

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..... die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 "Dörenther Straße II" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am..... ortsüblich bekanntgemacht worden.

Tecklenburg, den.....

.....
Bürgermeister Schriftführer

Öffentliche Auslegung:

Der Rat der Stadt Tecklenburg hat in seiner Sitzung am..... dem Entwurf des Bebauungsplanes sowie der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am..... ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom..... bis..... gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Tecklenburg, den.....

.....
Bürgermeister Schriftführer

Öffentliche Auslegung mit Einschränkung:

Der Rat der Stadt Tecklenburg hat in seiner Sitzung am..... dem geänderten/ergänzten Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und gem. § 3 Abs. 3 BauGB eine begrenzte erneute Offenlegung/ eine eingeschränkte Beteiligung beschlossen.

Tecklenburg, den.....

.....
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..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Tecklenburg, den.....

.....
Bürgermeister Schriftführer

Inkrafttreten:

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 25 "Dörenther Straße II" ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am..... ortsüblich bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist damit am..... 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

Planunterlagen:

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

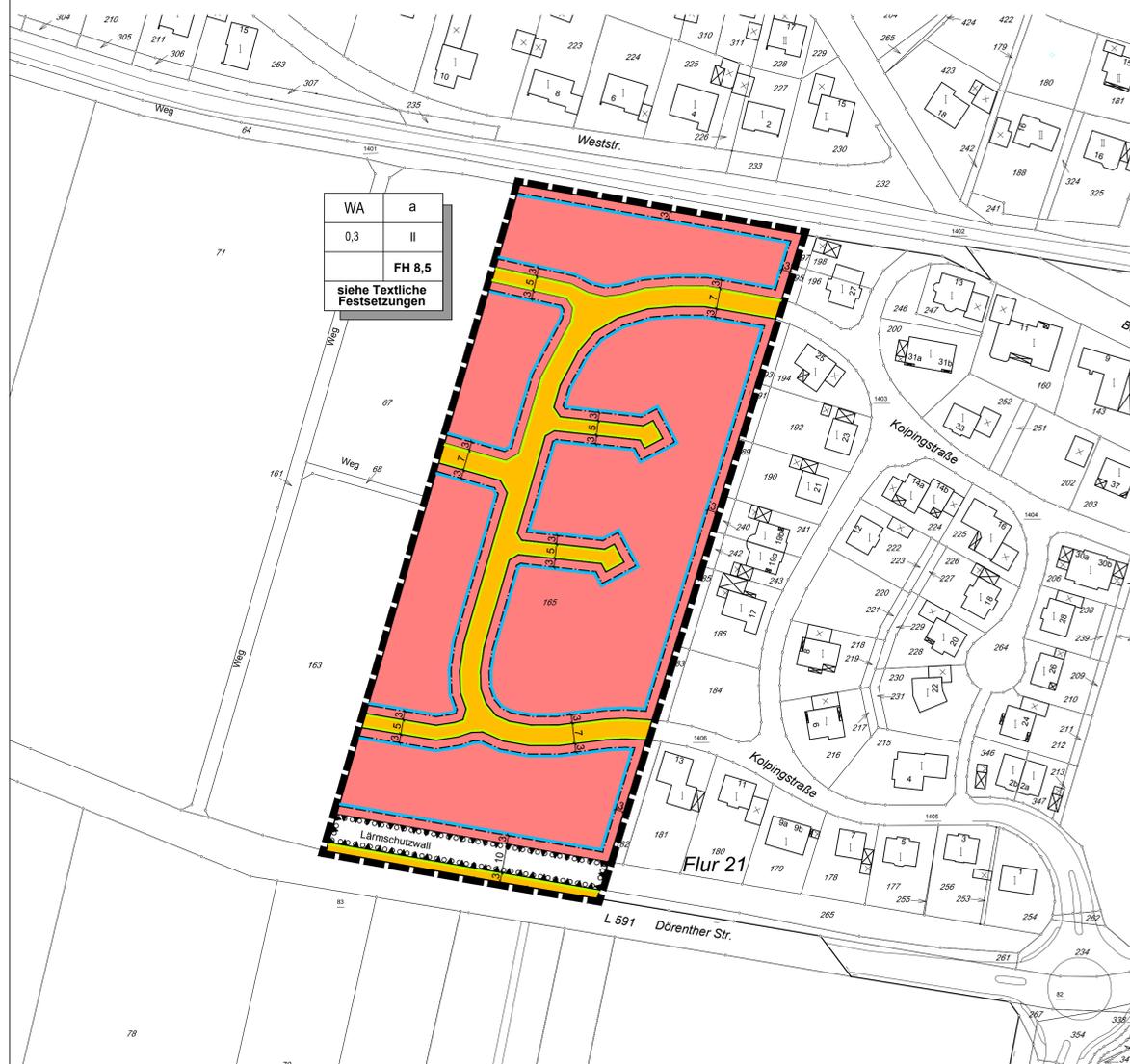
Steinfurt, den.....

Stadt Tecklenburg Kreis Steinfurt

Bebauungsplan Nr. 25

"Dörenther Straße II"

Mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung



WA	a
0,3	II
FH 8,5	
siehe Textliche Festsetzungen	

PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanzV '90

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,3 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a Abweichende Bauweise

Baugrenze

FH max. Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt, hier Firsthöhe

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

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

6. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen die zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

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

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.

