

Stadt Tecklenburg

Kreis Steinfurt

Bebauungsplan Nr. 15

"Südlich der Salm-Horstmar-Straße"

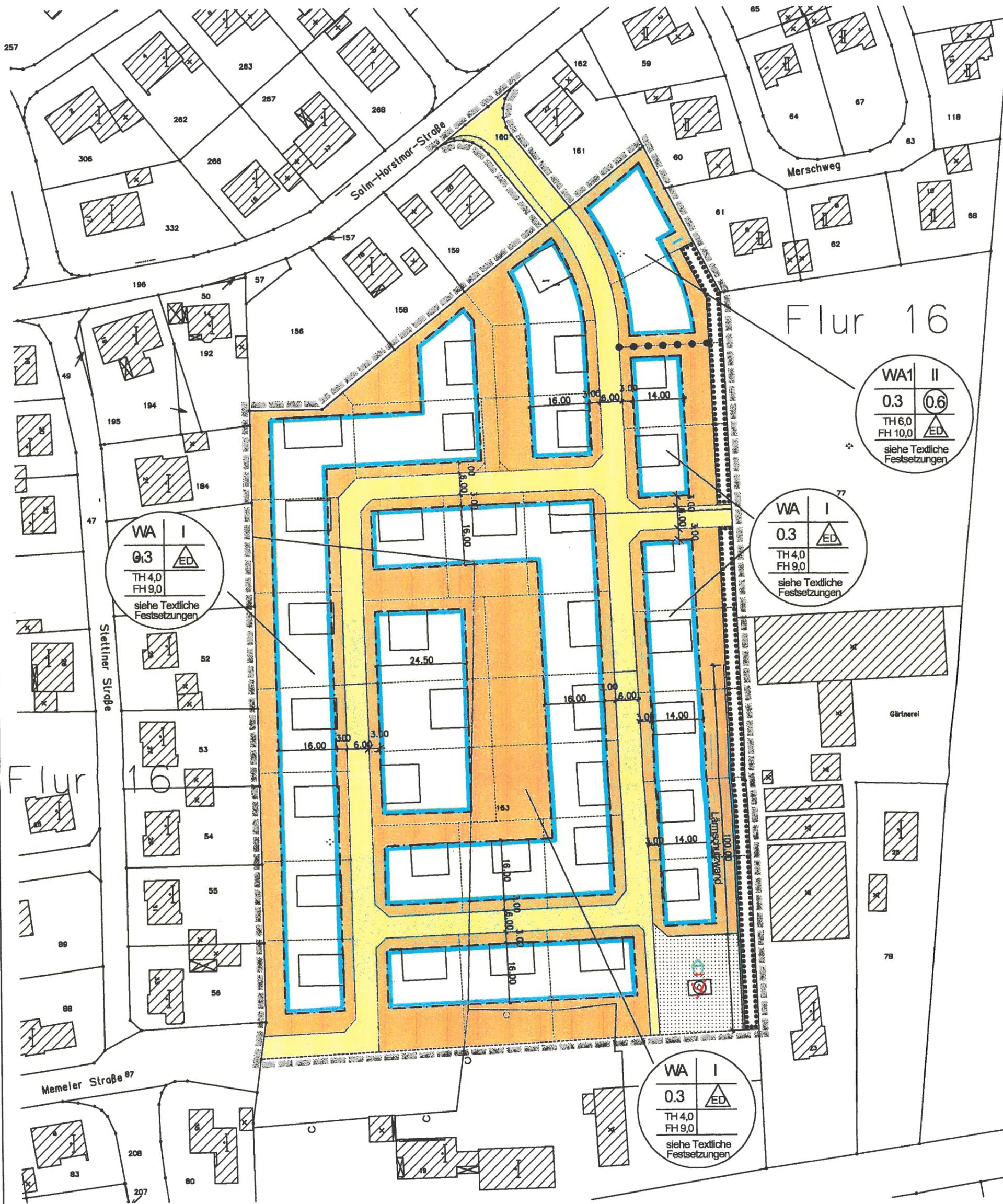
Planungsstand Juni 2005

Maßstab 1 : 1000

haverkamp holthaus + partner
Münsterkamp 18 ● 48282 Emsdetten
fon - fax 02572 - 9871 - 0 -23

architektur städtebau design

Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 BauGB



VERFAHREN

(nicht erforderliche Verfahrensschritte sind zu streichen)

