

**RECHTSGRUNDLAGEN**

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.1997 (BGBl. S. 2081).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466,479).
- Landesbauordnung (BauONV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.1995 (GV NW S. 216)
- Planzeichenverordnung in der Neufassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 833).
- §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GoNW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666)

**VERFAHREN**

(nicht erforderliche Verfahrensschritte sind zu streichen)

**Aufstellungsbeschluss:**  
Der Rat der Stadt Tecklenburg hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Up de Woote" beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.

Tecklenburg, den .....  
.....  
Bürgermeister ..... Schriftführer .....

**Öffentliche Auslegung:**  
Der Rat der Stadt Tecklenburg hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes sowie der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom ..... bis ..... gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Tecklenburg, den .....  
.....  
Bürgermeister ..... Schriftführer .....

**Öffentliche Auslegung mit Einschränkung:**  
Der Rat der Stadt Tecklenburg hat in seiner Sitzung am ..... dem geltenden/ergänzten Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und gem. § 3 Abs. 3 BauGB eine begrenzte erneute Offenlegung/ eine eingeschränkte Beteiligung beschlossen.

Tecklenburg, den .....  
.....  
Bürgermeister ..... Schriftführer .....

**Satzungsbeschluss:**  
Der Rat der Stadt Tecklenburg hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Tecklenburg, den .....  
.....  
Bürgermeister ..... Schriftführer .....

**Inkrafttreten:**  
Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 "Up de Woote" ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.  
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Tecklenburg, den .....  
.....  
Bürgermeister .....

**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften:**  
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften bei Zustandekommen der 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht schriftlich geltend gemacht worden

Tecklenburg, den .....  
.....  
Bürgermeister .....

**Mängel der Abwägung:**  
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Tecklenburg, den .....  
.....  
Bürgermeister .....

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

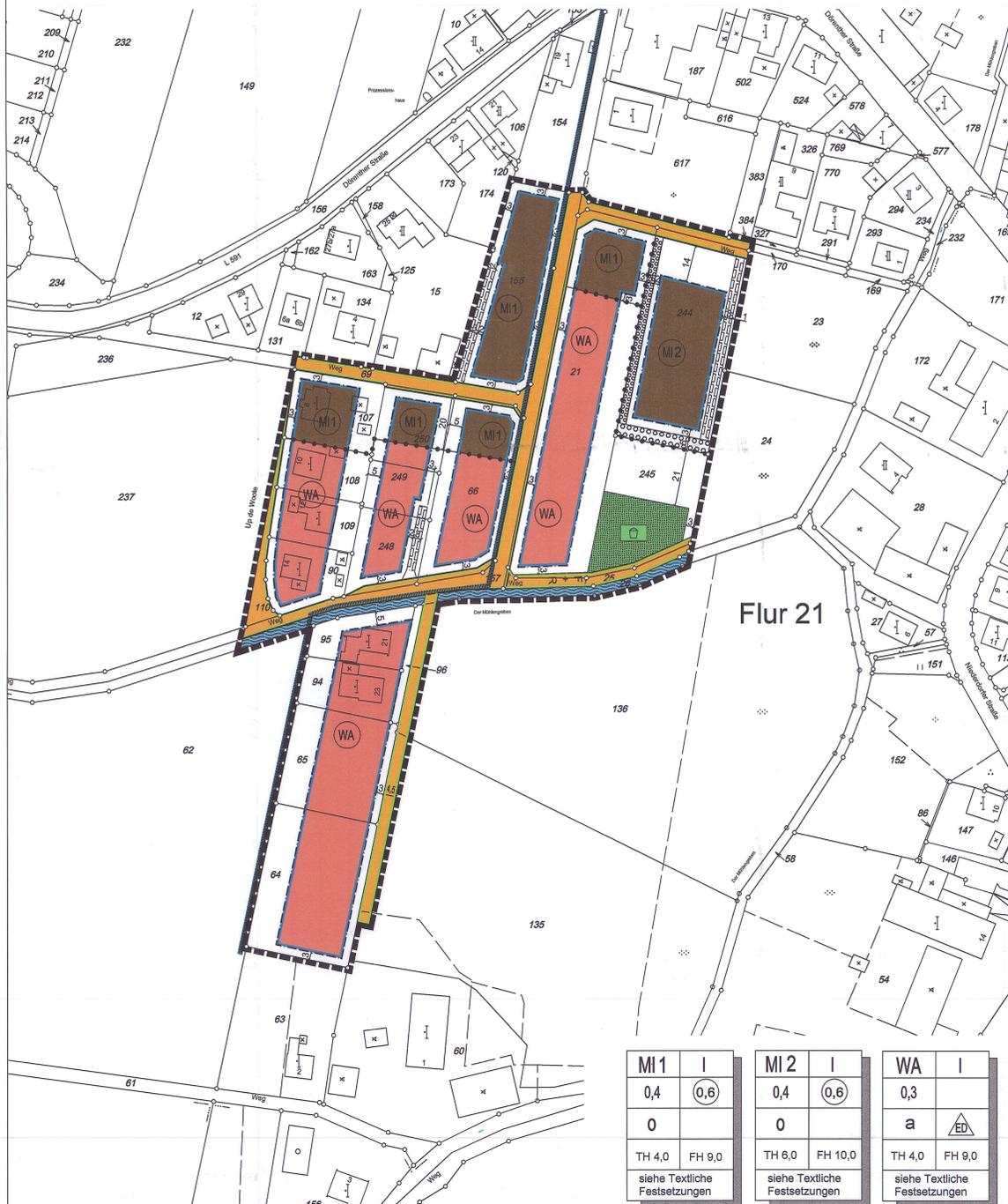
Tecklenburg, den .....

