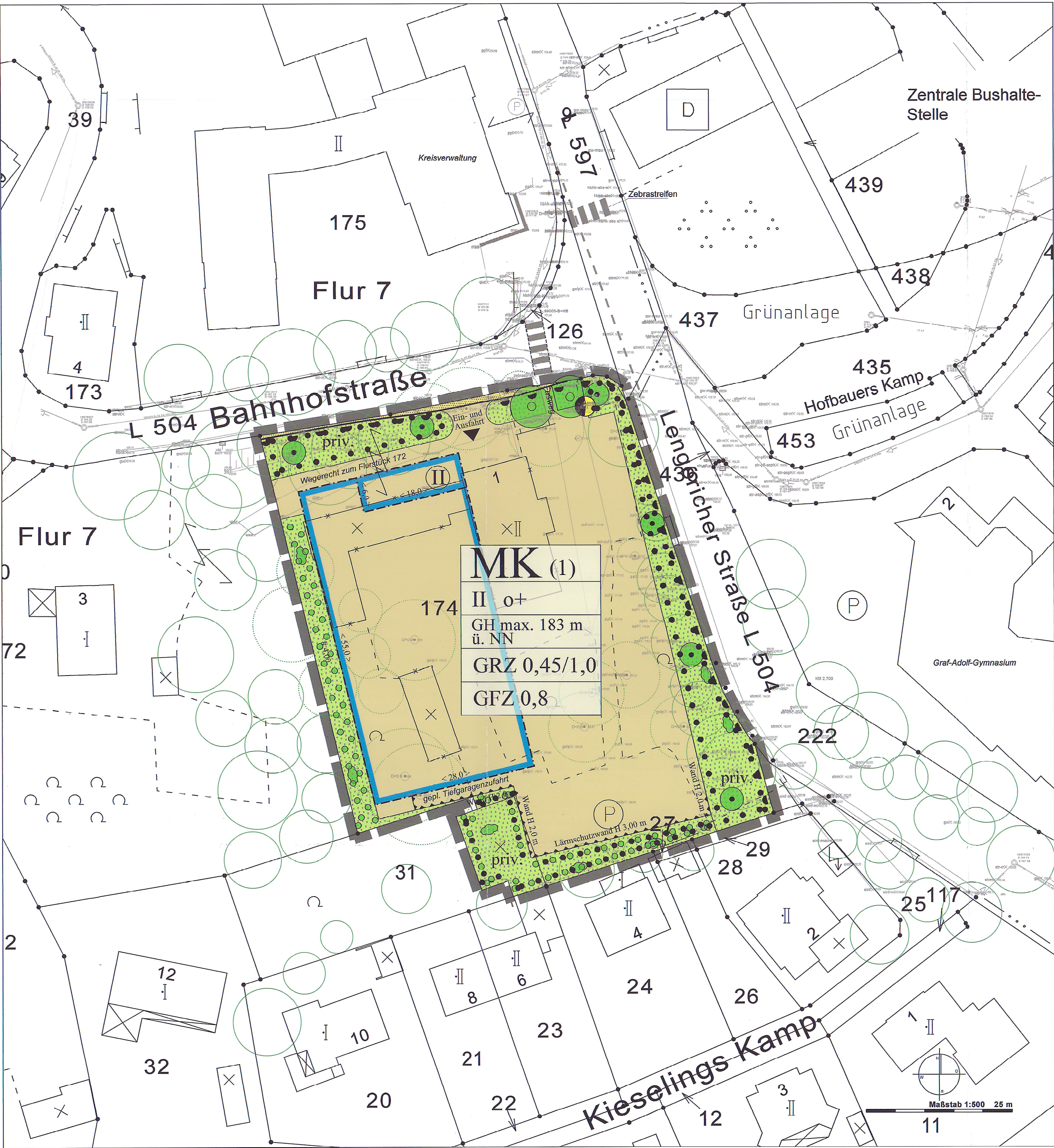




Zeichnerische Festsetzungen

gem. § 9 BauGB

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

MK₀₁ Kerngebiet mit der Fußnote 1 siehe Textliche Festsetzung

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,45/1,0 Grundflächenzahl: z.B. 0,45 / Überschreitungen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO

