



# Stadt Tecklenburg

Kreis Steinfurt

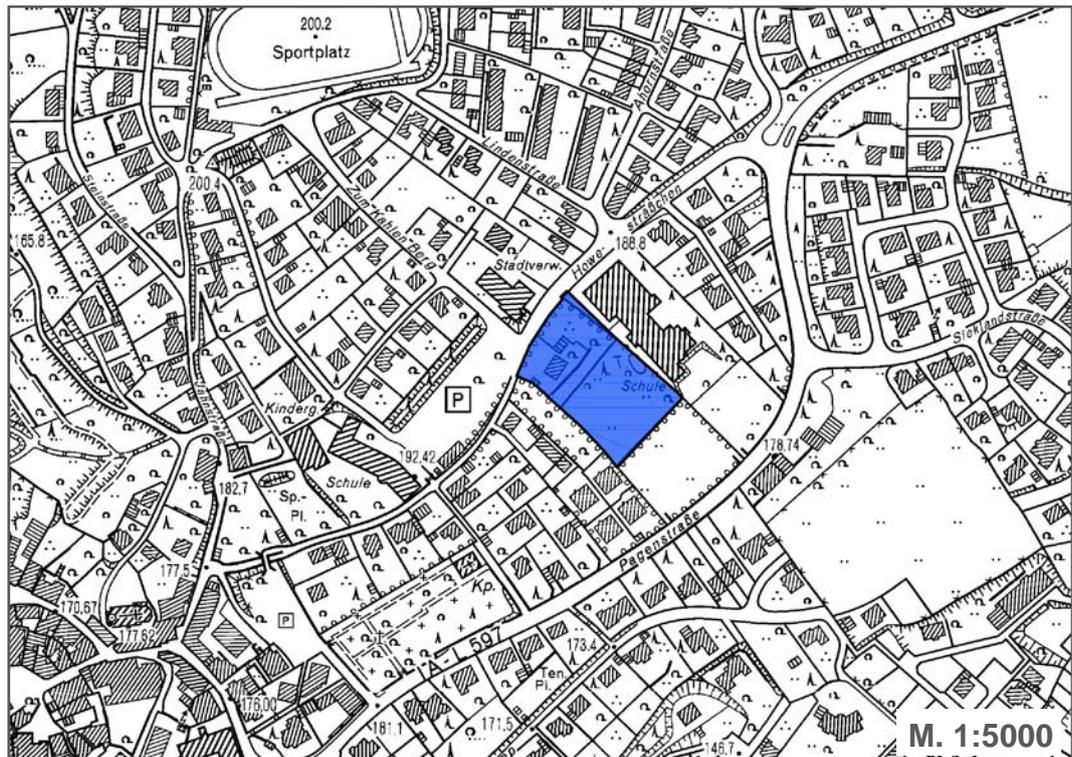
## Bebauungsplan Nr. 7 „Howesträßchen“ 7. Änderung

beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

- Satzung -

### Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB



**ibt** Ingenieurbüro  
Hans Tovar & Partner  
Beratende Ingenieure GbR

- Wasserwirtschaft · Infrastruktur
- Straßenbau · Verkehr
- Landschaftsplanung
- Stadtplanung
- Ingenieurvermessung
- Geoinformationssysteme