# Stadt Tecklenburg Kreis Steinfurt

## Bebauungsplan Nr. 7 "Up de Woote"

### 1. Änderung

#### Mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung



<b>MI 1</b>	I	<b>MI 2</b>	I	<b>WA</b>	I
0,4	0,6	0,4	0,6	0,3	
0		0		a	ED
TH 4,0	FH 9,0	TH 6,0	FH 10,0	TH 4,0	FH 9,0
siehe Textliche Festsetzungen		siehe Textliche Festsetzungen		siehe Textliche Festsetzungen	

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**  
gem. PlanZVO '90

- Art der baulichen Nutzung
  - WA Allgemeine Wohngebiete
  - MI+2 Mischgebiete
- Maß der baulichen Nutzung
  - 0,6 Geschosflächenzahl
  - 0,4 Grundflächenzahl
  - I Zahl der Vollgeschosse
  - TH max. Höhe baulicher Anlagen, hier: Traufhöhe
  - FH max. Höhe baulicher Anlagen, hier: Firsthöhe
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
  - 0 Offene Bauweise
  - a abweichende Bauweise
  - Baugrenze
  - ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Verkehrflächen
  - Strassenverkehrsflächen
  - Strassenbegrenzungslinie
- Grünflächen
  - öffentliche Grünfläche
  - Spielfeld
- Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
  - Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - Sonstige Planzeichen
    - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
    - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**

- Wasserschutzgebiet
  - Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 "Up de Woote" liegt in der Schutzzone III B des geplanten Wasserschutzgebietes "Dörenthe". Die Genehmigungspflichten der vorläufigen Anordnung vom 23.04.1997 sowie später die Verbote und Genehmigungspflichten der endgültigen Festsetzung des Wasserschutzgebietes "Dörenthe" sind zu beachten.
- Gewässer II. Ordnung
  - Gewässer II. Ordnung gem. § 3 Abs. 1 Landeswassergesetz (LWG) des Unterhaltungsverbandes Beverger Aa, Gewässer Nr. 2000 (Mühlenbach).
- Uferstreifen
  - Gewässerrandstreifen gemäß § 97 (6) Landeswassergesetz (LWG) i.V.m. Ziff. 3.3, RD-Erl. MURL vom 06.04.1999 - IV - 8 - 2512 - 22989 ist von jeglicher Bebauung und intensiven Nutzung freizuhalten.

