

## RECHTSGRUNDLAGEN

**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), in der derzeit geltenden Fassung.

**Baunutzungsverordnung** (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), in der derzeit geltenden Fassung.

**Bauordnung** für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV NRW S. 256), in der derzeit geltenden Fassung.

**Gemeindeordnung** für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666), in der derzeit geltenden Fassung.

**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in der derzeit geltenden Fassung.

**Planzeichenverordnung** (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), in der derzeit geltenden Fassung.

**Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung** von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26. August 1999 (GV NRW S. 516), in der derzeit geltenden Fassung.

**Wassergesetz** für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz -LWG-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV NRW S. 926), in der derzeit geltenden Fassung.

**Verwaltungsgerichtsordnung** (VwGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. März 1991 (BGBl. I S. 686), in der derzeit geltenden Fassung.

## VERFAHRENSVERMERKE

### Aufstellungsbeschluss:

Der Rat der Stadt Tecklenburg hat in seiner Sitzung am 25.11.2014 die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 "Ortslage II - Nord" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB vom 11.12.2014 bis 12.01.2015 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Tecklenburg, den 04.05.2015

gez.: Streit L.S. gez.: Tobergte  
Bürgermeister Schriftführer

### Beschleunigtes Verfahren:

Der Rat der Stadt Tecklenburg hat in seiner Sitzung am 25.11.2014 dem Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 01.12.2014 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans mit der Begründung haben vom 11.12.2014 bis 12.01.2015 gem. § 13a Abs. 3 Ziffer 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.12.2014 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet. Ihnen wurde bis zum 12.01.2015 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Tecklenburg, den 04.05.2015

gez.: Streit L.S. gez.: Tobergte  
Bürgermeister Schriftführer

### Satzungsbeschluss:

Der Rat der Stadt Tecklenburg hat die 5. Änderung des Bebauungsplans nach Prüfung der Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 24.02.2015 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Tecklenburg, den 04.05.2015

gez.: Streit L.S. gez.: Tobergte  
Bürgermeister Schriftführer

### Inkrafttreten:

Der Satzungsbeschluss der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 "Ortslage II - Nord" wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 26.02.2015 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan ist damit am 26.02.2015 rechtsverbindlich geworden.

Tecklenburg, den 04.05.2015

gez.: Streit L.S. gez.: Tobergte  
Bürgermeister Schriftführer

### 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 Schriftführer

### Planunterlage:

Quellenverweis:  
© Geobasisdaten Kreis Steinfurt 2014  
Aktzeichen: 14-11087

Die Planungsunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 30.10.2014). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