**INHALTSVERZEICHNIS**

	Seite
<b>I. Begründung</b>	<b>1</b>
<b>1. Grundlagen der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Howesträßchen“</b>	<b>1</b>
1.1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes	1
1.2 Aufstellungsbeschluss	1
1.3 Geltungsbereich der 7. Änderung	1
1.4 Flächennutzungsplan Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB	1
<b>2. Planungsanlass, -ziele</b>	<b>2</b>
<b>3. Inhalt des Bebauungsplanes</b>	<b>2</b>
3.1 Art der baulichen Nutzung	2
3.2 Maß der baulichen Nutzung	3
3.3 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen	4
3.4 Verkehrsflächen, Erschließung	4
3.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	4
<b>4. Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW</b>	<b>5</b>
4.1 Dachneigungen	5
<b>5. Immissionsschutz</b>	<b>5</b>
5.1 Schallimmissionen	5
<b>6. Verwirklichung des Bebauungsplanes</b>	<b>6</b>
6.1 Ver- und Entsorgung	6
6.2 Soziale Maßnahmen	6
6.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege	6
6.4 Altlasten	6
<b>7. Umweltprüfung/Naturschutzrechtliche Belange</b>	<b>6</b>
<b>II. Verfahrensvermerk</b>	<b>8</b>

**Anlagen:** Fachbeitrag Schallschutz „Ruhender Verkehrslärm“, RP Schalltechnik, Osnabrück, Projekt-Nr. 16-002-01, 18.01.2016

## I. Begründung

### 1. Grundlagen der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Howesträßchen“

#### 1.1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

- a) Baugesetzbuch – BauGB
- b) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) – BauNVO
- c) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) – PlanZV
- d) Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG
- e) Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen – GO NRW
- f) Bauordnung Nordrhein-Westfalen – BauO

jeweils in der zurzeit geltenden Fassung.

#### 1.2 Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Tecklenburg hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Howesträßchen“ beschlossen.

#### 1.3 Geltungsbereich der 7. Änderung

Der Geltungsbereich der 7. Änderung liegt in der Stadt Tecklenburg, südlich des Howesträßchen und südlich des Chalones-Platzes. Er umfasst dort die Flurstücke 238 und 239 sowie Teilbereiche des Flurstücks 285 der Flur Nr. 12, Gemarkung Tecklenburg.

Die Lage des Planungsgebietes ist aus der Übersichtskarte dieser Begründung ersichtlich (vgl. Deckblatt).

Der räumliche Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Howesträßchen“ ist in der Planzeichnung festgesetzt. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,59 ha.

#### 1.4 Flächennutzungsplan Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB

Der Flächennutzungsplan der Stadt Tecklenburg weist für den Geltungsbereich *Wohnbauflächen (W)* gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO und *Flächen für den Gemeinbedarf* gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB aus. Die in diesem Änderungsverfahren angestrebten Nutzungsarten *Mischgebiet (MI)* sowie *Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche* sind somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan der Stadt Tecklenburg wird im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

## 2. Planungsanlass, -ziele

Angestoßen durch Gespräche mit dem Eigentümer des Grundstückes Howesträßchen Nr. 16 beabsichtigt die Verwaltung, für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 „Howesträßchen“, der seit 1969 in Kraft getreten ist, eine Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchzuführen.

Ziel der Änderung ist es, für das Grundstück Howesträßchen Nr. 16 eine zur jetzigen Nutzung kompatible Erweiterungsmöglichkeit zu schaffen und auf der jetzigen Gemeinbedarfsfläche im südöstlichen Teil der Umgriffsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ die Voraussetzungen zur Herstellung eines öffentlichen Parkplatzes zu schaffen.

Da die Ressource ‚Boden‘ begrenzt ist, ist die Nachverdichtung in einem bereits vollständig erschlossenen und bebauten Gebiet erklärtes städtebauliches Ziel der Stadt Tecklenburg. Mit der Vergrößerung des überbaubaren Bereiches und der leichten Erhöhung der Maßzahlen für das Grundstück Howesträßchen Nr. 16 wird diesem Planungsziel mit dieser Bebauungsplanänderung Rechnung getragen.

Vor dem Hintergrund der BauGB-Novellierung aus dem Jahre 2013 sind Kommunen gehalten, eine städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu betreiben (§ 1 Abs. 5 BauGB). Für das verhältnismäßig große Baugrundstück im Plangebiet soll durch die Erweiterung des überbaubaren Bereiches die Möglichkeit eines größeren Gebäudes geschaffen werden. Diese Optionen der Nachverdichtung sind regelmäßig einer Flächeninanspruchnahme und Erweiterung am Siedlungsrand vorzuziehen.