GFZ 0,8 Geschossflächenzahl: z.B. 0,8

II Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß

II Zahl der zulässigen Vollgeschosse, zwingend

GH max. maximale Gebäudehöhe ü. NN

Bauweise, Baulinie, Baugrenzen, überbaubare Flächen

O+ Offene Bauweise mit zulässigen Gebäudelängen bis zu 60 m (siehe Textliche Festsetzung)

Baugrenze, überbaubare Fläche

Verkehrsflächen, Versorgungsanlagen

Sträßengrenzungsline Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Ein- und Ausfahrt

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung "Elektrizität"

Grünflächen

priv. Grünfläche, privat

Anpflanzungen und Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Pflanzgebot für Laubbäume

Fläche mit Erhaltungsgebot für vorhandene Bäume

Sonstige Planzeichen

Grenze des Bebauungsplanes

aktive Lärmschutzmaßnahme

Bestandsdarstellungen, Kennzeichnungen, Übernahmen, Vorschläge

vorhandene Hauptgebäude mit Hausnummer und Zahl der Vollgeschosse

vorhandene Nebengebäude

Flur 34 Flurbezeichnung

456 Flurstücksgrenze, -nummer

vorhandene Einfriedung nach Aufmaß

vorhandene Geländehöhe ü. NN nach Aufmaß

gelb = Geländepunkt; ppl = Parkplatz; strm = Straßennette

vorhandene Bäume, mit Stammdurchmesser z. B. 0,80 m und auf Geländehöhe 189,81 m ü. NN.

vorhandene Bäume, voraussichtlich zu entfernen

vorhandenes Baudenkmal

Symbol in der Flurkarte für vorhandenen Parkplatz

- ### Textliche Festsetzungen
- gem. § 9 BauGB
- Art der baulichen Nutzung**

In dem Kerngebiet mit der Fußnote 1 sind zulässig die Nutzungen gem. § 7 BauNVO. Wohnungen gemäß § 7 (3) Nr. 2 BauNVO sind ausnahmsweise in allen Geschossen zulässig, wenn der hierfür erforderliche Immissionsschutz (gutachterlich nachgewiesen) gewährleistet ist.
 - Maß der baulichen Nutzung**

a) Die **Grundflächenzahl** wird mit 0,45 festgesetzt. Bauliche Anlagen gemäß § 19 (4) Satz 1 BauNVO (Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen, Tiefgaragen u. a.) können die Grundflächenzahl im Kerngebiet bis 1,0 überschreiten.

b) Die **Geschossflächenzahl** beträgt 0,8.

c) Die **Firsthöhe** baulicher Anlagen darf höchstens 183 m ü. NN betragen.
 - Bauweise**

In der festgesetzten offenen **Bauweise** ist eine maximale Gebäudelänge von bis zu 60 m zulässig.
 - Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

a) **Garagen** und **Tiefgaragen** sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig; Zufahrten und Rampen zu den Garagen und Tiefgaragen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

b) **Stellplätze** und **Nebenanlagen** sind auch außerhalb der vorgenannten Flächen, allerdings nicht innerhalb von festgesetzten Grünflächen, zulässig; ausgenommen davon und weiterhin zulässig bleiben die vorhandenen Versorgungsanlagen an der Straßenkreuzung Bahnhofstraße/Lengericher Straße.
 - Anpflanzungen und Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

a) Die Festsetzungen in der Planzeichnung zur **Anpflanzung von Sträuchern** sind durch standortgerechte, einheimische Strauchgehölze mit einem Pflanzabstand von 1 x 1,5 m vollständig zu bepflanzen, zu sichern, zu pflegen und bei Abgang arglich zu ersetzen.

