

RECHTSGRUNDLAGEN

- 1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.1997 (BGBl. S. 2061).

VERFAHREN

(nicht erforderliche Verfahrensschritte sind zu streichen)

Aufstellungsbeschluss: Der Rat der Stadt Tecklenburg hat in seiner Sitzung am 09.04.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 "Röwekamp" beschlossen.

Öffentliche Auslegung: Der Rat der Stadt Tecklenburg hat in seiner Sitzung am 25.03.2003 dem Entwurf des Bebauungsplanes sowie der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

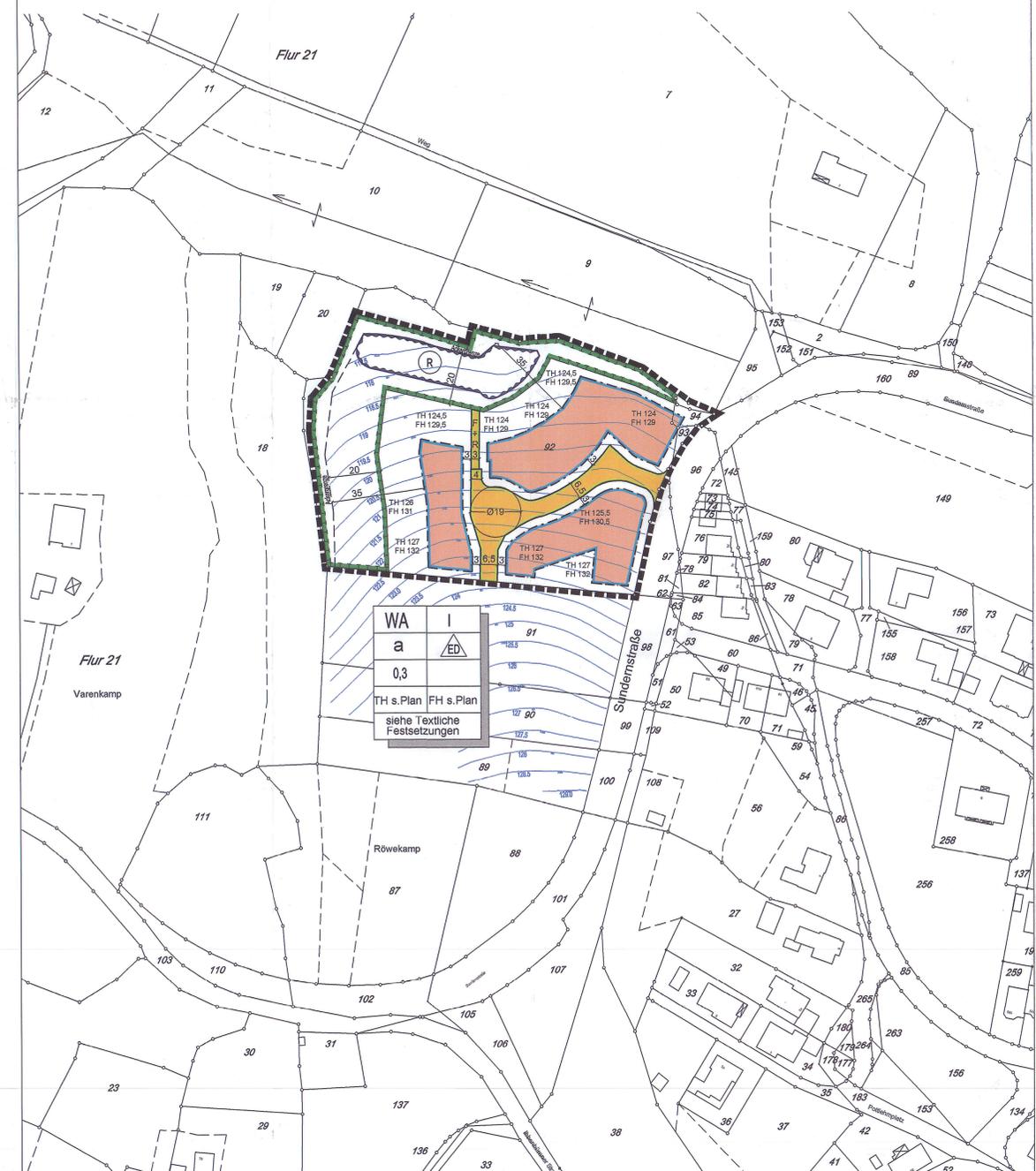
Öffentliche Auslegung mit Einschränkung: Der Rat der Stadt Tecklenburg hat in seiner Sitzung am 23.05.2003 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und gem. § 3 Abs. 3 BauGB eine begrenzte erneute Offenlegung/ eine eingeschränkte Beteiligung beschlossen.

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

Inkrafttreten: Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 42 "Röwekamp" ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 7.11.2003 rechtsverbindlich bekannt gemacht worden.

Planunterlage: Es wird bescheinigt, daß die Kartengrundlage mit der Darstellung des Liegenschaftskatasters zum Stichtag 30.10.2003 übereinstimmt und die Festlegung der Planung geometrisch eindeutig ist.