Darüber hinaus soll durch die Ausweisung von öffentlichen Stellplätzen die Attraktivität des Tourismusstandortes Tecklenburg gesichert und verbessert werden. Gerade während der Festspielsaison kommt es verstärkt zu Engpässen in Bezug auf die Parkplatzsituation. Daher soll die im aktuellen B-Plan als Erweiterungsfläche für die Schule festgesetzte und nicht mehr benötigte Fläche nun dieser neuen Nutzung zugeführt werden.

Da es sich bei der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Howesträßchen“ um eine Nachverdichtung und eine Maßnahme der Innenentwicklung von Flächen innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Bereiches handelt, wird die 7. Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgen. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

## 3. Inhalt des Bebauungsplanes

### 3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird unterschiedlich festgesetzt:

### 3.1.1 Mischgebiet (MI)

Im nördlichen Teil des Änderungsbereiches wird ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO), Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO) sowie Vergnügungsstätte (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO) werden genauso wie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO ausgeschlossen. Die ausgeschlossenen Nutzungen würden zu einer erheblichen städtebaulichen Störung im Plangebiet selbst und im unmittelbar angrenzenden Bereich durch sehr großen Flächenbedarf (Gartenbaubetriebe), erhöhtem Verkehrsaufkommen (Tankstellen) oder Konflikte mit dem angrenzenden Wohnen (Vergnügungsstätten) führen.

Die ausgeschlossenen Nutzungen können in anderen Bereichen des Stadtgebietes realisiert werden.

### 3.1.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche

Der südliche Teil des Änderungsbereiches wird als *Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche* gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Die ausgewiesene Stellplatzfläche soll als bewirtschafteter Parkplatz der Stadt Tecklenburg betrieben werden. Andere Nutzungen als die Anlage eines Parkplatzes inkl. Zufahrten und die dazu benötigten baulichen Anlagen (z. B. Fahrscheinautomat etc.) sind nicht zulässig.

### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird nur im Mischgebiet (MI) bestimmt und mit der Zahl der Vollgeschosse  $Z = II$ , einer Grundflächenzahl  $GRZ = 0,6$  sowie einer Geschossflächenzahl  $GFZ = 1,0$  festgesetzt. Die Höhe baulicher Anlagen wird mit  $OK = 10,0$  m festgesetzt.

Diese Maßzahlen erlauben eine maßvolle Nachverdichtung auf dem zentral gelegenen Grundstück am Chalonnès-Platz und stellen gleichzeitig sicher, dass es zu keinen städtebaulichen Missständen in Bezug auf die Bebauung der unmittelbaren Umgebung kommt.

### 3.2.1 Bezugspunkt

Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen ist die Fahrbahnoberkante (Mittelachse) der nächstgelegenen Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte der geplanten, straßenseitigen Fassade des Hauptgebäudes. Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, so ist die Höhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern. Oberer Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Gebäude (OK) der baulichen Anlage.

Das vorhandene Gelände ist grundsätzlich im Ursprungsniveau zu belassen. Bodenauffüllungen bzw. -abgrabungen sind auf das bautechnisch nötigste zu reduzieren. Auch zulässige, durch die Baumaßnahme erforderliche Grundstücksmodellierungen müssen an den Grundstücksgrenzen auf das vorhandene Geländeniveau zurückgeführt werden.

### 3.3 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen

Der überbaubare Bereich im Mischgebiet (MI) orientiert sich entlang des Howesträßchens mit einem 3 m breiten Grenzabstand zur Straßenverkehrsfläche und der Parkplatzzufahrt sowie einem 5 m breiten Abstand zu den südlich und südwestlich angrenzenden Grundstücken. Angestrebt wird eine Bebauung entlang der Straße. Hierdurch soll ein möglichst großer Abstand zu der am südlichen Grundstücksrand entstehenden Stellplatzfläche eingehalten werden.

