe Textliche Festsetzung Nr. I. 1.1
II Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinie, Baugrenzen, überbaubare Flächen**
O+ Offene Bauweise mit zulässigen Gebäudelängen über 50 m
Siehe Textliche Festsetzung Nr. I. 1.2
Baulinie, überbaubare Fläche
Baugrenze, überbaubare Fläche
- Verkehrsflächen**
Öffentliche Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Bereiche mit Ein- und Ausfahrt
Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
- Hauptversorgungsleitungen und Hauptabwasserleitungen**
Unterirdische Leitung

- Grünflächen**
Grünfläche
- Anpflanzungen und Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
Pflanzgebiet für eine neue Laubhecke, s. Textliche Festsetzungen Nr. I. 1.6 a) und la.
- Sonstige Planzeichen**
Grenze des Bebauungsplanes
Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlicher Zahl zulässiger Vollgeschosse
Abstandsmaß, paralleles Abstandsmaß
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche, in diesem Fall: 4 m breites Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit
FH 102 m maximale Firsthöhe ü. NN
TH 94,50 m maximale Traufhöhe ü. NN
DN 18°-48° Dachneigung der Hauptbaukörper zwischen 18° und 48°

- Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
RRB Zweckbestimmung: Regenwasser-Rückhaltebecken
Uferstreifen Zweckbestimmung: naturnaher Uferstreifen am Gewässer
Ü Zweckbestimmung: Überschwemmungsgebiet

- Bestandsdarstellungen Kennzeichnungen, Übernahmen, Vorschläge**
vorhandene Hauptgebäude mit Hausnummer und Zahl der Vollgeschosse
Flurbezeichnung
Abgrenzung des Rahmenplanes
vorhandene Böschungen nach Aufmaß
vorhandene Einfriedung nach Aufmaß
91,45 vorhandene Geländehöhe ü. NN nach Aufmaß

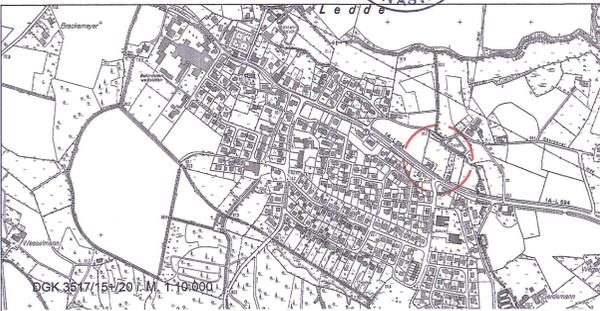
Ia. Pflanzliste für Feldhecken

Pflanzabstand: 1 m Reihenabstand mit versetzter Pflanzung: 1 m

Gehölzarten und Qualitäten:	Hei, 2xv. oB.	80-100
Eberesche (Sorbus aucuparia)	Hei, 1xv. oB.	100-125
Stieleiche (Quercus robur)	Hei, 2xv. oB.	150-200
Schwarzerle (Alnus glutinosa)	Hei, 2xv. oB.	125-150
Moorbirke (Betula pubescens)	Hei, 2xv. oB.	125-150
Sandbirke (Betula pendula)	Hei, 2xv. oB.	125-150
Faulbaum (Rhamnus frangula)	Str. 2xv.	100-150
Grauweide (Salix cinerea)	Str. 2xv.	60-100
Hasel (Corylus avellana)	Str. 2xv.	100-150
Hundrose (Rosa canina)	Str. 2xv.	100-150
Ohrweide (Salix aurita)	Str. 2xv.	60-100
Salweide (Salix caprea)	Str. 2xv.	60-100
Schneeball (Viburnum opulus)	Str. 2xv.	100-150

IV. Rechtsgrundlagen

- In der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültige Fassung
- Baugesetzbuch in der Neufassung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.1991 (BGBl. I S. 58).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Neufassung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256 / SGV NRW 232), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.05.2000 (GV NRW S.439 / SGV NRW 2129).
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 686), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.02.2004 (GV NRW S. 96).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.09.2001 (BGBl. I Nr. 48 S. 2350). Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29.04.2003 (GV NRW S. 254).



Stadt Tecklenburg Ortsteil Ledde

Bebauungsplan Nr. 21 A

"Östliche Erweiterung der Ortslage Ledde - 1. Teilbereich"

Satzungsbeschluss i. M. 1:500
Stand 12.07.2004

Stadt Tecklenburg
Der Bürgermeister
Zum Kahlenberg 2
49545 Tecklenburg
Telefon (05482) 73-0, Telefax (05482) 73-57

FLICK INGENIEURGEMEINSCHAFT GmbH

Adresse Neumarkt 31 - 46477 Ibbenbüren
Fon 05451 / 9105-3 Fax 05451 / 9105-55
Email info@ing-flick.de

TIMM & OSTENDORF Architekten und Stadtplaner AG

Adresse Bahnhofstraße 10 - 48269 Emaldeten
Fon 02572 / 652152 Fax 02572 / 652151
Email info@timm-ostendorf.de