Stadt Tecklenburg Kreis Steinfurt Bebauungsplan Nr. 42 "Röwekamp" Mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- 1. Art der baulichen Nutzung: WA Allgemeine Wohngebiete
2. Maß der baulichen Nutzung: 0,3 Grundflächenzahl, I Zahl der Vollgeschosse, TH max. Traufhöhe über NN, FH max. Firsthöhe über NN
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen: ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
4. Verkehrsflächen: Strassenverkehrsflächen, Strassenbegrenzungslinie, F+R Fuss- und Radweg
5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses: Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses, Regenrückhaltebecken
6. Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft: Umgrenzung von Flächen mit Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
7. Sonstige Planzeichen: Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG

- 1. Geltungsbereich: Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42 "Röwekamp".
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, die nicht im Sinne von §§ 12 und 14 BauNVO als Nebenanlagen und Garagen gelten, müssen Dachneigungen zwischen 40° und 50° einhalten.
3. Einfriedungen: Als Grundstückseinfriedungen sind in dem Bereich zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen (Vorgartenbereich) lebende Hecken, Mischformen aus lebender Hecke und dahinter liegendem Zaun sowie Natursteinmauern zulässig.
4. Gestaltung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge und bewegliche Abfallbehälter: Einstellplätze für Kraftfahrzeuge und bewegliche Abfallbehälter sowie Müllboxen sind mit Hecken, Abpflanzungen von Sträuchern oder immergrünen Kletterpflanzen mit Rankgerüsten abzusichern.

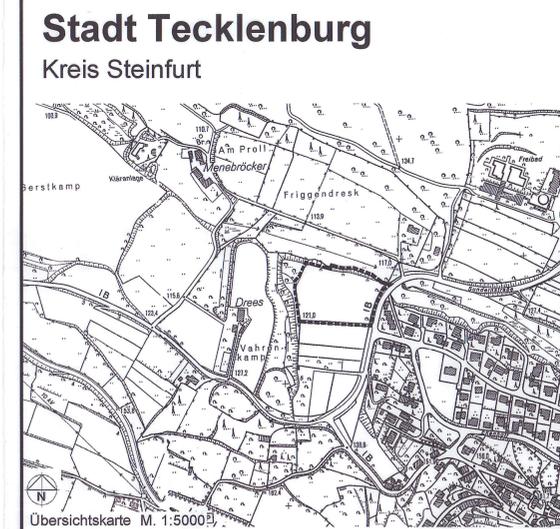
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. 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.
2. Zahl der Wohnungen: Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB pro Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.
3. Abweichende Bauweise: Die abweichende Bauweise wird folgendermaßen definiert: Wie die offene Bauweise, aber es sind nur Gebäudehöhen bis zu 16 m zulässig.
4. Bezugshöhen für die Ermittlung der Trauf- und Firsthöhen: 4.1 Als Traufhöhe (TH) gilt das Maß über Normal-Null (NN) bis zu den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut (oberer Bezugspunkt) in Fassadenmitte gemessen.
5. Nebenanlagen: Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind Gebäude als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zwischen den Straßenbegrenzungslinien bzw. den Grenzen des Fuß- und Radweges und den straßenseitigen bzw. dem Fuß- und Radweg zugewandten Baugrenzen unzulässig.

HINWEISE

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

4. Bei der Gestaltung und Bebauung der Grundstücke sollen folgende Hinweise beachtet werden, um eine umweltverträgliche Siedlungsentwicklung im Bebauungsgebiet zu erreichen.
Die Gebäude sollten mit ihren Fensteröffnungen weitestgehend nach Süden bzw. Südwest 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 Versiegelung von Flächen sollte unterlassen werden.
Versiegelte Flächen verursachen bei Regenfällen ein verstärktes Wasseraufkommen, das zu einer Überlastung der Kanalisation führt.
Versiegelte Flächen verursachen bei Regenfällen ein verstärktes Wasseraufkommen, das zu einer Überlastung der Kanalisation führt.
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 wasserspeichernden Eigenschaften, wie Blähton, Basaltlava oder ähnliches verwendet werden.
Allerdings ist im Geltungsbereich zu berücksichtigen, dass die Versickerungsfähigkeit des Bodens für jedes Baugrundstück noch im Einzelfall geprüft werden muss.
Für die Bepflanzung der Gärten sollen 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 Wohnflächen sollte je Wohneinheit oder 100 m² Wohnfläche 4 m² zu Grunde gelegt werden.
Eine Nutzung kann erfolgen durch eine:
- Regenentwässerung zur Gartenbewässerung,
- 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.propek.de



Bebauungsplan Nr. 42 "Röwekamp" Mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung
1. Ausfertigung
Plan Nr.1 Satzung
bearb.: vHMk M. 1:1000
Projekt-Nr.: 305-101
Ordnungs-Nr.: 14.04.2003
Ingenieurbüro Hans Tovar & Partner
Beratende Ingenieure GbR
Rheiner Landstraße 19-21
49078 Canarbeck
Telefon 0541/84003-0
Telefax 0541/84003-50
Stadtplanung · Landschaftsplanung · Wasserwirtschaft · Straßenbau