### 3.4 Verkehrsflächen, Erschließung

Der Änderungsbereich ist bereits über das Howesträßchen an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Die im Blockinnenbereich anzulegende Stellplatzfläche soll über eine neu zu schaffende Zufahrt zwischen der Schule und dem Grundstück Howesträßchen 16 erfolgen.

### 3.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 werden im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO dahingehend geregelt, dass sie in den Vorgartenbereichen (der Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche bis zur Baugrenze) **unzulässig** sind.

Ziel der Planung ist es zu erreichen, dass die Vorgartenbereiche durch ihre Grüngestaltung maßgeblich den Straßenraum mit prägen. Einbauten in Form von Garagen und Nebenanlagen würden diesem städtebaulichen Ziel entgegenstehen. Da die Einschränkung für die Zulässigkeit dieser Anlagen sich auf einen relativ schmalen Streifen beschränkt, sind keine erheblichen Einschränkungen der Ausnutzbarkeit der Grundstücke zu erwarten.

Stellplätze hingegen werden auf allen Grundstücksteilen zugelassen. Hintergrund ist hier die Tatsache, dass Stellplatzflächen nicht die massive Wirkung haben, wie zum Beispiel Garagen oder Carports.

#### **4. Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW**

Die Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung sind gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW als Festsetzungen in den Bebauungsplan eingeflossen. Sinn dieser baugestalterischen Festsetzungen ist es, städtebaulich wirksame Gestaltungselemente zu regeln. Städtebaulich wirksam sind Festsetzungen, die auf das Erscheinungsbild der geplanten Wohnsiedlung insgesamt Einfluss haben. Diese Festsetzungen sollen den Rahmen für eine einheitliche, aber nicht uniforme städtebauliche Gestaltung setzen und sind so gewählt, dass den Bauherren ein Spielraum bei der individuellen Gestaltung ihrer Gebäude verbleibt.

Ein einheitlicher städtebaulicher Gestaltungsrahmen ist vor allem deshalb erforderlich, weil das Plangebiet sich in einem gewachsenen städtebaulichen Umfeld befindet. Die Gestaltungsvorschriften werden sorgsam festgesetzt, um auf der einen Seite dem Bauherren/Architekten genügend Raum für Kreativität einzuräumen und gleichzeitig auf der anderen Seite einem städtebaulichen Missstand vorzubeugen. Daher wird für den Planbereich folgende Festsetzung getroffen:

##### **4.1 Dachneigungen**

Die Dachneigung darf im Mischgebiet (MI) zwischen 0° und 30° betragen.

#### **5. Immissionsschutz**

##### **5.1 Schallimmissionen**

Bei der Änderung des Bebauungsplanes sind die Belange des Schallschutzes für die Anwohner zu berücksichtigen. Maßgeblich ist dabei die Lärmvorsorge auf der Basis der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV). Aufgabe des Fachbeitrages Schallschutz war es, die Schallemissionen zu ermitteln, die durch den Neubau der Stellplatzanlage zu erwarten sind, und zu bewerten.

Die Berechnung hat ergeben, dass mit keinen Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte am Tag und in der Nacht in der Umgebung zu rechnen ist.

Der Fachbeitrag Schallschutz „Ruhender Verkehrslärm“ wird als Anlage dieser Begründung beigelegt.

## **6. Verwirklichung des Bebauungsplanes**

### **6.1 Ver- und Entsorgung**

Das im Bebauungsplan als Mischgebiet (MI) ausgewiesene Grundstück ist bereits bebaut und vollständig erschlossen. Durch die moderate Erhöhung der Maßzahlen kommt es zu keiner gravierenden Veränderung der Ver- und Entsorgungssituation.

