

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), in der derzeit geltenden Fassung.
BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), in der derzeit geltenden Fassung.
Baordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV NRW S. 256), in der derzeit geltenden Fassung.
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666), in der derzeit geltenden Fassung.
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in der derzeit geltenden Fassung.
Pflanzenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), in der derzeit geltenden Fassung.
Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26. August 1999 (GV NRW S. 516), in der derzeit geltenden Fassung.
Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV NRW S. 926), in der derzeit geltenden Fassung.
Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. März 1991 (BGBl. I S. 686), in der derzeit geltenden Fassung.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss: Der Rat der Stadt Tecklenburg hat in seiner Sitzung am 31.05.2011 die Aufstellung der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 3 "Lohesch" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 11.08.2011 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bürgermeister Schriftführer

Beschleunigtes Verfahren: Der Rat der Stadt Tecklenburg hat in seiner Sitzung am 31.05.2011 dem Entwurf der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 11.08.2011 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans mit der Begründung haben vom 19.08.2011 bis 19.09.2011 gem. § 13a Abs. 3 Ziffer 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.08.2011 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet. Ihnen wurde bis zum 19.09.2011 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Bürgermeister Schriftführer

Erneute Öffentliche Auslegung: Der Rat der Stadt Tecklenburg hat in seiner Sitzung am 13.05.2014 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und gem. § 4a Abs. 3 BauGB eine eingeschränkte Beteiligung beschlossen.
Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 22.05.2014 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans mit der Begründung haben vom 06.06.2014 bis 23.06.2014 gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.06.2014 von der erneuten öffentlichen Auslegung unterrichtet. Ihnen wurde bis zum 23.06.2014 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Bürgermeister Schriftführer

Satzungsbeschluss: Der Rat der Stadt Tecklenburg hat die 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 30.09.2014 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Bürgermeister Schriftführer

Inkrafttreten: Der Satzungsbeschluss der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 3 "Lohesch" wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 11.10.2014 ortsüblich bekanntgemacht.

Bürgermeister Schriftführer

Verletzung von Vorschriften (§ 215 BauGB): Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind
- eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes,
- eine Verletzung von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
- beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges

nicht geltend gemacht worden.
Tecklenburg, den.....

