

RECHTSGRUNDLAGEN

- 1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der derzeit geltenden Fassung.
2. Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (SGV. NW. 232), in der derzeit gültigen Fassung.
3. Gemeindeordnung Nordrhein - Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (SGV. NW. 2023) in der derzeit geltenden Fassung.
4. Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der derzeit geltenden Fassung.
5. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

VERFAHREN

(nicht erforderliche Verfahrensschritte sind zu streichen)

Aufstellungsbeschluss:

Der Rat der Stadt Tecklenburg hat in seiner Sitzung am... die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Ortslage Nord" beschlossen.

Tecklenburg, den...
Bürgermeister Schriftführer

Öffentliche Auslegung:

Der Rat der Stadt Tecklenburg hat in seiner Sitzung am... dem Entwurf 4. Änderung des Bebauungsplanes sowie der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Tecklenburg, den...
Bürgermeister Schriftführer

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung:

Der Rat der Stadt Tecklenburg hat in seiner Sitzung am... dem geänderten/ergänzten Entwurf 4. 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 4. 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 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Ortslage Nord" ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am... ortsüblich bekanntgemacht worden.

Tecklenburg, den...
Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel der Abwägung:

Innerhalb von zwei Jahren seit Bekanntmachung der 4. Änderung des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften gem. § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gem. § 214 Abs. 3 BauGB 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...

M. 1:500



Stadt Tecklenburg Kreis Steinfurt
Bebauungsplan Nr. 9
"Ortslage Nord", 4. Änderung

Mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

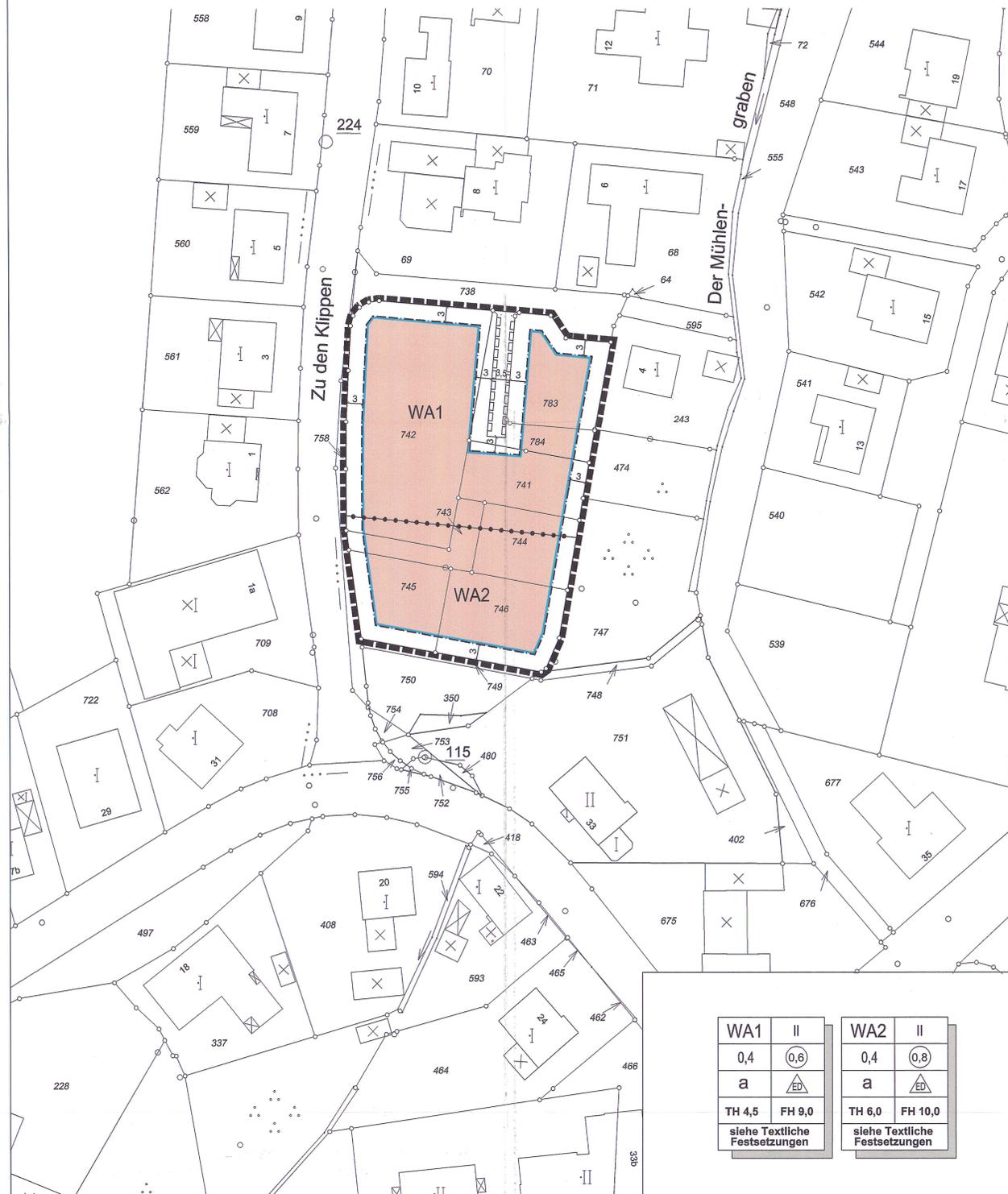


Table with 4 columns: WA1, II, WA2, II. It lists zoning symbols and their corresponding height and floor count values (e.g., 0,4, 0,6, a, ED, TH 4,5, FH 9,0).

PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanzV 90

1. Art der baulichen Nutzung

WA1 Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,6 Geschosflächenzahl

0,4 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a abweichende Bauweise

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

TH Höhe baulicher Anlagen, hier: Traufhöhe

FH Höhe baulicher Anlagen, hier: Firsthöhe

4. Sonstige Planzeichen

Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG

gem. § 9 BauGB i. V. m. § 86 BauO NW

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 "Ortslage Nord" - 4. Änderung.

2. 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 Dachneigung

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

2.3 Dachaufbauten und -einschnitte

Dachaufbauten und Dachzeileinschnitte sind bis zu 40 % der Traufhöhe der entsprechenden Gebäudeseite als Nebenanlagen und Garagen gelten, müssen Dachneigungen zwischen 30° und 50° einhalten.

3. Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen sind an den straßenseitigen Grenzen bis zu einer max. Höhe von 1,20m zulässig. Straßenseitige Hecken und sonstige Anpflanzungen sind ohne Höhenbegrenzungen zulässig.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Allgemeines Wohngebiet

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO), Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) unzulässig.

2. Zahl der Wohnungen

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind je Wohngebäude nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

3. Abweichende Bauweise

Wie die offene Bauweise aber es sind nur Gebäudelängen bis zu 16 m zulässig.

4. Bezugshöhen für die Ermittlung der Trauf- und Firsthöhen

4.1 Als Traufhöhe (TH) gilt das Maß zwischen der angrenzenden Erschließungsstraße (unterer Bezugspunkt) und den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut (oberer Bezugspunkt) in Fassadenmitte der Nordfassade gemessen.

4.2 Oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der Firsthöhe (FH) ist das Maß bis Oberkante fertiggestellter First. Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Firsthöhe (FH) ist die Oberkante der anschließenden Erschließungsstraße gemessen in Fassadenmitte der Nordfassade.

5. Nebenanlagen

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind Gebäude als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen unzulässig.

6. Stellplätze und Garagen

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) im Sinne des § 12 BauNVO zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen unzulässig.

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Anlieger und die Versorgungsträger haben das Recht, die festgesetzte Fläche mit einem Geh- Fahr- und Leitungsrecht zu belasten.

HINWEISE

1. Bodenfunde

Bei Bodenergräbnissen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden.

2. Altablagierungen

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagierungen gefunden werden, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde (Kreis Steinfurt) zu benachrichtigen.

3. Gültige Fassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Es gilt die BauNVO 1990.

4. Umweltverträgliche Siedlungsentwicklung

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 Solarenergienutzung 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 Treppenhölz mit 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.

Umnötige 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:

- 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 begründet werden. Es sollten Pflanzsubstrate mit wasserspeichernden Eigenschaften, wie Blähton, Basaltlava oder ähnliches verwendet werden.

Allerdings ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 die Versickerungsfähigkeit des Bodens noch 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 Brauchwasserernutzung vorgesehen werden. Als Speichervolumen sollte je Wohneinheit oder 100 m² Wohnfläche 4 m³ zu Grunde gelegt werden.

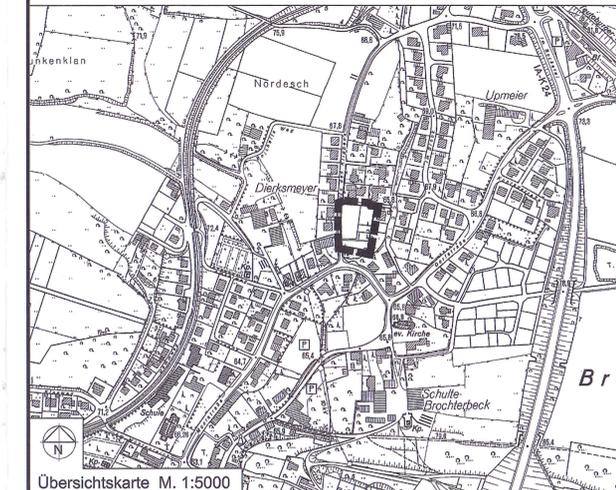
Eine Nutzung kann erfolgen durch eine:
• Regenrinne zur Gartenbewässerung, WC-Spülung und Waschmaschine.
• Regenwasserzisterne für Gartenbewässerung, WC-Spülung und Waschmaschine.

6. Kriminalprävention

Es wird empfohlen, bei der Ausstattung der Gebäude vorwiegend im Erdgeschoss und Hochparterre einbruchhemmende Türen und Fenster nach DIN V ENV 1627, Widerstandsklasse (Wk) 2 zu verwenden. - siehe auch Internet: www.polizei.propp.de

Stadt Tecklenburg

Kreis Steinfurt



Übersichtskarte M. 1:5000

Bebauungsplan Nr. 9 "Ortslage Nord"

4. Änderung

Mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

Plan Nr.3 öffentliche Auslegung

bearb.: vHMk M. 1:500

Projekt-Nr.: 305_127

Datum: Ausleg/1305127c.dwg

Canalbrück, den 10.07.2006

Handwritten signature and date.

Stadtplanung Landschaftsplanung Wasserwirtschaft Straßenbau

Ingenieurbüro Hans Tovar & Partner Beratende Ingenieure GbR

Rheinler Landstraße 19-21 49078 Canalbrück Telefon 0541/64003-0 Telefax 0541/64003-30