

RECHTSGRUNDLAGEN

- 1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der derzeit geltenden Fassung.
2. Gemeindeordnung Nordrhein - Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (SGV. NW. 2023) in der derzeit geltenden Fassung.
3. Bauutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der derzeit geltenden Fassung.
4. Planzeicherverordnung 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 68).

VERFAHREN

(nicht erforderliche Verfahrensschritte sind zu streichen)

Aufstellungsbeschluss:

Der Rat der Stadt Tecklenburg hat in seiner Sitzung am 24.04.08 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 "Ortslage II-Nord" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB vom 24.04.08 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Tecklenburg, 24.04.2008 (Schriftführer) (Bürgermeister)

Öffentliche Auslegung:

Der Rat der Stadt Tecklenburg hat in seiner Sitzung am 24.04.08 dem Entwurf der Bebauungsplanänderung und der Begründung zugestimmt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 23.04.08 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung mit der Begründung liegen vom 01.05.08 bis 07.05.08 gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2, 2. Alternative i.V.m. § 5 Abs. 2 BauGB öffentlich aus.

Tecklenburg, 01.05.2008 (Schriftführer) (Bürgermeister)

Satzungsbeschluss:

Der Rat der Stadt Tecklenburg hat die Bebauungsplanänderung nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 25.05.08 als Satzung (§ 40 BauGB) beschlossen. Die Begründung ist gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 25.05.08 als Satzung (§ 40 BauGB) beschlossen.

Tecklenburg, 25.05.2008 (Schriftführer) (Bürgermeister)

Inkrafttreten:

Der Satzungsbeschluss der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 "Ortslage II-Nord" ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 15.06.08 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit am 15.06.08 rechtskräftig geworden. Tecklenburg, 16.06.08 (Bürgermeister)

Verletzung von Vorschriften (§215 BauGB):

- eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans,
- eine Verletzung von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
- beschriebene Mängel des Abwägungsvorganges

Tecklenburg, (Bürgermeister)

Planunterlagen:

Es wird bescheinigt, dass die Kartengrundlage mit der Darstellung des Liegenschaftskatasters zum Stichtag ... übereinstimmt und die Festlegung der Planung geometrisch eindeutig ist.

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung:

Der Rat der Stadt Tecklenburg hat in seiner Sitzung am 16.03.08 dem geänderten /ergänzten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und gem. § 3 Abs. 3 BauGB eine begrenzte erneute Öffentlegung/ eine eingeschränkte Öffentlegung beschlossen.

Tecklenburg, den 16.03.2008 (Schriftführer) (Bürgermeister)

Stadt Tecklenburg Kreis Steinfurt
Bebauungsplan Nr. 2 "Ortslage II-Nord", 3. Änderung
Teilbereich A und B



Table with zoning symbols WA 2, ZWO, II, O, TH 6,5, FH 10,0 and text 'siehe Textliche Festsetzungen'.

Table with zoning symbols MI, II, O, TH 6,5, FH 11,0 and text 'siehe Textliche Festsetzungen'.

Table with zoning symbols WA 1, II, O, TH 6,5, FH 10,0 and text 'siehe Textliche Festsetzungen'.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- 1. Art der baulichen Nutzung: WA Allgemeine Wohngebiete, MI Mischgebiete, ZWO Beschränkung der Zahl der Wohnungen.
2. Maß der baulichen Nutzung: (0,6) Geschosflächenzahl, 0,4 Grundflächenzahl, II Zahl der Vollgeschosse (Z), TH max. Höhe baulicher Anlagen, hier Traufhöhe, FH max. Höhe baulicher Anlagen, hier Firsthöhe.
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen: O Offene Bauweise, a Abweichende Bauweise, ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
4. Verkehrsflächen: Straßenerkehrsflächen, Straßbegrenzungslinie, F-R Fuß- und Radweg, Bereich ohne Ein- und Ausfahrt, Einfahrtbereich.
5. Grünflächen: private Grünfläche, Zweckbestimmung: naturnahe Gestaltung.
6. Flächen für die Landwirtschaft und Wald: Flächen für Wald.
7. Sonstige Planzeichen: Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen, Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung, Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Ursprungsbebauungsplanes.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Mischgebiet (MI): Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Tankstellen im festgesetzten MI unzulässig.
2. Allgemeines Wohngebiet (WA): In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauGB) und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauGB) unzulässig.
3. Zahl der Wohnungen: In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA2) sind je Wohngebäude nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.
4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen: Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) im Sinne des § 12 BauNVO und Gebäude als Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO zwischen den Straßbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen unzulässig.
5. Höhen: Die Sohle der Gebäude (Oberkante Erdgeschossfußboden) dürfen höchstens bis zu 50 cm über Straßenebenkante liegen.
6. Bezugshöhen für die Ermittlung der Trauf- und Firsthöhen: 5.1 Traufhöhe: Als Traufhöhe (TH) gilt das Maß zwischen der angrenzender Erschließungsstraße (unterer Bezugspunkt) und den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachstuhl (oberer Bezugspunkt) in Fassadenmitte gemessen.
5.2 Firsthöhe: Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Firsthöhe (FH) ist die Oberkante der anschließenden Erschließungsstraße gemessen in Fassadenmitte.
7. Abweichende Bauweise: Wie die offene Bauweise, aber es sind nur Gebäudelängen bis zu 16 m zulässig.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG

- 1. Geltungsbereich: Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem festgesetzten Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 "Ortslage Nord - II" mit Ausnahme des dort festgesetzten Mischgebietes (MI).
2. Gestaltung der äußeren Wandflächen: Für die äußeren Ansichtsfächen der Gebäude einschließlich der Garagen und Nebengebäude sind Blech- und Wellblechtafelplatten nicht zugelassen.
3. Dachausbildung: 2.1 Dachformen: Für Baukörper, die nicht im Sinne von §§ 12 und 14 BauNVO als Nebenanlagen und Garagen gelten, sind nur geneigte Dächer zulässig.
2.2 Dachmaterialien: Geneigte Dächer sind mit Dachziegeln einzudecken. Die Farbe der Ziegel ist in dunklen Rotbraun, Schwarz- bis Grautönen zu halten. Dächer mit einer Dachneigung von 5° bis 38° können ausnahmsweise als Gründach ausgebildet werden. Flachdächer (0 - 5°) sind mit heller Beliesung oder als Gründächer auszuführen. Freilegende Garagen und Nebengebäude sind mit Flachdächern auszuführen.
2.3 Dachneigung: Dächer von Baukörpern, die nicht im Sinne von §§ 12 und 14 BauNVO als Nebenanlagen und Garagen gelten, müssen die in der Planzeichnung festgesetzten Dachneigungen einhalten. Für Wintergärten können ausnahmsweise geringere Dachneigungen zugelassen werden.
2.4 Dachaufbauten und -einschnitte: Dachaufbauten und Dachzeileinschnitte sind bis zu 40 % der Traufhöhe der entsprechenden Gebäuseite (Länge zwischen Schnittpunkten der senkrecht aufgehenden Mauerwerke/Giebel mit der Dachhaut) zulässig. Dachaufbauten und -einschnitte müssen einen Abstand von mind. 2,0 m vom Ortsgang bzw. Weingrat einhalten. Dies gilt nicht für Sonnenkollektoren.
4. Einfriedungen - Vorgärten: Grundstückseinfriedungen sind an den straßenseitigen Grenzen bis zu einer max. Höhe von 1,20m zulässig. Straßenseitige Hecken und sonstige Anpflanzungen sind ohne Höhenbegrenzungen zulässig.
5. Kellergaragen: Kellergaragen sind nicht zugelassen.

HINWEISE

- 1. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenschichten) entdeckt werden. Die Entdeckungen sind der Stadt und dem LWL-Archäologie für Westfalen/Land für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel. 02512105-252) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).
2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Abtragungen gefunden werden, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde (Kreis Steinfurt) zu benachrichtigen.
3. Es gilt die BauNVO 1990.
4. Kriminalprävention: Es wird empfohlen, bei der Ausstattung der Gebäude vorwiegend im Erdgeschoss und Hochparterre einbruchhemmende Türen und Fenster nach DIN V EN1627, Widerstandsklasse (WK) 2 zu verwenden. - siehe auch Internet: www.polizei.protek.de

Stadt Tecklenburg Kreis Steinfurt



Bebauungsplan Nr. 2 "Ortslage II-Nord", 3. Änderung Teilbereich A und B Beschleunigtes Verfahren gem. 13a BauGB

- Satzung -

Professional information including 'Wasserverschick Abwassertechnik Wasseranpassung Straßenbau - Verkehr', 'Landschaftsplanung Stadtplanung Ingenieurbüro Geoinformationsysteme', and 'Ingenieurbüro Hans Jovar & Partner Beratende Ingenieure GbR'.