Bürgermeister Schriftführer

Planunterlagen: Geobasisdaten Kreis Steinfurt 2014
Altzeichen: 14-03929

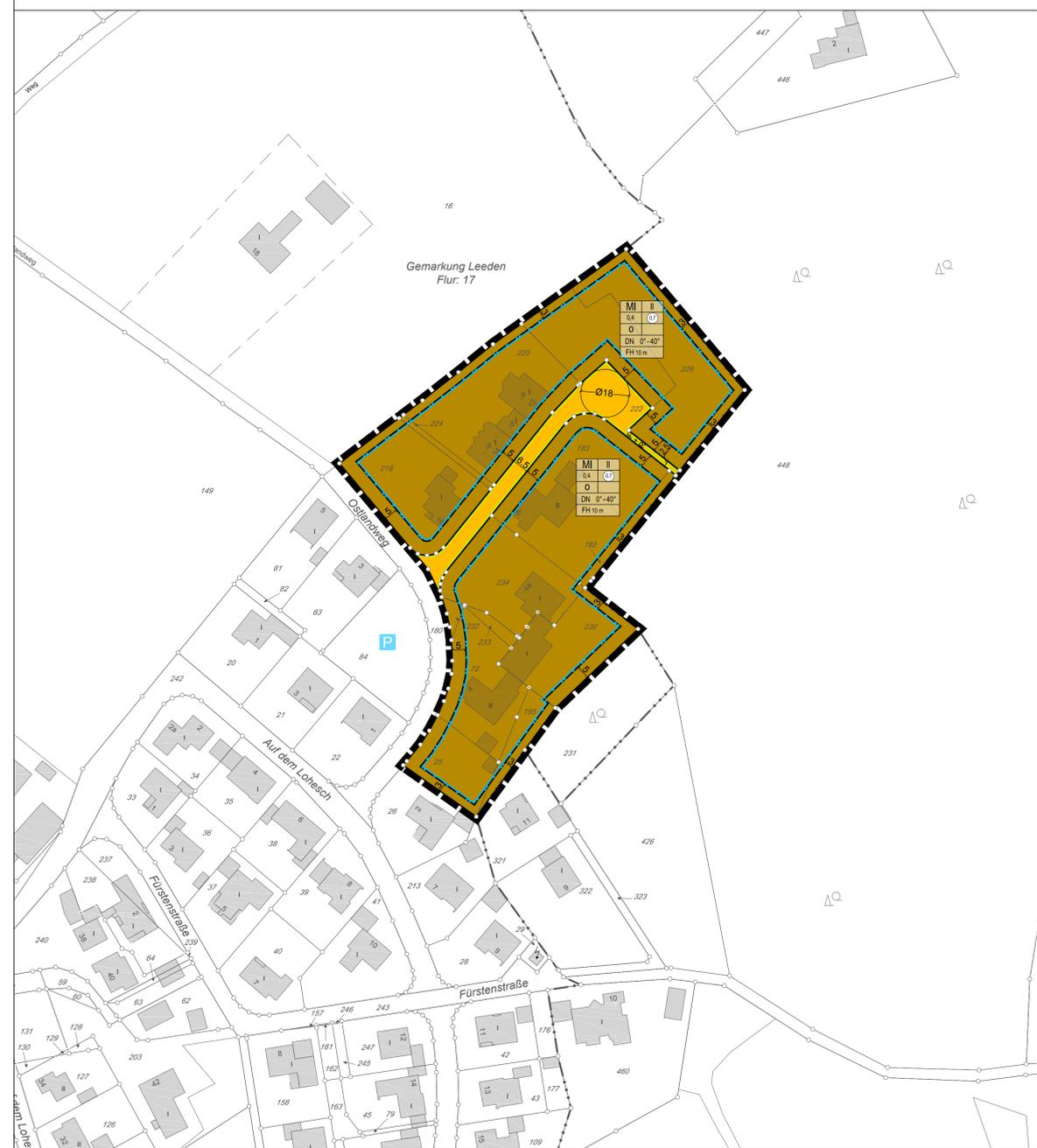
Die Planungsunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 15.04.2014).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Steinfurt, den



Stadt Tecklenburg
Kreis Steinfurt, OT Leeden

Bebauungsplan Nr. 3
"Lohesch"
5. Änderung und Ergänzung



Hinweis: Die Darstellung der Katastergrundlage kann außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes unvollständig sein.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- gem. PlanzV 1990
1. Art der baulichen Nutzung
MI Mischgebiete
2. Maß der baulichen Nutzung
0,7 Geschossflächenzahl
0,4 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse
FH 10 m Firsthöhe, als Höchstmaß
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
O Offene Bauweise
Baugrenze
4. Verkehrsflächen
Straßenverkehrsflächen
R + F Rad- und Fußweg
Straßenbegrenzungslinie
5. Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
6. Anforderungen an die Gestaltung
DN 0°-40° Dachneigung, als Mindest- und Höchstmaß

HINWEISE

- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgegeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden.
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altlagierungen gefunden werden, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde (Kreis Steinfurt) zu benachrichtigen.
Es gilt die BauNVO 2013.
Kriminalprävention
Es wird empfohlen, bei der Ausstattung der Gebäude vorwiegend im Erdgeschoss und Hochparterre einbruchhemmende Türen und Fenster nach DIN EN 1627, Widerstandsklasse RC 2 zu verwenden - siehe auch Internet: www.polizei-beratung.de
Das unverschmutzte Niederschlagswasser der versiegelten Flächen ist, soweit es die geologischen Gegebenheiten auf Nachweis zulassen, im Plangebiet auf den Grundstücken zu versickern oder in Form von Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen.
Ökologisches Bauen
Den Bauherren wird empfohlen, bei Auswahl der Haushaltstechnik sowie der Baustoffe auf ihre Umweltverträglichkeit zu achten.
Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG hat die Beseitigung sukzessionsbedingt entstandener Gehölze auf bislang unbebauten Flächen im Zeitraum vom 01.10. bis zum 28.02. zu erfolgen.