Für die Stellplatzanlage sind – wo möglich – versickerungsfähige Materialien einzusetzen, so dass auch hier davon ausgegangen werden kann, dass es zu keiner gravierenden Veränderung der schadlosen Abführung des Oberflächenwassers kommt.

Dabei darf anfallendes Oberflächenwasser der beplanten Fläche nicht auf die öffentliche Straße geleitet, sondern muss an der Grundstücksgrenze aufgefangen und in die Kanalisation geleitet werden. Ein entsprechender Entwässerungsantrag ist vor der Bebauung des Flurstückes 238 bei dem Abwasserwerk der Stadt Tecklenburg einzureichen. Dabei ist bei einer abflusswirksamen Fläche größer als 700 m<sup>2</sup> und entsprechend DIN 1986-100: 2008-05 ein Überflutungs- und Überlastungsnachweis zu erbringen.

### **6.2 Soziale Maßnahmen**

Soziale Maßnahmen werden bei der Durchführung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

### **6.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Innerhalb des Geltungsbereiches der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Howesträßchen“ befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NRW) bzw. Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Stadt Tecklenburg enthalten sind.

Blickbeziehungen und Fernwirkungen von und zu Baudenkmalern werden nicht berührt. Durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Howesträßchen“ sind keine Baudenkmale betroffen.

### **6.4 Altlasten**

Im Geltungsbereich der 7. Änderung sind keine Altlasten bekannt. Der Gefahrenverdacht kann daher vorbehaltlich der ordnungsbehördlichen Einschätzung als ausgeräumt gelten.

## **7. Umweltprüfung/Naturschutzrechtliche Belange**

Da es sich bei der vorliegenden Bauleitplanung um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB handelt, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen und keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, wird der

Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt und gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen. Auch die Festlegung und Durchführung von Kompensationsmaßnahmen wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich, da Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Mögliche Einflussnahmen der Planung auf das Schutzgut Mensch werden unter dem Punkt Immissionschutz behandelt.

Der Geltungsbereich der 7. Änderung ist aktuell als parkähnliche Grünfläche genutzt. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird ein Eingriff durch Überbauung der genannten Strukturen vorbereitet, die jedoch gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als grundsätzlich zulässig gilt. Allerdings sind nachfolgend genannte Aspekte des Artenschutzes zu beachten.

#### Artenschutzrechtliche Belange

Mit Einführung der Bestimmungen zum besonderen Artenschutz gemäß §§ 44 ff BNatSchG ist laut § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG auch in Bauleitplanverfahren die Betroffenheit streng geschützter Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie und europäischer Vogelarten zu prüfen.

Von einer essentiellen Bedeutung als Lebensraum für geschützte Tierarten entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG bzw. einer Zerstörung relevanter Tierlebensräume und einem Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbotsstatbestände ist nicht auszugehen sofern folgende Vorgaben zu Fäll- und Schnittzeitpunkten bestehender Gehölze beachtet werden: Die Beseitigung von Hecken, lebenden Zäunen, Gebüsch und anderen Gehölzen ist aus Gründen des allgemeinen Artenschutzes gemäß § 39 BNatSchG im Zeitraum zwischen dem 1. März und dem 30. September nicht zulässig. Für Bäume im Bereich privater Hausgärten gilt diese Regelung nicht, wird jedoch aus Gründen des Besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG empfohlen. Anderenfalls ist vor Fäll- oder Schnittmaßnahmen sicherzustellen, dass das Gehölz nicht als Brut- oder Lebensstätte für Vögel oder Fledermäuse dient.

Insbesondere sind zum Schutz der Fledermäuse zu fällende Bäume mit Quartierpotenzial wie Höhlen, Stammrisse, Totholz o. ä. in Stamm- oder Astbereichen mit Durchmesser  $\geq 30$  cm, vor den Fällarbeiten von einem Sachverständigen auf einen Besatz durch Fledermäuse zu überprüfen. Sind Fledermäuse vorhanden, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Landschaftsbehörde abzustimmen. Die Fällung von Bäumen mit Quartierpotenzial in Stamm- oder Astbereichen mit Durchmesser  $\leq 30$  cm kann in der Zeit zwischen Dezember und Februar bei langanhaltendem Frost ohne Fledermausgutachter durchgeführt werden.