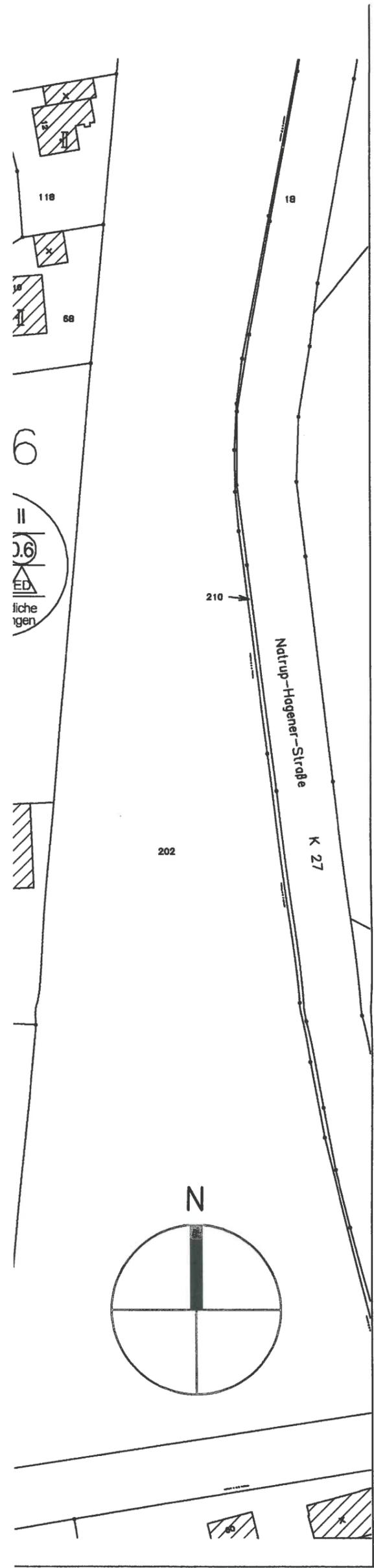
Aufstellungsbeschluss:

Der Rat der Stadt Tecklenburg hat in seiner Sitzung am 20.07.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Südlich der Salm-Horstmar-Straße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 24.09.2004 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Tecklenburg, den 27.09.2004

Rechtsgrundlagen:

1. Baugesetzbuch (BauG) geändert durch Gesetze
2. Baunutzungsverordnung zuletzt geändert durch
3. Planzeichenverordnung vom 08.12.
4. Landesbauordnung N...



Zeichenerläuterung

Art der baulichen Nutzung

 allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

-  Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
-  Traufhöhe als Höchstmaß
-  Firsthöhe als Höchstmaß
-  Grundflächenzahl
-  Geschossflächenzahl

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

-  Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
-  Strassenverkehrsflächen

Verkehrsflächen

-  Baugrenze, überbaubare Fläche
-  Strassenbegrenzungslinien

Öffentliche Grünfläche

 *Kinderspielplatz*
öffentliche Grünflächen

Pflanz- und Erhaltungsgebote

 Umgrenzung zur Erhaltung von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches Bebauungsplan Nr. 15 "Südlich der Salm-Horstmar-Straße"
-  vorgeschlagene Grundstücksgrenze
-  Lärmschutzwand (h = min. 3,50 m, gemessen von OK Verkehrsf. angrenzender Gartenbaubetrieb)

Örtliche Bauvorschriften über die Ge
Gem. § 9 BauGB i.V. mit § 86 BauO NRW

1. **Geltungsbereich**
Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist ider des Bebauungsplanes Nr. 15 „Südlich der Salm-Horstr
2. **Dachgestaltung**
 - 2.1 Dachformen
Für Baukörper, die nicht im Sinne von § 12 und § 14 B gelten, sind nur geneigte Dächer zulässig.
 - 2.2 Dachformen
Dächer von Baukörpern, die nicht im Sinne von § 12 u Garagen gelten, müssen Dachneigungen zwischen 30° Bei zweigeschossiger Bauweise und Dächern von Staf zwischen 22° und 35° eingehalten werden. Bei zweiges Staffelgeschossen sind Drempekonstruktionen unzulä. Für Wintergärten können ausnahmsweise geringere D
 - 2.3 Dachaufbauten- und -einschnitte
Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bis 40 % der seite (Länge zwischen Schnittpunkten der senkrecht a Dachhaut) zulässig.
Dachaufbauten und -einschnitte müssen einen Abstan Walmgrat einhalten. Dieses gilt nicht für Sonnenkollekt
3. **Einfriedungen**
Als Grundstückseinfriedungen sind an den straßenseitig Mischformen aus lebender Hecke und dahinter liegend Notwendige Zufahrten und Zugänge sind von dieser Vc seitigen Grundstücksgrenze sind nur Einfriedungen mit
4. **Gestaltung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge und b**
Einstellplätze für Kraftfahrzeuge und bewegliche Abfall Anpflanzungen von Sträuchern oder immer grünen Kle Angrenzend an die öffentlichen Straßenverkehrsflächen Die Höhe der Hecken, Abpflanzungen und Rankgerüst