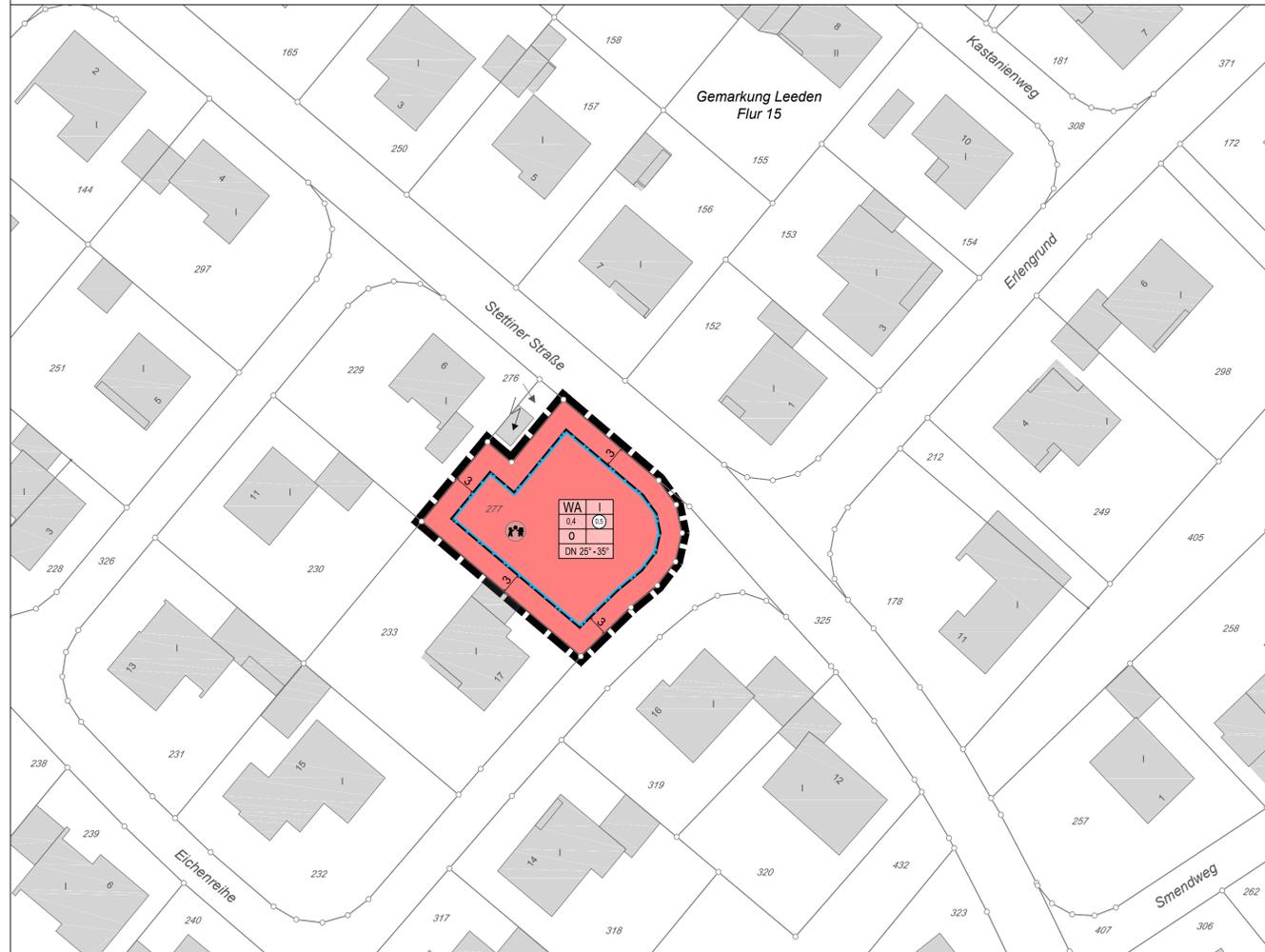
Steinfurt, den 29.04.2015

L.S.

# Stadt Tecklenburg

Kreis Steinfurt, OT Leeden

# Bebauungsplan Nr. 2 "Ortslage II - Nord" 5. Änderung



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

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanzV 1990

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,5 Geschosflächenzahl

0,4 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

O Offene Bauweise

Baugrenze

4. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

5. Anforderungen an die Gestaltung

DN 25° - 35° Dachneigung, als Mindest- und Höchstmaß

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Ergänzend zu den Festsetzungen in zeichnerischer Form sind textliche Festsetzungen vorgesehen und zwar

### Planungsrechtliche Festsetzungen:

- Gebietsart (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
**Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**  
Im Allgemeinen Wohngebiet sind nur die folgenden Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:
  - Wohngebäude,
  - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)**  
Eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Flächen
  - von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
  - von Nebenanlagen i. S. von § 14 BauNVO sowie
  - von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut wird,bis zu 50 vom Hundert ist zulässig.
- Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO)**  
Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nicht-Vollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind auf die max. zulässige Geschossflächenzahl anzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).
- Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)**  
Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen werden im Bebauungsplan dahingehend geregelt, dass sie in den Vorgartenbereichen (der Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche bis zur Baugrenze) unzulässig sind.

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO-NW

**Dachneigung**  
Die Dachneigung beträgt zwischen 25° und 35°.

## HINWEISE

- Bodenfunde**  
Dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche sowie erdgeschichtliche Bodenfunde) oder Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG NRW).
- Altablagerungen**  
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde (Kreis Steinfurt) zu benachrichtigen.
- Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548 geändert worden ist.
- SWL Verteilungsgesellschaft:**  
Im angrenzenden Straßenland befinden sich Strom- und Gasversorgungsleitungen der SWL. Sollte im Bereich der Versorgungsleitungen Tiefbauarbeiten durchgeführt werden, muss vor Beginn der Arbeiten eine Einweisung durch die SWL erfolgen.



## Stadt Tecklenburg

Kreis Steinfurt, OT Leeden



## Bebauungsplan Nr. 2 "Ortslage II - Nord" 5. Änderung

beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB  
- Satzung -

bearb.: LHKH	geprüft: Lh	<b>Ingenieurbüro Hans Tovar &amp; Partner</b> Beratende Ingenieure GbR Weiße Breite 3 49084 Osnabrück Tel. 0541 94003-0 Fax 0541 94003-50 www.itbweb.de
Projekt-Nr.: 305.175	Osnabrück, den 21.01.2015	
Maßstab: 1:500	gez.: Tovar	

Z:\Landes\305175 Ortslage Nord\StadtPl\Satzung1.dwg