MIT INKRAFTTRETEN DER 5.ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3 „LOHESCH“ SIND ALLE ANDERSLAUTENDEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3 „LOHESCH“ SOWIE DER 1.- 4. ÄNDERUNG RECHTUNWIRKSAM.
DURCH DIE 5. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3 „LOHESCH“ WERDEN TEILE DES BEBAUUNGSPLANES NR. 6 „OSTERKAMPBERG“ ÜBERDECKT. DIE ÜBERDECKTEN TEILE DES BEBAUUNGSPLANES NR. 6 TRETEN MIT RECHTSKRAFT DIESER 5. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3 AUßER KRAFT.

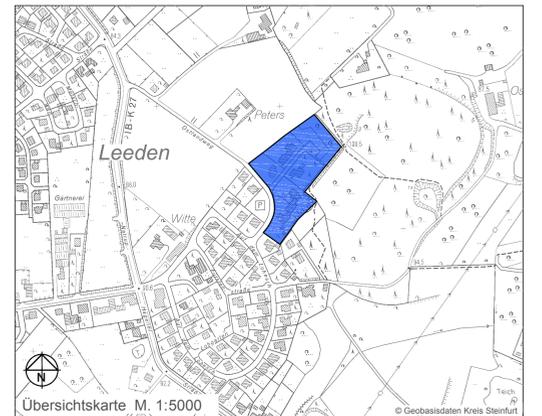
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Mischgebiet (MI)
1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Tankstellen im festgesetzten MI unzulässig.
1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind Vergnügungstätten im festgesetzten MI unzulässig.
2. Bezugshöhen für die Ermittlung der Firsthöhe
Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Firsthöhe (FH) ist die Oberkante 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. Allgemeine Pflanzfestsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Je 100 m² versiegelter Grundfläche je Baugrundstück ist ein standortgerechter einheimischer Laubbaum bzw. drei standortgerechte, einheimische Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.
4. Begrenzung der Versiegelung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO darf die zulässige Überschreitung mit den in Satz 1 und § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen nur dann ausgeführt werden, wenn diese mit wasserdrurchlässigen Materialien bzw. Verlegearten mit hohem Fugenanteil (über 25 %) durchgeführt werden.
5. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
Im festgesetzten Mischgebiet sind Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) im Sinne des § 12 BauNVO und Gebäude als Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO nur zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen unzulässig. Auf den weiteren nicht überbaubaren Flächen sind sie zulässig.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT EN

- gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW
a) Geltungsbereich
Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem festgesetzten Geltungsbereich der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Lohesch".
b) Dachformen, eingetragene Dachneigungsbereiche
Im Bereich des festgesetzten Mischgebietes sind Dächer von Baukörpern, die nicht im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO als Nebenanlagen und Garagen gelten, mit Flachdächern sowie mit geneigten Dächern zulässig. Sie müssen die in der Planzeichnung festgesetzten Dachneigungen einhalten. Für Wintergärten können ausnahmsweise geringere Dachneigungen zugelassen werden.
c) Dachaufbauten und -einschnitte
Dachaufbauten und -einschnitte sind bis 40 % der Traufanlage der entsprechenden Gebäudeseite zulässig. Die Dachaufbauten und -einschnitte müssen einen Abstand von mind. 2,0 m vom Ortsgang bzw. Walmgang einhalten.
d) Grundstückseinfriedungen
Grundstückseinfriedungen sind an den straßenseitigen Grenzen bis zu einer max. Höhe von 1,20 m zulässig. Straßenseitige Hecken und sonstige Anpflanzungen sind ohne Höhenbegrenzungen zulässig.

Stadt Tecklenburg
Kreis Steinfurt, OT Leeden



Bebauungsplan Nr. 3
"Lohesch"
5. Änderung und Ergänzung
beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB
- Satzung -

Water management, landscape planning, engineering, and consulting services provided by Ingenieurbüro Hans Tovar & Partner.