## II. Verfahrensvermerk

Der Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Howesträßchen“ hat mit der Entwurfsbegründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen. Das Ergebnis der Abwägung eingegangener Anregungen und Bedenken ist in den Bebauungsplanentwurf bzw. die Entwurfsbegründung eingeflossen.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Stadt Tecklenburg in seiner Sitzung am ..... die 7. Änderung des Bebauungsplan Nr. 7 „Howesträßchen“ sowie die Begründung beschlossen.

Tecklenburg, den .....

Der Bürgermeister

.....

(Streit)

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 11.04.2016

Lh/Sp-305.181

.....

(Der Bearbeiter)

 **Ingenieurbüro  
Hans Tovar & Partner**  
Beratende Ingenieure GbR

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Mit Inkrafttreten dieser 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Howesträßchen“ treten die die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes und dessen Änderungen für den Bereich der überlagerten Flächen außer Kraft.

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

### Planungsrechtliche Festsetzungen:

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

##### a) Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Im Mischgebiet sind nur die folgenden Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 bis 5 BauNVO zulässig:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

##### b) Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die ausgewiesenen *Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche* sollen als bewirtschafteter Parkplatz der Stadt Tecklenburg betrieben werden. Andere Nutzungen als die Anlage eines Parkplatzes inkl. Zufahrten und die dazu benötigten baulichen Anlagen (z. B. Fahrscheinautomat etc.) sind nicht zulässig.

#### 2. Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 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.

#### 3. Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 3 BauNVO)

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nicht-Vollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind auf die max. zulässige Geschossflächenzahl anzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).

#### **4. Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO)**

Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen ist die Fahrbahnoberkante (Mittelachse) der nächstgelegenen Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte der geplanten, straßenseitigen Fassade des Hauptgebäudes. Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, so ist die Höhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des Gefälles zu verändern. Oberer Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Gebäude (OK) der baulichen Anlage.

Das vorhandene Gelände ist grundsätzlich im Ursprungsniveau zu belassen. Bodenauffüllungen bzw. -abgrabungen sind auf das bautechnisch nötigste zu reduzieren. Auch zulässige, durch die Baumaßnahme erforderliche Grundstücksmodellierungen müssen an den Grundstücksgrenzen auf das vorhandene Geländeniveau zurückgeführt werden.

Die Höhe der Gebäude (OK) darf 10,0 m nicht überschreiten.

#### **5. 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

**Für den Geltungsbereich der 7. Änderung gelten folgende Festsetzungen:**

#### **a) Dachneigungen**

Die Dachneigung beträgt zwischen 0° und 30°.

## **HINWEISE**

#### **1. Bodenfunde**

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler, (kulturgeschichtliche sowie erdgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden. Die Entdeckung von Bodendenkmä-

lern ist der Stadt als Untereren Denkmalbehörde und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591-8911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

