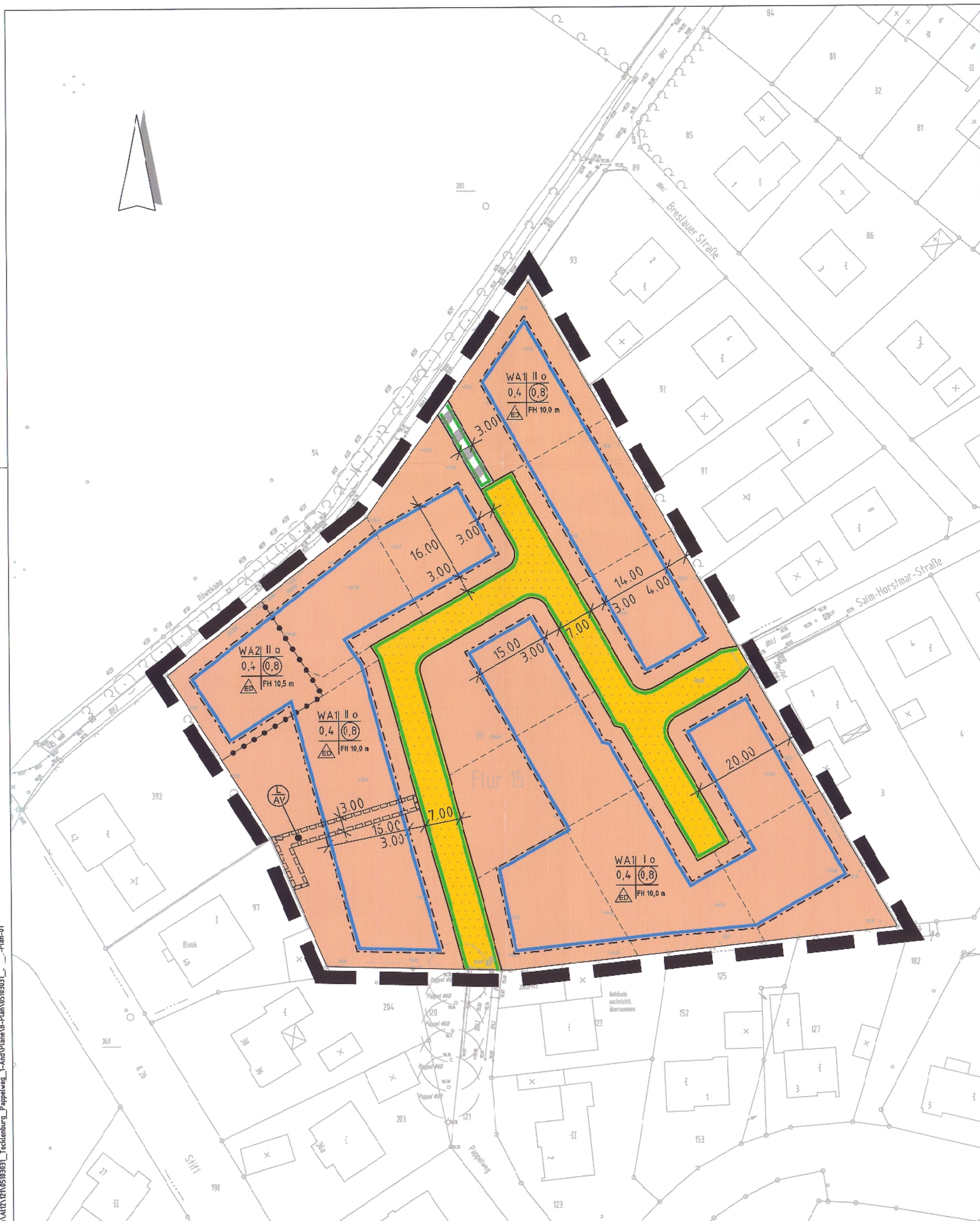




Stadt Tecklenburg

1. (vereinfachte) Änderung Bebauungsplan Nr. 17 "Pappelweg" in Leeden



PRÄMBEL

Grundlagen des Bebauungsplanes sind:
- Die §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414)
- In Verbindung mit den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NW/Nr. S. 663/SGV.NW 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.01.2000 (GV. NW S. 245)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.01.1990 (BGBl. I, S. 132) sowie Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 468)
- Die Planzeichenverordnung in der Neufassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, S. 58)
- Die Landesbauordnung (EauONV) in der Fassung vom 07.01.1995 (GV NW S. 218 - SGV NWS 232), geändert durch Gesetz vom 09.11.1999 (GV. NW S. 622)

Der Rat der Stadt Tecklenburg hat dem Entwurf der 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 27.11.2007 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Tecklenburg, den 28.11.2007
Stadtrat
Der Bürgermeister
Bauabteilung
im Auftrag
(Zirbas) (Pasch)
Bürgermeister Schriftführer

Der Rat der Stadt Tecklenburg hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen. Den Beteiligten im Sinne von § 3 Abs. 3 BauGB wurde von Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Tecklenburg, den
Bürgermeister

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB am 21.12.2007 ist dieser Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden.