b) Entlang der Bahnhofstraße und der Lengericher Straße sind **Baumerhaltungsgebote** festgesetzt, die vorhandenen Bäume sind zu erhalten, vor Beeinträchtigungen zu schützen und zu pflegen; gegebenenfalls sind als Ersatz für einzelne, abgängige Bäume argliche, großkronige, hochstämmige Laubbäumen zu pflanzen. Die anderen Bäume auf dem Grundstück sollen erhalten bleiben, soweit die baulichen Maßnahmen dies ermöglichen.

c) Private **Stellplatzanlagen** gem. § 47 BauO NW mit mehr als 5 Stellplätzen sind mit mind. einem großkronigen, hochstämmigen Laubbäum je 6 Stellplätze im Stellplatzbereich mit jeweils mind. 4 qm Vegetationsfläche (Mindestmaß der kürzesten Seite 1,50 m) zu bepflanzen.

d) Entlang der Bahnhofstraße sind im Bereich der bisherigen Grundstückszufahrt drei **Baumpflanzgebote** festgesetzt, sie sind als großkronige, hochstämmige Laubbäumen zu pflanzen.
 - Lärmschutzmaßnahmen**

Entlang der südlichen Grundstücksgrenze sind aktive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, wenn innerhalb des Kerngebietes insgesamt eine Nettoverkaufsfläche von mehr als 450 m² vorgesehen wird. Hierzu ist eine Lärmschutzwand in der vorgegebenen Höhe von 2,00 m bzw. 3,00 m lärmschirmend unter Beachtung der notwendigen Abstandflächen zu den Nachbargrenzen zu errichten.
 - Ausgleichsmaßnahmen**

Zum Ausgleich des Verlustes großer Laubbäume durch die Planungsrealisierung sind **Ersatzanpflanzungen** in der der Beseitigung folgenden Pflanzperiode vorzunehmen. Zur Ermittlung der erforderlichen Kompensation ist eine Altersbestimmung der aus dem zukünftigen Bestand entfallenden Bäume vorzunehmen. Aus der Summe der Altersjahre geteilt durch die Generationszahl 25 ergibt sich die Anzahl der 'Kompensationsbäume', die als hochstämmige landschaftsgerechte Laubbäume neu anzupflanzen sind.

- ### Kennzeichnungen und Hinweise
- Denkmalpflege und -schutz**

a) Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bröderichweg 35, 48159 Münster, schriftlich mitzuteilen.

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

c) Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.
 - Lärmimmissionen**

In dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Lärmimmissionen durch die Landesstraßen 504 und 597 "Bahnhofstraße" und "Lengericher Straße" zu erwarten.
 - Versorgungsanlagen**

Nah dem Einmündungsbereich "Bahnhofstraße/Lengericher Straße" befinden sich mehrere Anlagen zur Versorgung mit Elektrizität und Telekommunikation. Jegliche Arbeiten in diesem Bereich sind mit den Versorgungsträgern rechtzeitig abzustimmen. Die Zugänglichkeit der Leitungstrassen muss uneingeschränkt und ggf. mit schwerem Gerät gewährleistet sein. Es dürfen keine Überbauungen in einem Schutzstreifen von 1,50 m zu beiden Seiten der Leitungstrassen durchgeführt werden. Leitungsführende Maßnahmen sind zu unterlassen. Sollte im Bereich der Versorgungsleitungen Tiefbauarbeiten durchgeführt werden, muss vor Beginn der Arbeiten eine Einweisung durch die Leitungsträger erfolgen. Die Mindestabstände zu unterirdischen Anlagen müssen entsprechend den technischen Regeln eingehalten werden.
 - Altlastenverdachtsfläche "Ehemalige Tankstelle der Kreisverwaltung"**

Sollten sich bei Erd- und Abbrucharbeiten Auffälligkeiten nach Farbe, Geruch usw. im Boden oder in Baukörpern zeigen, die auf eine Kontamination des Bodens oder des Baukörpers mit umweltgefährdenden Stoffen hindeuten, so ist unverzüglich das Umweltamt des Kreises Steinfurt durch den verantwortlichen Bauleiter oder Bauherrn zu benachrichtigen, um eine ordnungsgemäße Entsorgung sicherzustellen.
 - Baumschutzsatzung**

Für alle Bebauungspläne der Stadt Tecklenburg gilt die Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Tecklenburg. Die Umsetzung der Erhaltungsgebote erfolgt u. a. in Anwendung des § 3 (2) Baumschutzsatzung der Stadt Tecklenburg.

