

RECHTSGRUNDLAGEN

- 1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der derzeit geltenden Fassung.
2. Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (SGV. NW. 232), in der derzeit gültigen Fassung.
3. Gemeindeordnung Nordrhein - Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (SGV. NW. 2023) in der derzeit geltenden Fassung.
4. Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der derzeit geltenden Fassung.
5. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

VERFAHREN

(nicht erforderliche Verfahrensschritte sind zu streichen)

Aufstellungsbeschluss:

Der Rat der Stadt Tecklenburg hat in seiner Sitzung am 18.12.2012 die Aufstellung der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Sonnenwinkel" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 06.02.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Tecklenburg, den

Bürgermeister Schriftführer

Beteiligung gem. § 13a Abs. 2 Satz 1 i.v.m. § 13 Abs. 2 BauGB:

Die Beteiligung gem. § 13a Abs. 2 Satz 1 i.v.m. § 13 Abs. 2 BauGB wurde durchgeführt. Zur Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit wurde gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB mit Schreiben vom 06.02.2013 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 14.03.2013 gegeben. Die berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.02.2013 um Stellungnahme bis zum 14.03.2013 gebeten.

Tecklenburg, den

Bürgermeister Schriftführer

Satzungsbeschluss:

Der Rat der Stadt Tecklenburg hat die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 08.10.2013 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Tecklenburg, den

Bürgermeister Schriftführer

Inkrafttreten:

Der Satzungsbeschluss der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Sonnenwinkel" ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 18.10.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 18.10.2013 rechtsverbindlich geworden.

Tecklenburg, den

Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften (§ 215 BauGB):

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind

- eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes,
- eine Verletzung von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
- beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges

nicht geltend gemacht worden.

Tecklenburg, den

Bürgermeister

Planunterlage:

Quellenverweis: © Geobasisdaten Kreis Steinfurt 2013 Aktenzeichen: 13-00764

Die Planungsunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 25.01.2013). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Steinfurt, den

Bürgermeister

Stadt Tecklenburg Kreis Steinfurt

Bebauungsplan Nr. 39

"Sonnenwinkel"

3. vereinfachte Änderung

Mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung



PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanzV 1990 und BauNVO 1990

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,5 Geschossflächenzahl

0,2 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

0 Offene Bauweise

Baugrenze

4. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Elektrizität

5. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, hier: Carports

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (siehe Textliche Festsetzungen)

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, Dacherker, 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.

3. Nebenanlagen

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

4. Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)

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

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 Geltungsbereiches der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Sonnenwinkel" der Stadt Tecklenburg.

2. Dachformen

Für Baukörper, die nicht als Nebenanlagen und Garagen im Sinne der §§ 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 der §§ 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, Dacherker, Dachhäuschen), Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur bis 40 % der Traufhöhe der entsprechenden Gebäuseite (Länge zwischen den Schnittpunkten der senkrecht aufgehenden Mauerwerke/Giebel mit der Dachhaut) zulässig. Die Dachfenster (Dachflächenfenster, Gauben, Dacherker, Dachhäuschen), Dachaufbauten und Dacheinschnitte müssen einen Abstand von mind. 2,0 m vom Organg bzw. Walmgrat einhalten. Dies gilt nicht für Sonnenkollektoren.

5. Einfriedungen

Als Grundstückseinfriedungen sind in dem Bereich zwischen den Straßengrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen (Vorgartenbereich) 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 Garagen geschosse an die öffentliche Verkehrsfläche zulässig. Ebenso sind Zufahrten zu Gemeinschaftsanlagen bzw. -garagen zulässig.

HINWEISE

- 1. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde 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.
4. Hinweis für Arbeiten in der Nähe von Kabeln und Erdgasleitungen: Leitungslagen sind grundsätzlich nicht aus dem Bestandsplan abzugreifen. Lage und Tiefe der Leitungen und Kabel können sich durch Bodenabtragungen, Bodenbewegungen, Aufschüttungen oder andere Maßnahmen nachträglich verändert haben. Mit Abweichungen der wirklichen Leitungslage von den Eintragungen im Bestandsplan muss daher gerechnet werden. In Leitungsnähe sind Erdarbeiten unbedingt von Hand auszuführen. Arbeiten in der Nähe von Versorgungsleitungen der SWL Stadtwerke Lengerich sind mit Lebensgefahr verbunden.



Stadt Tecklenburg

Kreis Steinfurt



Übersichtskarte M. 1:5000

Bebauungsplan Nr. 39

"Sonnenwinkel"

3. vereinfachte Änderung

Mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

- Satzung -

Administrative information including contact details for Ingenieurbüro Hans Tovar & Partner, address, phone, and website.

M. 1:1000



Hinweis: Die Darstellung der Katastergrundlage kann außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes unvollständig sein.