Tecklenburg, den 27.12.2007

Stadt Tecklenburg
Der Bürgermeister
Bauabteilung
im Auftrag
(Zirbas) (Pasch)
Bürgermeister Schriftführer

Der Rat der Stadt Tecklenburg Gemeinde hat in seiner Sitzung am 18.09.2007 dem Entwurf der 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.09.2007 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 28.09.2007 bis 29.10.2007 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Tecklenburg, den 30.10.2007

Der Bürgermeister
Bauabteilung
im Auftrag
(Zirbas) (Pasch)
Bürgermeister Schriftführer

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 geographisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

....., den

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Tecklenburg, den 5. Jan. 2009

Stadt Tecklenburg
Der Bürgermeister
Bauabteilung
im Auftrag
(Zirbas) (Pasch)
Bürgermeister Schriftführer

FESTSETZUNGEN

gemäß Planzeichenverordnung

(gemäß § 9 (1)-(7) BauGB und BauNVO in Verbindung mit § 2 (5) BauGB)

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,8 Geschossflächenzahl (GFZ)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse (maximal)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

FH Maximale Höhe des Dachfirstes (Firsthöhe)

TH Maximale Höhe Gebäudeaußenwand mit dem Schnittpunkt Dachaußenhaut (Traufhöhe)
(siehe textliche Festsetzungen)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Offene Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Geh- / Radweg)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

Mit Leitungsrechten L zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger A, der Versorgungsträger V
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Bei den 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-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel. 0251/2105-252) unverzüglich anzuzeigen. (§§ 15 und 16 DStG)
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde (Kreis Steinfurt) zu benachrichtigen.
- Es gilt die BauNVO 1990.
- Kriminalprävention
Es wird empfohlen, bei der Ausstattung der Gebäude vorwiegend im Erdgeschoss und Hochparterre einbruchhemmende Türen und Fenster nach DIN V ENV 1827, Widerstandsklasse (WK) 2 zu verwenden. - siehe auch Internet: www.polizei.propk.de

Grundstücksgrenze als Vorschlag

FESTSETZUNGEN

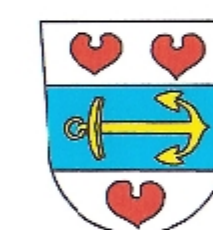
Textliche Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB, BauNVO und BauO NW)

- In den Allgemeinen Wohngebieten sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig. (§ 4 (3) Nr. 4, 5 i. V. m. § 1 (6) BauNVO)
- Pro Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig (d.h. bei Doppelhäusern nur eine Wohnung je Haushälfte). (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
- Pro Wohneinheit sind min. 2 Stellplätze für Kfz auf dem jeweiligen Grundstück anzulegen. Grundstückszufahrten und -zuwegungen dürfen pro Grundstück max. 6,0 m Anschlussbreite an die öffentliche Verkehrsfläche aufweisen. Garagen und Carports sind nur mit einem Abstand von min. 3,0 m zu Straßenverkehrsflächen zulässig. (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)
- Die maximale First- und Traufhöhen bemessen sich ab der Oberkante nächstgelegener öffentlicher Erschließungsstraße. Die Oberkante Erdgeschossfertigfußboden darf in den WA1- Gebieten maximal 0,5 m im WA2- Gebiet maximal 1,0 m über dieser Verkehrsfläche liegen. Bezugspunkt für diese Bemessungen von der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße sind in den WA1- Gebieten das Mittel der Gebäudeselle und im WA2- Gebiet der nächstgelegene Punkt zu dieser Verkehrsfläche. Die Traufhöhenfestsetzungen gelten nicht für Dachgauben und Krüppelwalme. (§ 9 (1) Nr. 1 (2) BauGB, § 16 BauNVO)
- Abweichend von der offenen Bauweise dürfen die Einzel- und Doppelhäuser nur eine Länge von max. 16,0 m aufweisen. (§ 22 (2) und (4) BauNVO)

FESTSETZUNGEN

Textliche Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW)

- Dächer von Baukörpern, die nicht im Sinne von § 12 und § 14 BauNVO als Nebenanlagen und Garagen gelten, müssen - bei Traufhöhen bis zu 5,0 m Dachneigungen zwischen 30° und 50° und bei Traufhöhen über 5,0 m bis maximal 6,0 m Dachneigungen zwischen 20° und 25° einhalten. Größere Traufhöhen sind nicht zulässig.
- Dachaufbauten und Dachabschnitte sind bis 40 % der Traufhöhe der entsprechenden Gebäudeselle (Länge zwischen Schnittpunkten der senkrecht aufgehenden Mauerwerke/ Giebel mit der Dachhaut) zulässig. Dachaufbauten und -einschnitte müssen einen Abstand von mind. 2,0 m vom Organg bzw. Walmgang einhalten. Dieses gilt nicht für Sonnenkollektoren.
- 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

1. (vereinfachte) Änderung Bebauungsplan Nr. 17 "Pappelweg" in Leeden

1:500