- ### Örtliche Bauvorschriften
- gem. § 86 BauO NRW i. V. mit § 9 (4) BauGB
- Fassadengestaltung**

a) Die **Außenwände der Hauptbaukörper** sind nur mit folgenden, sichtbaren Außenmaterialien zulässig:

 - heller Putz (weiß, weißgelb, hellocker)
 - heimischer Naturstein (Sandstein)

Für die Farbe des hellen Putzes gilt im NCS-Farbsystem:

 - Schwarzanteil max. 10% und Buntanteil mind. 20% (d. e. Nuancen s00c00 bis s10c20);
 - Grünanteil max. 30%, Rotanteil max. 30% und Blauanteil 0% (d. e. Farbkreisabschnitt G70Y bis Y30R).

b) Für untergeordnete Teilflächen (z. B. im Bereich der Traufen, Giebel, Brüstungen, Balkone, Stützen, Vordächer und Gesimse) sind bis max. 40 % der jeweiligen Fassadenfläche auch andere Materialien zulässig.

c) Die Summe aller **Fenster- und Türöffnungsbreiten** darf 75 % der jeweiligen Frontlänge des Geschosses nicht überschreiten.

d) **Vor- und Kragdächer** sind bei den Fassaden, die den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt sind, nur über den Erdgeschossfenstern und bis zu deren Breite zulässig; Markisen bleiben in ihrer Breite unbegrenzt.
 - Dachgestaltung**

a) Geneigte Dächer ab 20° Dachneigung sind mit Dachpfannen (Ton-Dachziegel oder Beton-Dachsteine) einzudecken. Als Farben sind rote oder rotbraune Pfannen, unglasiert zu verwenden. Begrünte Dachflächen, Solarkollektoren, Glasflächen bleiben hiervon ausgenommen.

Für die Farbe der rot oder rotbraunen Pfannen gilt im NCS-Farbsystem:

 - Schwarzanteil max. 50% und Buntanteil mind. 50% (d. e. Nuancen s00c50 bis s50c50);
 - Rotanteil mind. 70% und Gelbanteil mind. 10% (d. e. Farbkreisabschnitt Y70R bis Y90R).

b) **Nebengiebeln, Zwerchgiebeln, Dachaufbauten und -einschnitten** sind erst ab einer Dachneigung von mindestens 40° zulässig. Die Gesamtbreite von Nebengiebeln, Zwerchgiebeln, Dachaufbauten und -einschnitten darf zusammen maximal ein Drittel der Traufenbreite der zugehörigen Dachfläche betragen. Der Abstand von der Giebelseite (Ortgang) muss mindestens 2,50 m betragen. Aufzugschächte dürfen nicht aus den Dachflächen hinausragen, die den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt sind.

c) **Gebäude (oder Gebäudeteile) mit zwei Vollgeschossen** sind mit Sattel- oder Walmdächern bei einer Dachneigung von mindestens 40° und höchstens 50° zu versehen. Bei Gebäuden (oder Gebäudeteilen) mit lediglich einem Vollgeschoss ist die Dachform freigestellt.
 - Höhenlage**

Die Höhenlage des **Erdgeschossfußbodens** ist so zu wählen, dass das Erdgeschoss barrierefrei ohne Stufen erreicht werden kann.
 - Gestaltung der Standplätze von Abfallgefäßen**

Abfallgefäße, die außerhalb von geschlossenen Gebäuden aufgestellt werden, müssen durch Eingrünung, Einfassung etc. vor Einblick von Seiten der öffentlichen Verkehrsflächen geschützt werden.
 - Fassadenbeleuchtung**

