

RECHTSGRUNDLAGEN

- 1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.08.1997 (BGBl. S. 2081).
- 2. Bauutzungsverordnung (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).
- 3. Landesbaudordnung (BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.1995 (GV NW S. 218).
- 4. Planzeichenverordnung in der Neufassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 833).
- 5. §§ 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 23.03.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Ortslage Süd" beschlossen.

Tecklenburg, den 26.05.1999

Bürgermeister Schriftführer

Öffentliche Auslegung: Der Rat der Stadt Tecklenburg hat in seiner Sitzung am 31.08.1999 dem Entwurf des Bebauungsplanes sowie der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Tecklenburg, den 15.11.1999

Bürgermeister Schriftführer

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung: Der Rat der Stadt Tecklenburg hat in seiner Sitzung am 05.10.1999 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und gem. § 3 Abs. 3 BauGB eine begrenzte erneute Offenlegung eine eingeschränkte Beteiligung beschlossen.

Tecklenburg, den 24.11.1999

Bürgermeister Schriftführer

Satzungsbeschluss: Der Rat der Stadt Tecklenburg hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 23.11.1999 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Tecklenburg, den 24.11.1999

Bürgermeister Schriftführer

Inkrafttreten: Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 14 "Ortslage Süd" ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 07.04.2000 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Tecklenburg, den 10.04.2000

Bürgermeister Schriftführer

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.

