

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 (BauONW) 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 des Bebauungsplanes Nr. 39 "Sonnenwinkel" und am..... die Aufstellung einer örtlichen Bauvorschrift (Gestaltungssatzung) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am..... örtlich bekanntgemacht worden.

Tecklenburg, den.....
Bürgermeister Ratsmitglied Schriftführer

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

Tecklenburg, den.....
Bürgermeister Ratsmitglied Schriftführer

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

Tecklenburg, den.....
Bürgermeister Ratsmitglied Schriftführer

Satzungsbeschluss:
Der Rat der Stadt Tecklenburg hat den Bebauungsplan und die Gestaltungssatzung 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 Ratsmitglied Schriftführer

Inkrafttreten:
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 39 "Sonnenwinkel" und der Gestaltungssatzung ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am..... örtlich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am..... rechtsverbindlich geworden.

Tecklenburg, den.....
Bürgermeister

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

Tecklenburg, den.....
Bürgermeister

Mängel der Abwägung:
Innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der Gestaltungssatzung sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

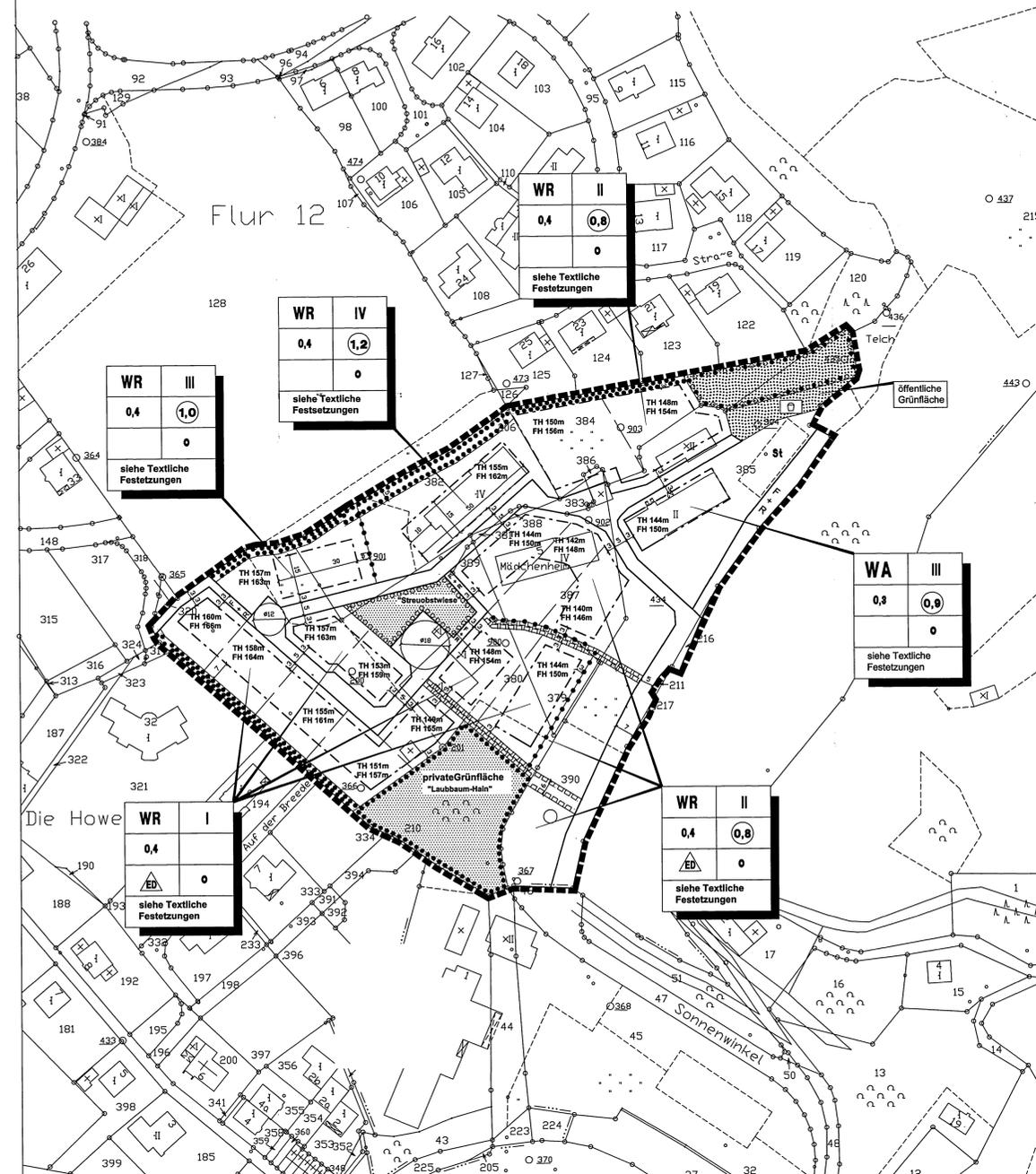
Tecklenburg, den.....
Bürgermeister

Stadt Tecklenburg Kreis Steinfurt

Bebauungsplan Nr. 39

"Sonnenwinkel"

Mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung



PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. Planz VO '90

- Art der baulichen Nutzung**
 - WR** Reine Wohngebiete
 - WA** Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung**
 - 1,2** Geschosflächenzahl
 - 0,4** Grundflächenzahl
 - I** Zahl der Vollgeschosse
 - TH Höhe baulicher Anlagen hier: Traufhöhe
 - FH Höhe baulicher Anlagen hier: Firsthöhe
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - o** Offene Bauweise
 - ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baulinie
 - Baugrenze
- Verkehrflächen**
 - Strassenverkehrsflächen
 - Strassenbegrenzungslinie
 - F+R Fuß- und Radweg
- Grünflächen**
 - öffentliche Grünfläche
 - Spielplatz
 - private Grünflächen
- Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung sowie für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
 - Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
 - Abgrenzung unterschiedlicher Trauf- und Firsthöhen
 - St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Allgemeine Wohngebiete**
gem. § 4 BauNVO
Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO Gartenbaubetriebe (Ziff. 4), Tankstellen (Ziff. 5) unzulässig.
- FESTSETZUNG DER BEZUGSPUNKTE ZUR ERMITTLUNG DER TRAUF- UND FIRSTHÖHEN**
gem. § 9 Abs. 2 BauGB
2.1 Als Traufhöhe (TH) gilt das Maß über Normal-Null (NN) bis zu den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut (oberer Bezugspunkt) in Fassadenmitte gemessen.
Die in der Planzeichnung festgesetzten Traufhöhen gelten nicht für Dachfenster (Dachflächenfenster, Gauben, Dachkerker, Dachhäuschen) und Krüppelwalm.
2.2 Die Firsthöhe (FH) ist das Maß über Normal-Null (NN) bis zum höchsten Punkt des Gebäudes. Schornsteine, Abluftanlagen sowie technische Betriebsanlagen (wie z.B. Fahrstuhlbetriebshäuser) sind nicht auf die Gebäudehöhe anzurechnen.
- NEBENANLAGEN**
gem. § 14 BauNVO
Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze (Vorgartenbereich) unzulässig.
- GARAGEN, STELLPLÄTZE UND ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE (CARPORTS)**
gem. § 12 BauNVO
In den festgesetzten reinen Wohngebieten (WR) und Allgemeinen Wohngebieten sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 Abs. 6 BauNVO auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze (Vorgartenbereich) unzulässig.
Stellplätze sind im reinen Wohngebiet (WR) zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie unzulässig.
- FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN**
gem. § 9 Abs. 1 Nr.25 a BauGB
Auf der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Obstbäume als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Es sind nur regionaltypische, alte Sorten zulässig.
- FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN**
gem. § 9 Abs. 1 Nr.25 b BauGB
Auf den festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ist der vorhandene Laubgehölzbestand dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Gehölze sind durch Gehölze der gleichen Art zu ersetzen. (s. Ökologischer Fachbeitrag, S. 7)
- FLÄCHEN FÜR DIE ERHALTUNG UND FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN**
gem. § 9 Abs. 1 Nr.25 a und b BauGB
Auf der festgesetzten Fläche für die Erhaltung sowie für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ist der vorhandene Baum- und Strauchbestand zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ergänzungspflanzungen sind zulässig. (s. Ökologischer Fachbeitrag, S. 7)
Teilbereiche dieser Flächen können in die angrenzende Spielplatznutzung mit einbezogen werden.
- GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE**
gem. § 9 Abs. 1 Nr.21 BauGB
Die Versorgungsträger und die Stadt Tecklenburg haben das Recht, die festgesetzte Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten.

HINWEISE

- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelrunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden.
Die Entdeckungen ist der Stadt und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel. 0251/2105-252) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 TSchG).
- 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.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER DIE GESTALTUNG

- gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NW
- Geltungsbereich**
Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 39 "Sonnenwinkel" der Stadt Tecklenburg.
 - Dachformen**
Für Baukörper, die nicht als Nebenanlagen und Garagen im Sinne von §§ 12 und 14 BauNVO gelten, sind nur geneigte Dächer zulässig.
 - Dachneigung**
Zulässig sind für Dächer von Baukörpern, die nicht als Nebenanlagen und Garagen im Sinne von §§ 12 und 14 BauNVO gelten, nur Dachneigungen zwischen 30° und 50°. festgesetzten Dachneigungen einhalten.
Für Wintergärten kann ausnahmsweise eine geringere Dachneigung bis min. 15° zugelassen werden.
 - Dachfenster, Dachaufbauten und -einschnitte**
Dachfenster (Dachflächenfenster, Gauben, Dachkerker, Dachhäuschen), Dachaufbauten und Dacheinschnitte müssen einen Abstand von mind. 2,0 m vom Ortsgang bzw. Walgrat einhalten.
Dies gilt nicht für Sonnenkollektoren.
 - Einfriedrungen**
Als Abgrenzung der Vorgärten (Flächen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und vorderer Baugrenze) sind nur Mauern bis 0,30 m sowie Zäune und Hecken bis 0,80 m Höhe über Oberkante der fertiggestellten, angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.
 - Abgrabungen**
Abgrabungen zum Anschluss der untersten Geschosse (wie z. B. Garagengeschosse oder Kellergeschosse) an die öffentliche Verkehrsfläche bzw. zum Zwecke der Freilegung der untersten Geschosse sind unzulässig.



Bebauungsplan Nr. 39 "Sonnenwinkel"
Mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

Plan Nr.2 Auslegung	bearb.: vH/MK	M: 1:1000
ingenieurbüro bohtrup & towar Beratende Ingenieure GmbH	Rheiner Landstraße 19-21 45078 Osnabrück Telefon 0541/94003-0 Telefax 0541/94003-50	Projekt-Nr.: 9102.11 Osnabrück, den 22.10.1998
Stadtplanung · Landschaftsplanung · Wasserwirtschaft · Straßenbau		