Zulässig sind solche Einrichtungen mit gedämpftem warm-weißen Licht von maximal 3.000 K (Kelvin) und max. 10 L (Lux), die sich der Fassade deutlich unterordnen. Ausnahmsweise zulässig sind Einrichtungen zur Fassadenbeleuchtung mit höheren Lichtwerten, wenn diese zeitlich begrenzt errichtet werden. Nicht zulässig sind grundsätzlich Beleuchtungseinrichtungen mit leuchtenden oder grellen Farben, Blink-, Wechsel- oder Reflexbeleuchtung.
 - Werbeanlagen**

Alle Werbeanlagen ab einer Größe von 1 m² sind in jedem Fall genehmigungspflichtig. Sie müssen sich nach Maßstab, Werkstoff, Form, Farbe und ihrem sonstigen Einwirkungen in das Orts- und Straßenbild einfügen. Werbeanlagen sind nur bis zur einer Größe von einzeln 4 m² und von insgesamt 10 m² je Gebäude zulässig. Fluoreszierende Farbe, Laufschriften, vertikale Beschriftungen, Fahnen oder Werbeanlagen mit beweglichen Körpern sind unzulässig.
 - Warenautomaten**

Alle Warenautomaten außerhalb von Gebäuden sind genehmigungspflichtig. Sie müssen sich nach Maßstab, Form und Farbe in das Orts- und Straßenbild einfügen, sie an den Gebäudeaußenwänden zu montieren. An jedem Gebäude sind max. 2 Warenautomaten zulässig.

- ### Verfahrensvermerke
- Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes, sowie die Richtigkeit der kartografischen Darstellung des örtlichen Zustandes und die geometrische Festlegung der städtebaulichen Planung wird bescheinigt.
....., den
 - öffentlich best. Vermessungsingenieur
 - Der Rat der Stadt Tecklenburg hat am beschlossen, diesen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufzustellen. Der Beschluss ist am ortsüblich bekannt gemacht worden.
Tecklenburg, den
 -
 - Der Rat der Stadt Tecklenburg hat am beschlossen, diesen Bebauungsplan mit Begründung öffentlich gemäß § 3 (2) BauGB auszulegen.
Tecklenburg, den
 -
 - Dieser Bebauungsplan mit zugehöriger Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 28.09.2007 bis 29.10.2007 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Tecklenburg, den
 -
 - Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB hat in der Zeit vom 28.09.2007 bis 29.10.2007 stattgefunden.
Tecklenburg, den
 -
 - Dieser Bebauungsplan mit zugehöriger Begründung hat in der Zeit vom 07.12.2007 bis 14.12.2007 einschließlich zu jedermanns Einsicht gem. § 4a (3) BauGB erneut öffentlich ausgelegen.
Tecklenburg, den
 -
 - Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat in der Zeit vom 29.11.2007 bis 17.12.2007 gem. § 4a (3) BauGB erneut stattgefunden.
Tecklenburg, den
 -
 - Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes ist am gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt dieser Bebauungsplan in Kraft.
Tecklenburg, den
 -



Stadt Tecklenburg

Bebauungsplan Nr. 44 A

"Ehemaliges Jugendamt"

Aufstellung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Stadt Tecklenburg
Der Bürgermeister
Zum Kahlenberg 2
49545 Tecklenburg
Telefon (05482) 73-0, Telefax (05482) 73-57

Satzungsbeschluss Plan I. M. 1:500
Stand 10.12.2007 (wie 19.11.2007)

FLICK INGENIEURGEMEINSCHAFT GmbH

Adresse	Neumarkt 31 - 49477 Ibbenbüren		
Fon	05451 / 9105-3	Fax	05451 / 9105-45
Email	info@ing-flick.de		

TIMM & OSTENDORF Architekten und Ingenieure AG

Adresse	Hedevogelsbusch 18 - 48289 Emsdetten		
Fon	02572 / 952162	Fax	02572 / 952161
Email	info@timm-ostendorf.de		