Tecklenburg, den 10.04.2000

Bürgermeister Schriftführer

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

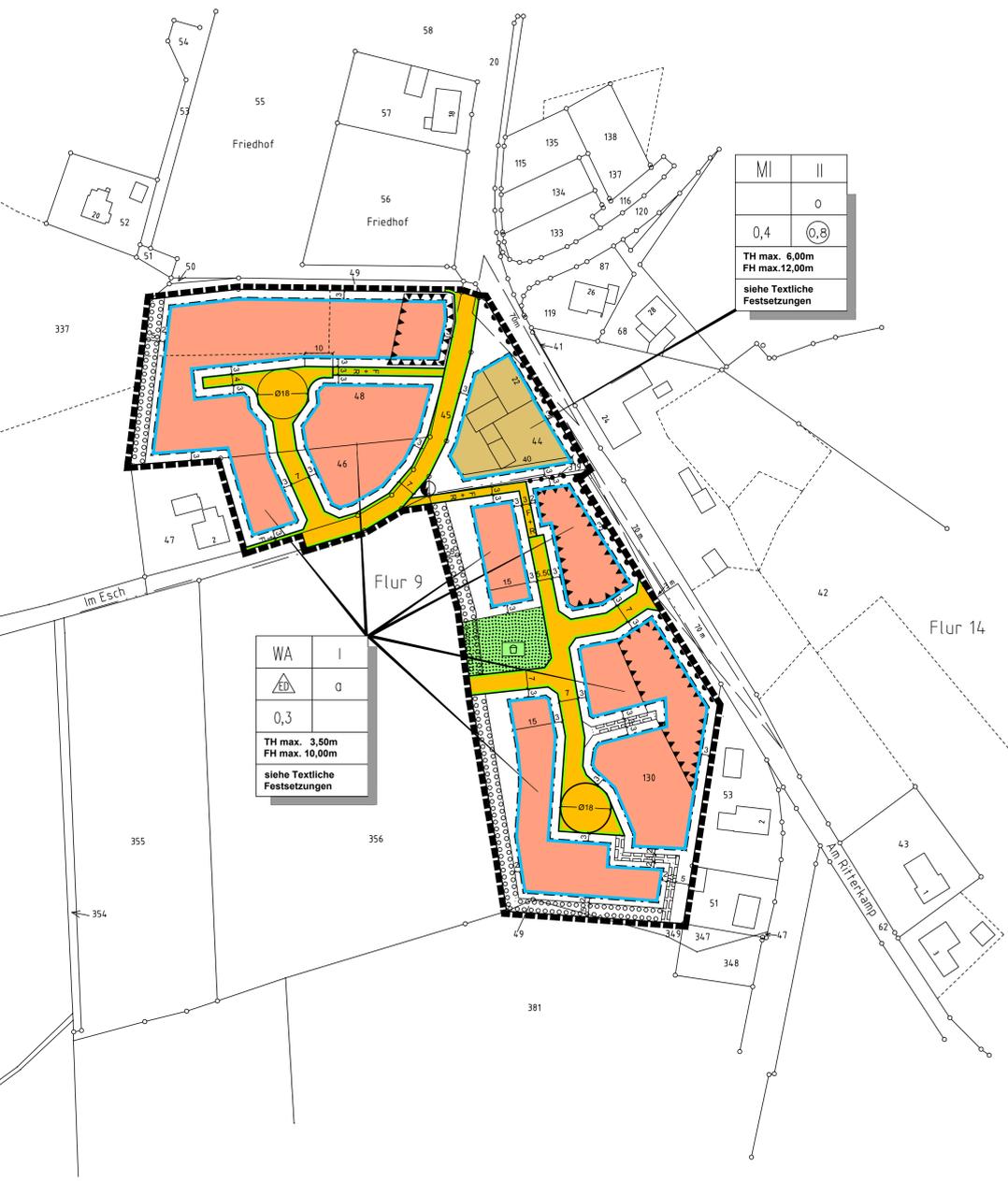
Tecklenburg, den 10.04.2000

Bürgermeister Schriftführer

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

Tecklenburg, den 10.04.2000

Stadt Tecklenburg Kreis Steinfurt
Bebauungsplan Nr. 14
"Ortslage Süd"
Mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung



PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanZVO '90

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO (s. Textliche Festsetzungen)
MI Mischgebiet gem § 6 BauNVO (s. Textliche Festsetzung)

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

- z.B. 0,3 Grundflächenzahl
0,8 Geschöflächenzahl
z. B. I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

3. BAUWEISE, BAUGRENZEN

- Baugrenze
offene Bauweise
abweichende Bauweise
TH max. Höhe baulicher Anlagen: Traufhöhe
FH max. Höhe baulicher Anlagen: Firsthöhe

4. VERKEHRSLÄCHEN

- Straßenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsfläche
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN

- Trafostation

6. GRÜNFLÄCHEN

- öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: Spielplatz

7. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

8. SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
Geh-, Fahr und Leitungsrecht
Sichtdreiecke (nachrichtliche Übernahme gem § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 30 StrWG NW)
Die darin eingeschlossenen Flächen sind von jeder sichtbehindernden Einfriedung, Nutzung und Bepflanzung zwischen 0,8 m und 2,5 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.
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. 14 "Ortslage Süd".

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 Für Dächer von Baukörpern, die nicht im Sinne von §§ 12 und 14 BauNVO als Nebenanlagen und Garagen gelten, sind nur Dachneigungen zwischen 30° und 50° zulässig.

2.3 Dachaufbauten und -einschnitte sind bis 40 % der Traufhöhe der entsprechenden Gebäudesseite (Länge zwischen Schnittpunkten der senkrecht aufgehenden Mauerwerke/Giebel mit der Dachhaut) zulässig.

Dachaufbauten und -einschnitte müssen einen Abstand von mind. 2,0 m vom Ortsgang bzw. Walmgang einhalten. Dies gilt nicht für Sonnenkollektoren.

3. Einfriedungen

Als Grundstückseinfriedungen sind lebende Hecken sowie Mischformen aus lebender Hecke und dahinter liegendem Zaun zulässig. Notwendige Zufahrten und Zugänge sind von dieser Vorschrift ausgenommen. Im Bereich von Terrassen können auf einer Länge von 6 m Einfriedungen mit anderen Materialien verwendet werden.

4. Gestaltung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge und bewegliche Abfallbehälter

Einstellplätze für Kraftfahrzeuge und bewegliche Abfallbehälter sowie Müllboxen sind mit Hecken, Abpflanzungen von Sträuchern oder immer grünen Kletterpflanzen mit Rankgerüsten abzuschirmen.

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. Mischgebiet

Für das im Geltungsbereich festgesetzte Mischgebiet gilt gem. § 8 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 7 Nr. 1 und 2 BauNVO sowie § 1 Abs. 9 BauNVO folgende geschöbweise Festsetzung:

Erdgeschöb (erstes Vollgeschöb): Im Erdgeschöb sind Vorhaben entsprechend § 6 Abs. 2 Ziffern 7 und 8 und Abs. 3 BauNVO unzulässig. Folgegeschöbe: In den Folgegeschossen sind nur Wohnnutzungen (§ 6 Abs. 2 Ziffer 1 BauNVO) zulässig.

3. Zahl der Wohnungen

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB pro Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig. D. h., pro Einzelhaus sind nur zwei Wohnungen und pro Doppelhaushälfte jeweils nur eine Wohnung zulässig.

4. Abweichende Bauweise

Die abweichende Bauweise wird folgendermaßen definiert: Wie die offene Bauweise, aber es sind nur Gebäudelängen bis zu 16 m zulässig.

5. Bezugshöhen für die Ermittlung der Trauf- und Firsthöhen

- 5.1 Als Traufhöhe (TH) gilt das Maß zwischen der angrenzenden Erschließungsstraße (unterer Bezugspunkt) und den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut (oberer Bezugspunkt) in Fassadenmitte gemessen. Bei Gebäuden, die nicht an eine Erschließungsstraße angrenzen, ist der untere Bezugspunkt die Oberkante der Erschließungsstraße gemessen in der Mitte der Zufahrt. Die Traufhöhe darf das Maß von 2,0 m nicht unterschreiten.
5.2 Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Firsthöhe (FH) ist die Oberkante der anschließenden Erschließungsstraße gemessen in Fassadenmitte. Bei Gebäuden, die nicht an eine Erschließungsstraße angrenzen, ist der untere Bezugspunkt die Oberkante der Erschließungsstraße gemessen in der Mitte der Zufahrt.