3. Abweichende Bauweise

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

4. Bezugshöhen für die Ermittlung der Trauf- und Firsthöhen

4.1 Als Traufhöhe (TH) gilt das Maß zwischen der angrenzenden Erschließungsstraße (unterer Bezugspunkt) und den äußeren Schräglinien 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. Bei Eckgrundstücken ist die Erschließungsstraße maßgebend, von der die Zufahrt auf das Grundstück erfolgt. Die Traufhöhe darf das Maß von 2,0 m nicht unterschreiten. Die in der Planzeichnung festgesetzten Traufhöhen gelten nicht für Dachgauben und Krüppelwälv.

4.2 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.

5. Nebenanlagen

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

6. Stellplätze und Garagen

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) 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.

7. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Auf der festgesetzten Fläche (Lärmschutzwall) sind standortgerechte, einheimische Gehölze anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

8. Pflanzenliste

Folgende Arten sind zulässig:

Prunus spinosa - Schlehe
Rosa rubiginosa - Weinrose
Sambucus nigra - Holunder

Amelanchier ovalis - Echte Felsenbirne
Cornus mas - Kornelkirsche
Cornus sanguinea - roter Hartriegl
Corylus avellana - Hasel

Die Pflanzen sind als verpflanzte Sträucher, 3-4 Triebe, 60-100 cm in Gruppen mit einem Pflanzabstand von 1,0 x 1,5 m zu pflanzen.

9. Baugrenzen

Untergeordnete Gebäudeanteile, die der passiven Energiegewinnung dienen, wie zum Beispiel Glashäuschen 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.

10. Lärmschutz

Im festgesetzten Bereich für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen soll ein Lärmschutzwall errichtet werden. Die Höhe dieses Walles orientiert sich an dem bereits vorhandenen Lärmschutzwall östlich des Planbereiches und soll eine Mindesthöhe von 3 m aufweisen.

Der geplante straßenseitige Wall ist mit einer Böschungserosion von 1:1,5 oder flacher anzulegen. Am Böschungsfuß zwischen der Straßengrenze und dem Erdwall ist ein 30-40 cm tiefe und 1,50 m breite Mulde anzulegen, die in der Lage ist, das anfallende Niederschlagswasser aufzufangen, zu versickern und von der Landesstraße fernzuhalten. Entlang der Landesstraße ist der Erdwall zu begrünen.

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. 25 "Dörenther Straße II".

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 30° und 48° einhalten.
Für Wintergärten können ausnahmsweise geringere Dachneigungen zugelassen werden.

2.3 Dachaufbauten und -einschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bis 40 % der Traufhöhe der entsprechenden Gebäudesite (Länge zwischen den 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. Entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen sind nur Einfriedungen mit einer Höhe von max. 0,80 m zulässig.

Die örtliche Bauvorschrift zu den Einfriedungen wird im Bereich der westlichen Plangebietsgrenze so erweitert, dass die Anlage von Hecken verpflichtend ist.

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 abzusichern. Angrenzend an die öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind die Regelungen der Nr. 3 einzuhalten. Die Höhe der Hecken, Abpflanzungen und Rankgerüste darf 1,80 m nicht überschreiten.

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. 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 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 Wasseranfließen, das zu einer Überlastung der Kanalisation führt. Darum sollen 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 sollen Flachdächer von Garagen und Carports begrünt werden. Es sollen 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 Bodenaustausch 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 Wärmepumpensystems können zur Energieersparnis beitragen. Für die Wohnbaufällnisse sollte die Regen- oder Brauchwasserernutzung 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.

7. Verdacht auf Kampfmittelbelastung
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht ein Verdacht auf Aufgraben aus dem 2. Weltkrieg entlang der Dörenther Straße.
Nach fachlicher Beurteilung sollten Maßnahmen zur Kampfmittelbeseitigung im Rahmen einer Systematischen Oberflächendetektion im Bereich des/der Aufgrabens/aben erfolgen.
Bei Fragen zur weiteren Abwicklung von Sicherungs- und Raummaßnahmen Vorort besteht für die örtliche Ordnungsbehörde die Möglichkeit, mit Herrn Schmitz (Tel. 02931/82-3885) Kontakt aufzunehmen.
Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

1. Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 liegt in der Schutzzone III B des mit Datum vom 15. Februar 2002 festgesetzten Wasserschutzgebietes „Dörenthe“. Die Verbote und die Genehmigungspflichten der Verordnung vom 15. Februar 2002 sind zu beachten.
Das Abteufen von Tiefenbohrungen und Einbringen von Erdwärmesonden zum Betrieb von Wärmepumpen ist in dem Wasserschutzgebiet nicht erlaubt.

Stadt Tecklenburg

Kreis Steinfurt



Bebauungsplan Nr. 25

"Dörenther Straße II"

Mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

- Satzung -

Wasserwirtschaft Abwassertechnik Wassererfassung Straßenbau - Verkehr	Landschaftplanung Stadtplanung Ingenieurvermessung Geoinformationssysteme	ib Ingenieurbüro Hans Tovar & Partner Beratende Ingenieure GbR
Seit: LHK	gegr.: 1984	Weißer Breite 3 49084 Osnabrück
Projekt-Nr.: 305_160	Osnabrück, den 09.07.2013	Telefon 05 41 / 9 40 03 - 0
Maßstab: 1:1000		Telefax 05 41 / 9 40 03 - 50
© Ingenieurbüro Hans Tovar & Partner		