Textliche Festsetzungen

1. **Allgemeines Wohngebiet**
In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA u baubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauGB) und Tankstellen
2. **Zahl der Wohnungen**
In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) is gebäude nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig. D. l und pro Doppelhaushälfte jeweils nur eine Wohnung z
3. **Bezugshöhen für die Ermittlung der Trauf- und Firs**
 - 3.1 Die Traufhöhe ist nicht bindend für Staffelgeschosse. A angrenzenden Erschließungsstraße (unterer Bezugsp Außenwand und Dachhaut (oberer Bezugspunkt) in Fa Bei Gebäuden, die nicht an eine Erschließungsstraße z Oberkante der Erschließungsstraße gemessen in der M Erschließungsstraße maßgebend, von der die Zufahrt z das Maß von 2,0 m nicht unterschreiten. Die in der Plan nicht für Dachgauben und Krüppelwalme.
 - 3.2 Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Firsthöhe (l Erschließungsstraße gemessen in Fassadenmitte. Bei straße angrenzen, ist der untere Bezugspunkt die Ober der Mitte der Zufahrt.
4. **Nebenanlagen**
In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind C § 14 BauNVO zwischen den Straßenbegrenzungslinien unzulässig.
5. **Stellplätze und Garagen**
In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind C (Carports) im Sinne des § 12 BauNVO zwischen den S seitigen Baugrenzen unzulässig.
6. **Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**
Auf den festgesetzten Flächen bzw. als Grundstücksei sind standortgerechte, einheimische Gehölze anzupfla
7. **Pflanzenliste:**
Folgende Arten sind zulässig:

| | |
|------------------------------|---------|
| Quercus robur - Stieleiche | Sorbus |
| Prunus avium - Vogelkirsche | Salix c |
| Carpinus betulus - Hainbuche | Corylu |
| Acer campestre - Feldahorn | Cratae |
| | Prunus |
| | Cornu |
8. **Baugrenzen**
Untergeordnete Gebäudeteile, die der passiven Energ und Wintergärten, dürfen die jeweiligen westlichen unc und bis zu zwei Drittel der Gebäudebreite bzw. -tiefe u Jedoch sind 1,5 m Abstand zur Straßenbegrenzungslir
9. **Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlic Bundes-Immissionsschutzgesetzes**
Zum Schutz vor Lärmwirkungen durch Lärmwirkk

lagen:

itzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt durch Gesetz vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359).

ngsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), ändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

henverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 BGBl. I S. 2253)

auordnung NRW (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NW S. 256 (NW 222), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.05.2000 (GV NW S. 439 / SGV NW 2129)

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

Gem. § 9 BauGB i.V. mit § 86 BauO NRW

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 „Südlich der Salm-Horstmar-Straße.“

2. Dachgestaltung

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 Dachformen

Dächer von Baukörpern, die nicht im Sinne von § 12 und § 14 BauNVO als Nebenanlagen und Garagen gelten, müssen Dachneigungen zwischen 30° und 50° einhalten.

Bei zweigeschossiger Bauweise und Dächern von Staffelgeschossen müssen Dachneigungen zwischen 22° und 35° eingehalten werden. Bei zweigeschossiger Bauweise und Dächern von Staffelgeschossen sind Drempelkonstruktionen unzulässig.

Für Wintergärten können ausnahmsweise geringere Dachneigungen zugelassen werden.

2.3 Dachaufbauten- und -einschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bis 40 % der Trauflänge der entsprechenden Gebäude-seite (Länge zwischen Schnittpunkten der senkrecht aufgehenden Mauerwerke/Giebel mit der Dachhaut) zulässig.

Dachaufbauten und -einschnitte müssen einen Abstand von mind. 2,0 m vom Ortgang bzw. Walmgrat einhalten. Dieses gilt nicht für Sonnenkollektoren.