6. Nebenanlagen

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

7. Stellplätze und Garagen

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carpors) im Sinne des § 12 BauNVO zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen sowie zwischen den festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten und den ihnen zugewandten Bauflächen unzulässig.

8. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

- 8.1 In den festgesetzten Baugebieten ist je angefangener 300 m² Grundstücksfläche auf dem Baugrundstück ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von 14/16 cm gemessen in 1 m Höhe oder ein hochstammiger Obstbaum zu pflanzen. Für die Laubbäume sind nur Arten gemäß der nachfolgenden Liste zulässig.
8.2 Auf den festgesetzten Flächen ist ein 3-reihiger Gehölzstreifen aus standortgerechten, einheimischen Gehölzen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzabstände sind zur Fassung des anfallenden Regenwasser aus den höher liegenden landwirtschaftlichen Flächen muldenartig auszubilden.

9. Pflanzliste

- Folgende Arten sind zulässig:
Cornus sanguinea - roter Hartnegel
Corylus avellana - Hasel
Acer platanoides (Spitzahorn)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Fagus sylvatica (Rotbuche)
Quercus robur (Stieleiche)
Prunus padus - Traubenkirsche
Prunus avium - Vogelkirsche
Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Salix aurita - Ohrchenweide
Salix caprea - Salweide
Salix cinerea - Grauweide
Salix purpurea - Purpurweide
Sambucus nigra - Holunder
Viburnum opulus - gewöhnlicher Schneeball
Crataegus monogyna - Weißdorn

10. Baugrenzen

Untergeordnete Gebäudeteile, die der passiven Energiegewinnung dienen, wie zum Beispiel Glashauschen und Wintergärten, dürfen die jeweiligen westlichen und südlichen Baugrenzen um maximal 3,0 m und bis zu zwei Drittel der Gebäudebreite bzw. -tiefe und in der Höhe bis zur Traufe überschreiten. Jedoch sind 1,5 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

11. Immissionsschutz

Die Gebäude in den gekennzeichneten Flächen sind an den lärmzugewandten Seiten sowie den davon abgehenden Wandseiten mit Fenstern zu versehen, die mindestens der Schallschutzklasse II (VDI-Richtlinie 2719) entsprechen.

12. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die Anlieger, die Versorgungsträger und die Stadt Tecklenburg haben das Recht, die festgesetzten Flächen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten.

HINWEISE

- 1. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgegeschichtliche 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 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 Solarenergiegenutzung eine Energieeinsparung zu erreichen.
- Bei der Auswahl der Baustoffe sollten folgende Prinzipien beachtet werden:
- Verwendung von Holzfenstern, natur oder offengrig lasiert; auf Baustoffe wie Kunststoff, Aluminium oder Tropenholz ist nach Möglichkeit zu verzichten,
- positive Wirkung auf Wohlbefinden und Gesundheit,
- geringer Energieaufwand und schadstofffreie Herstellung,
- Regenierbarkeit 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. 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. 14 die mangelhafte Versickerungsfähigkeit des Bodens zu berücksichtigen. 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.

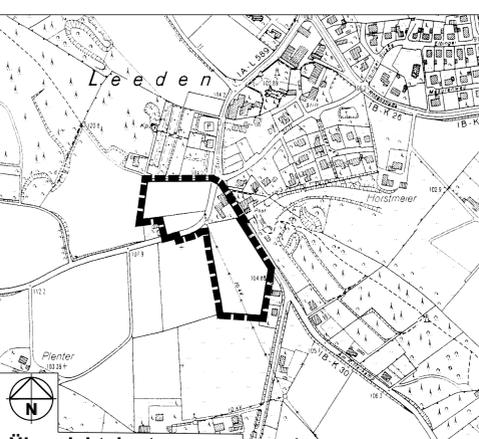
5. Möglichkeiten der Energie- und Wassereinsparung:

- 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 Brauchwassererwärmung 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,
- Regenwasserzisterne für Gartenbewässerung, WC-Spülung und Waschmaschine.

6. Kriminalprävention

Es wird empfohlen, bei der Ausstattung der Gebäude nur einbruchshemmende Fenster und Türen zu verwenden.

Stadt Tecklenburg Kreis Steinfurt



Übersichtskarte M. 1:5000

Bebauungsplan Nr. 14 "Ortslage Süd" Mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

Plan Nr.4 Satzung
Ingenieurbüro henning & tover
Beratende Ingenieure GmbH
Rheinr. Landstraße 19-21
49078 Osnabrück
Tel. 0541 94003-0
Telefax 0541 94003-50
Osnabrück, den 14.02.2000

