

RECHTSGRUNDLAGEN

- 1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.1997 (BGBl. S. 2081).

VERFAHREN

(nicht erforderliche Verfahrensschritte sind zu streichen)

Aufstellungsbeschluss: Der Rat der Stadt Tecklenburg hat in seiner Sitzung am 27.03.05 die Aufstellung der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Sonnenwinkel" und am 27.03.05 die Aufstellung einer örtlichen Bauvorschrift (Gestaltungssatzung) beschlossen.

Tecklenburg, den 01.10.05
Bürgermeister Schriftführer

Öffentliche Auslegung: Der Rat der Stadt Tecklenburg hat in seiner Sitzung am 27.03.05 dem Entwurf der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes und der Gestaltungssatzung sowie der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Tecklenburg, den 30.03.05
Bürgermeister Schriftführer

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung: Der Rat der Stadt Tecklenburg hat in seiner Sitzung am 27.03.05 dem geänderten/ergänzten Entwurf der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes, der Gestaltungssatzung und der Begründung zugestimmt.

Tecklenburg, den 27.03.05
Bürgermeister Schriftführer

Satzungsbeschluss: Der Rat der Stadt Tecklenburg hat die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes und die Gestaltungssatzung nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 26.03.05 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Tecklenburg, den 26.03.05
Bürgermeister Schriftführer

Inkrafttreten: Der Satzungsbeschluss der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Sonnenwinkel" und der Gestaltungssatzung ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 26.03.05 örtlich bekanntgemacht worden.

Tecklenburg, den 26.03.05
Bürgermeister Schriftführer

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel der Abwägung: Innerhalb von zwei Jahren seit Bekanntmachung der 2. vereinfachten 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 26.03.05
Bürgermeister Schriftführer

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 26.03.05
Bürgermeister Schriftführer

M. 1:1000



Stadt Tecklenburg Kreis Steinfurt
Bebauungsplan Nr. 39
"Sonnenwinkel",
2. vereinfachte Änderung
Mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung



PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanzVO 90

1. Art der baulichen Nutzung

- WR Reine Wohngebiete
WA Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,9 Geschosflächenzahl
0,4 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse
TH Höhe baulicher Anlagen hier: Traufhöhe
FH Höhe baulicher Anlagen hier: Firsthöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- 0 Offene Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

4. Verkehrsflächen

- Strassenverkehrsflächen
Strassenbegrenzungslinie
Fuß- und Radweg

5. Grünflächen

- öffentliche Grünfläche
Spielplatz
private Grünflächen

6. 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.

7. Fläche für Versorgungsanlagen

- Fläche für Versorgungsanlagen
Trafostation

8. 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
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. 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.

2. 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, Dachkerke, Dachhäuschen) und Krüppelwäme.

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 anzuzurechnen.

3. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenzen (Vorgartenbereich) unzulässig.

4. Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 BauNVO

In den festgesetzten Reinen Wohngebieten (WR) und Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 Abs. 6 BauNVO auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenzen (Vorgartenbereich) unzulässig.

5. 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.

6. 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, Pkt.4).

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, Pkt. 4). Teilbereiche dieser Flächen können in die angrenzende Spielplatznutzung mit einbezogen werden.

8. 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

1. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfund, d.h. Mauerwerk, Einzelrunde 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 DSchG).

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

3. Es gilt die BauNVO 1990.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER DIE GESTALTUNG

gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NW

1. Geltungsbereich Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 39 "Sonnenwinkel" der Stadt Tecklenburg.

2. Dachformen Für Baukörper, die nicht als Nebenanlagen und Garagen im Sinne von §§ 12 und 14 BauNVO gelten, sind nur geneigte Dächer zulässig.

3. 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°.

Für Wintergärten können ausnahmsweise geringere Dachneigungen zugelassen werden.

4. Dachfenster, Dachaufbauten und -einschnitte Dachfenster (Dachflächenfenster, Gauben, Dachkerke, Dachhäuschen), Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur bis 40 % der Traufhöhe der entsprechenden Gebäudeseite (Länge zwischen den Schnittpunkten der senkrecht aufgehenden Mauerwerke/Giebel mit der Dachhaut) zulässig.

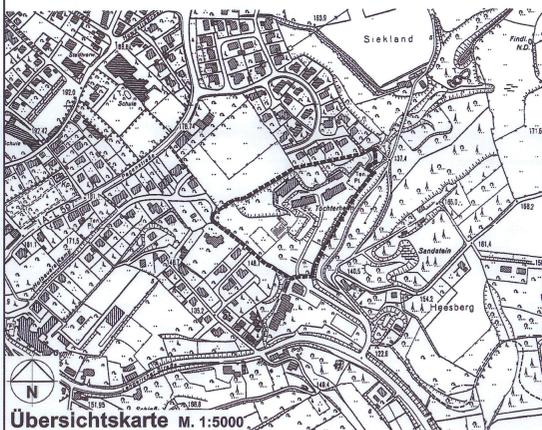
Die Dachfenster (Dachflächenfenster, Gauben, Dachkerke, Dachhäuschen), Dachaufbauten und Dacheinschnitte müssen einen Abstand von mind. 2,0 m vom Ortsgang bzw. Walmgrat einhalten.

Dies gilt nicht für Sonnenkollektoren.

5. Einfriedigungen Als Grundstückseinfriedigungen sind in dem Bereich zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen (Vorgartenbereich) bzw. an den Grundstückseiten, die sich zu den festgesetzten Fuß- und Radwegen 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. Die maximale Höhe für Zäune und Natursteinmauern beträgt 1,20 m.

6. Abgrabungen Abgrabungen sind nur zum Anschluss der untersten Geschosse als Garagengeschosse an die öffentliche Verkehrsfläche zulässig. Ebenso sind Zufahrten zu Gemeinschaftsanlagen bzw. -garagen zulässig.

Stadt Tecklenburg Kreis Steinfurt



Bebauungsplan Nr. 39 "Sonnenwinkel", 2. vereinfachte Änderung Mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

Plan Nr.1 Satzung
Ingenieurbüro Hans Iovar & Partner
Beratende Ingenieure GbR
Rheinler Landstraße 19-21
49078 Osnabrück
Telefon 0541/94003-0
Telefax 0541/94003-50