3. Einfriedungen

Als Grundstückseinfriedungen sind an den straßenseitigen Grenzen nur lebende Hecken sowie Mischformen aus lebender Hecke und dahinter liegendem Zaun sowie Natursteinmauern zulässig. Notwendige Zufahrten und Zugänge sind von dieser Vorschrift ausgenommen. Entlang der straßen-seitigen Grundstücksgrenze sind nur Einfriedungen mit einer Höhe von max. 0,80 m zulässig.

4. Gestaltung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge und bewegliche Abfallbehälter

Einstellplätze für Kraftfahrzeuge und bewegliche Abfallbehälter sowie Müllboxen sind mit Hecken, Anpflanzungen von Sträuchern oder immer grünen Kletterpflanzen mit Rankgerüsten abzuschirmen. Angrenzend an die öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind die Regelungen der Nr. 2 einzuhalten. Die Höhe der Hecken, Abpflanzungen und Rankgerüste darf 1,80 m nicht überschreiten.

Textliche Festsetzungen

1. Allgemeines Wohngebiet

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA und WA1 ist gem. § 1 Abs. 6 BauNVO Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauGB) und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauGB) unzulässig.

2. Zahl der Wohnungen

In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist gem. § 9 Abs. 1 Nr.6 BauGB pro Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig. D. h., pro Einzelhaus sind nur zwei Wohnungen und pro Doppelhaushälfte jeweils nur eine Wohnung zulässig.

Fortsetzung Hinweise

- Bei der Auswahl der Baustoffe sollten folgende Prinzipien beachtet werden:
 - Verwendung von Holzfenstern, natur oder offenporig lasiert; auf Baustoffe wie Kunststoff, Aluminium oder Tropenholz ist nach Möglichkeit zu verzichten,
 - Positive Wirkung auf Wohlbefinden und Gesundheit
 - Geringer Energieaufwand und schadstofffreie Herstellung,
 - Regenerierbarkeit und Wiederverwertbarkeit,
 - Angemessenheit von Material und Aufwand, d.h. möglichst geringer Material- und Transportaufwand, dezentrale Herstellung.
 - Unnötige Versiegelung von Flächen sollte unterlassen werden. Versiegelte Flächen verursachen bei Regenfällen ein verstärktes Wasseraufkommen, das zu einer Überlastung der Kanalisation führt. Darum sollten die Bauherren Flächen, die sie befestigen wollen, mit wasserdurchlässigen Materialien versehen. Das hat positive Auswirkungen für:
 - den natürlichen Wasserkreislauf,
 - die Filterung des Wassers durch den Boden,
 - die Bildung von Grundwasser,
 - die Bildung von pflanzenverfügbarem Wasser.Außerdem sollten Flachdächer von Garagen und Carports begrünt werden. Es sollten Pflanzsubstrate mit Wasser speichernden Eigenschaften, wie Blähton, Basaltlava oder ähnliches verwendet werden. Allerdings ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 die Versickerungsfähigkeit des Bodens zu prüfen.
 - Für die Bepflanzung der Gärten sollten heimische Strauch- und Baumarten verwendet werden, da sie einer Vielzahl von Kleintieren den notwendigen Lebensraum bieten.
 - Es wird empfohlen, eine Kompostierungsstelle auf jedem der Gartengrundstücke vorzusehen.
 - Der gesamte Bodenaushub aus den Baugruben sollte im Gebiet verbleiben und wieder im Gelände eingebaut werden.
5. Möglichkeiten der Energie- und Wassereinsparung:
- Energie kann durch Nutzung der Wintergärten als Sonnenkollektoren und durch Transport der vorgewärmten Luft in die Wohnräume eingespart werden.
 - Aktive Solarsysteme zur Brauchwassererwärmung oder Raumheizung sowie die Anlage eines Wärmespeichersystems können zur Energieeinsparung beitragen.
 - Für die Wohnbauflächen sollte die Regen- oder Brauchwassernutzung vorgesehen werden. Als Speichervolumen sollte je Wohneinheit oder 100 m² Wohnfläche 4 m³ zu Grunde gelegt werden. Eine Nutzung kann erfolgen durch eine:
 - Regentonne zur Gartenbewässerung,
 - Regenwasserzisterne für Gartenbewässerung, WC-Spülung und Waschmaschine.
6. Kriminalprävention
- Es wird empfohlen, bei der Ausstattung der Gebäude vorwiegend im Erdgeschoss und Hochparterre einbruchhemmende Fenster und Türen nach DIN V ENV 1627, Widerstandsklasse (WK) 2 zu verwenden. – Siehe auch im Internet: www.polizei.propk.de