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG**

- gem. § 9 BauGB i. V. m. § 86 BauO-NW
- Geltungsbereich**  
Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 "Up de Woote" mit Ausnahme des festgesetzten Mischgebietes MI2.
  - Dachausbildung**
    - Dachformen  
Für Baukörper, die nicht im Sinne von §§ 12 und 14 BauNVO als Nebenanlagen und Garagen gelten, sind nur geneigte Dächer zulässig.
    - Dachneigung  
Dächer von Baukörpern, die nicht im Sinne von §§ 12 und 14 BauNVO als Nebenanlagen und Garagen gelten, müssen Dachneigungen zwischen 40° und 50° einhalten. Für Wintergärten können ausnahmsweise geringere Dachneigungen zugelassen werden.
    - Dachaufbauten und -einschnitte  
Dachaufbauten und Dachneinschnitte sind bis 40 % der Traufhöhe der entsprechenden Gebäudeseite (Länge zwischen Schnittpunkten der senkrecht aufstehenden Mauerwerke/Giebel mit der Dachhaut) zulässig. Dachaufbauten und -einschnitte müssen einen Abstand von mind. 2,0 m vom Ortsgang bzw. Weingang einhalten. Dies gilt nicht für Sonnenkollektoren.
  - Einfriedungen**  
Als Grundstückseinfriedungen sind an den straßenseitigen Grenzen bzw. an den Grundstückseiten, die sich zum festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht oder zu den festgesetzten Fuß- und Radwegen (F+R) orientieren 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 straßenseitigen Grundstücksgrenzen sind nur Einfriedungen mit einer Höhe von max. 0,80 m zulässig.
  - Gestaltung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge und bewegliche Abfallbehälter**  
Einstellplätze für Kraftfahrzeuge und bewegliche Abfallbehälter sowie Müllboxen sind mit Hecken, Abpflanzungen von Sträuchern oder immer grünen Kletterpflanzen mit Rankerlisten abzusichern. Angrenzend an die öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind die Regelungen der Nr. 3 einzuhalten. Die Höhe der Hecken, Abpflanzungen und Rankerlisten darf 1,80 m nicht überschreiten.

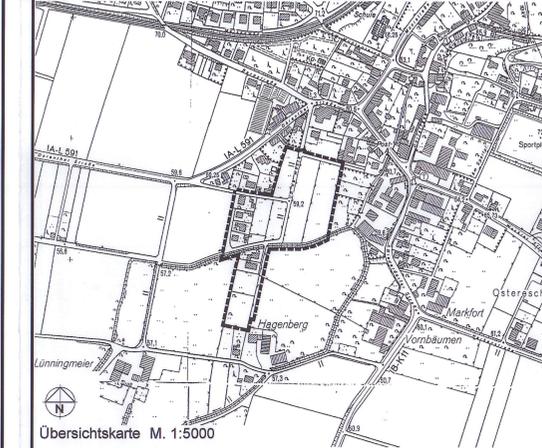
**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Allgemeines Wohngebiet**  
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.
- Mischgebiete**  
2.1 In den festgesetzten Mischgebieten (MI1 + MI2) sind gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO Vergnügungstätten im Sinne von § 6 Abs. 2 Ziffer 8 und § 6 Abs. 3 BauNVO unzulässig.  
2.2 In festgesetzten Mischgebiet MI2 sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Wohngebäude und Wohnungen unzulässig.
- Zahl der Wohnungen**  
In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA) und Mischgebieten MI(1) sind 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.
- Abweichende Bauweise**  
Die abweichende Bauweise wird folgendermaßen definiert:  
Wie die offene Bauweise, aber es sind nur Gebäudehöhen bis zu 16 m zulässig.
- Bezugshöhen für die Ermittlung der Trauf- und Firsthöhen**  
5.1 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 Dachguben und Krüppelwale.  
5.2 Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Firsthöhe (FH) ist die Oberkante der erschließenden 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.
- Nebenanlagen**  
In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind Gebäude als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen unzulässig.
- 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.
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**  
Auf den festgesetzten Flächen sind standortgerechte, einheimische Gehölze anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. (siehe Maßnahmen des ökologischen Fachbeitrages)
- Pflanzenliste**  
Folgende Arten sind zulässig:  
Quercus robur - Stieleiche  
Prunus avium - Vogelkirsche  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Acer campestre - Feldahorn  
Sorbus aucuparia - Eberesche  
Salix cinerea - Grauweide  
Corylus avellana - Hasel  
Crataegus laevigata - Weißdorn  
Prunus spinosa - Schlehe  
Cornus sanguinea - Roter Hartweigel
- Baugrenzen**  
Untergeordnete Gebäudeteile, die der passiven Energiegewinnung dienen, wie zum Beispiel 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 Traufhöhe überschreiten. Jedoch sind 1,5 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**  
Die Stadt Tecklenburg, die Versorgungsträger und die Grundstücksanleger haben das Recht, die festgesetzte Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten.