Fortsetzung örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

3. Bezugshöhen für die Ermittlung der Trauf- und Firsthöhen

3.1 Die Traufhöhe ist nicht bindend für Staffelgeschosse. Als Traufhöhe (TH) gilt das Maß zwischen der angrenzenden Erschließungsstraße (unterer Bezugspunkt) und den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut (oberer Bezugspunkt) in Fassadenmitte gemessen. Bei Gebäuden, die nicht an eine Erschließungsstraße angrenzen, ist der untere Bezugspunkt die Oberkante der Erschließungsstraße gemessen in der Mitte der Zufahrt. Bei Eckgrundstücken ist die Erschließungsstraße maßgebend, von der die Zufahrt auf das Grundstück erfolgt. Die Traufhöhe darf das Maß von 2,0 m nicht unterschreiten. Die in der Planzeichnung festgesetzten Traufhöhen gelten nicht für Dachgauben und Krüppelwalme.

3.2 Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Firsthöhe (FH) ist die Oberkante der anschließenden Erschließungsstraße gemessen in Fassadenmitte. Bei Gebäuden, die nicht an eine Erschließungsstraße angrenzen, ist der untere Bezugspunkt die Oberkante der Erschließungsstraße gemessen in der Mitte der Zufahrt.

4. Nebenanlagen

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind Gebäude als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen unzulässig.

5. Stellplätze und Garagen

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) im Sinne des § 12 BauNVO zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen unzulässig.

6. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Auf den festgesetzten Flächen bzw. als Grundstückseinfriedung, Stellplatz- und Müllboxgestaltung sind standortgerechte, einheimische Gehölze anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

7. Pflanzenliste:

| | |
|-------------------------------|-------------------------------------|
| Folgende Arten sind zulässig: | Sorbus aucuparia - Eberesche |
| Quercus robur - Stieleiche | Salix cinerea - Grauweide |
| Prunus avium - Vogelkirsche | Corylus avellana - Hasel |
| Carpinus betulus - Hainbuche | Crataegus laevigata - Weißdorn |
| Acer campestre - Feldahorn | Prunus spinosa - Schlehe |
| | Cornus sanguinea - Roter Hartriegel |

8. Baugrenzen

Untergeordnete Gebäudeteile, die der passiven Energiegewinnung dienen, wie z. B. Glashäuschen und Wintergärten, dürfen die jeweiligen westlichen und südlichen Baugrenzen um maximal 3,0 m und bis zu zwei Drittel der Gebäudebreite bzw. -tiefe und in der Höhe bis zur Traufe überschreiten. Jedoch sind 1,5 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

9. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch Lärmeinwirkungen des angrenzenden Gartenbaubetriebes ist eine Lärmschutzwand an dem dargestellten Standort, in den dargestellten Längen und Abmessungen zu errichten. Die Beschaffenheit der Lärmschutzwand muss gewährleisten, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005/05.87 – Beiblatt 1 für allgemeine Wohngebiete nicht überschritten werden.

Die erforderliche Mindesthöhe von 3,50 m, gemessen von OK Verkehrsfläche des östlich angrenzenden Gartenbaubetriebes, darf nicht unterschritten werden.

Die Lärmschutzwand ist mit Kletterpflanzen (Efeu, Jungfernebe o. Ä.) zu begrünen bzw. als vegetatives System auszubilden.

Hinweise

1. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckungen sind der Stadt und dem Landschaftsverband Westfalen-Lipp Westfälisches Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel. 0251/2105-2) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).
2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden unverzüglich die Untere Abfallbehörde (Kreis Steinfurt) zu benachrichtigen.
3. Es gilt die BauNVO 1990.
4. Bei der Gestaltung und Bebauung der Grundstücke sollten folgende Hinweise beachtet werden, eine umweltverträgliche Siedlungsentwicklung im Bebauungsgebiet zu erreichen:
Die Gebäude sollten mit ihren Fensteröffnungen weitestgehend nach Süden bzw. Südwesten orientiert werden, um durch passive Sonnenenergienutzung eine Energieeinsparung zu erreichen