**HINWEISE**

- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodendenkmale, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckungen sind der Stadt und dem Landschaftsverbund Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel. 0251/2105-252) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DStch).
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde (Kreis Steinfurt) zu benachrichtigen.
- Es gilt die BauNVO 1990.
- Bei der Gestaltung und Bebauung der Grundstücke sollten folgende Hinweise beachtet werden, um eine umweltverträgliche Siedlungsentwicklung im Bebauungsgebiet zu erreichen:  
Die Gebäude sollten mit ihren Fensteröffnungen weitestgehend nach Süden bzw. Südwesten orientiert werden, um durch passive Sonneneinstrahlung eine Energieeinsparung zu erreichen. 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 Versiegelungen von Flächen sollten 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:  
a) den natürlichen Wasserkreislauf,  
b) die Filterung des Wassers durch den Boden,  
c) die Bildung von Grundwasser,  
d) die Bildung von pflanzenverfügbarem Wasser.  
Außerdem sollten Flachdächer von Garagen und Carports begrünt werden. Es sollten Pflanzsubstrate mit wasserstauernden Eigenschaften, wie Blähton, Basaltwolle oder ähnliches verwendet werden. Allerdings ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 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. Für die Wohnbauflächen sollte die Regen- oder Brauchwassernutzung vorgesehen werden. 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.
- 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 Solaranlagen zur Brauchwassererwärmung oder Raumheizung sowie die Anlage eines wärmespeichernden Systems können zur Energieeinsparung beitragen.  
Für die Wohnbauflächen sollte die Regen- oder Brauchwassernutzung vorgesehen werden. Als Speichervolumen sollte je Wohninheit oder 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche 4 m<sup>3</sup> zu Grunde gelegt werden. Eine Nutzung kann erfolgen durch eine:  
- Regenwanne zur Gartenbewässerung,  
- Regenwasserzisterne für Gartenbewässerung, WC-Spülung und Waschmaschine.
- Kriminalprävention  
Es wird empfohlen, bei der Ausstattung der Gebäude vorwiegend im Erdgeschoss und Hochparterre einbruchhemmende Türen und Fenster nach DIN ENV 1627, Widerstandsklasse (WK) 2 zu verwenden. - siehe auch Internet: [www.polizei.propp.de](http://www.polizei.propp.de)

## Stadt Tecklenburg Kreis Steinfurt



### Bebauungsplan Nr. 7 "Up de Woote" 1. Änderung

Mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

Plan Nr.3 Satzung

**ib** Ingenieurbüro Hans Tovar & Partner Beratende Ingenieure GbR

Rheinler Landstraße 19-21  
46078 Osnabrück  
Telefon 0541/94003-0  
Telefax 0541/94003-50

bearb.: VHM M. 1:1000  
Projekt-Nr.: 305.119  
Datum: Satzung 1/30/91 18c.dwg  
Genehmigt, den 21.02.2005  
i.A. *[Signature]*

Stadtplanung · Landschaftsplanung · Wasserwirtschaft · Straßenbau