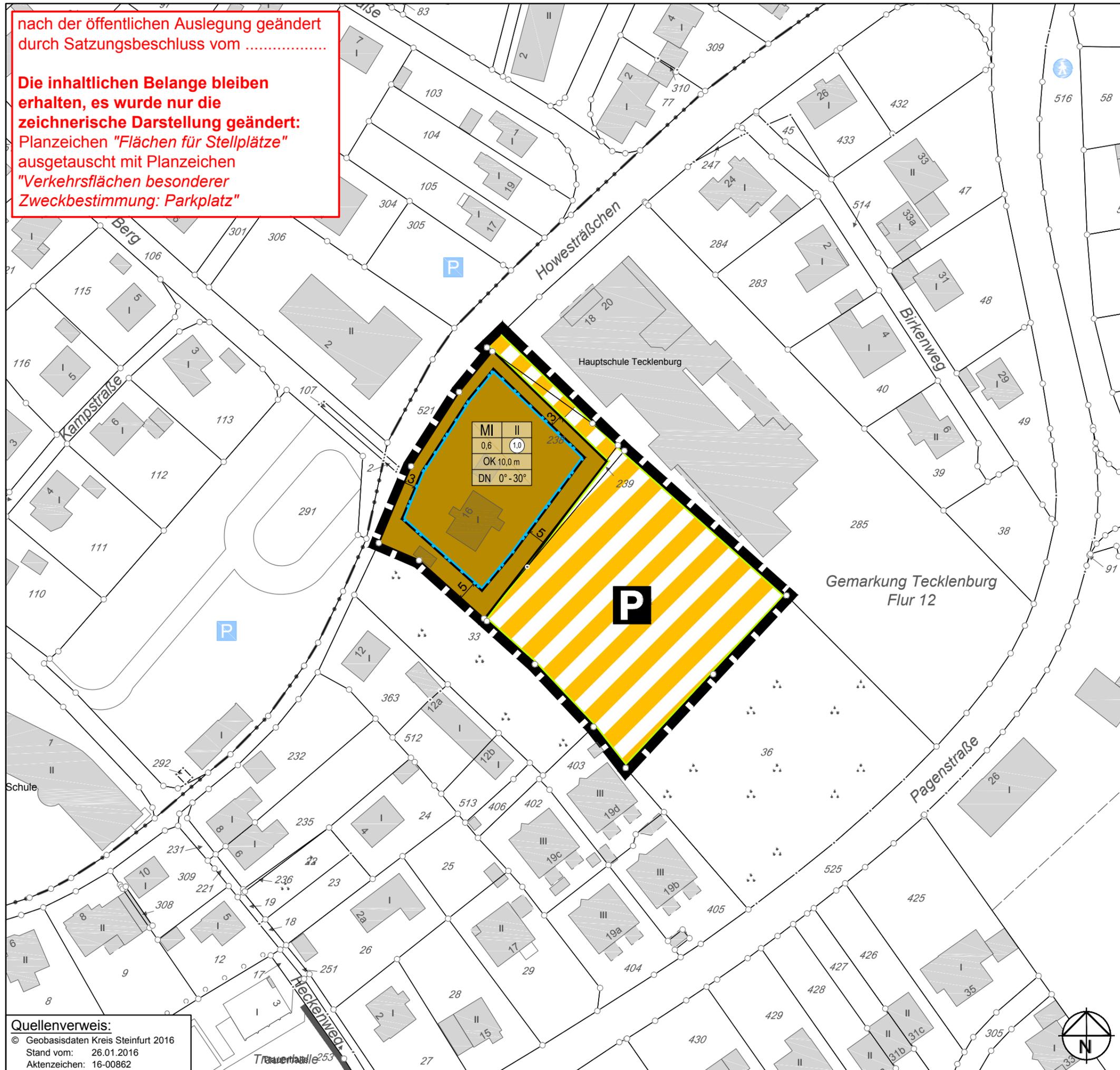
## 2. **Altablagerungen**

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 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.
4. Sollte es zu einer Fällung der im Gebiet vorhandenen Bäume kommen, wird zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verstöße empfohlen, den Fällzeitpunkt in den Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zu legen. Anderenfalls ist im Sinne des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG vor Fäll- oder Schnittmaßnahmen sicherzustellen, dass das Gehölz nicht als Brut- oder Lebensstätte für Vögel oder Fledermäuse dient.
5. Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und VDI-Richtlinien) können während der Dienststunden bei der Stadt Tecklenburg, Fachbereich 60, Planen, Bauen und Umwelt, Untere Denkmalbehörde, Landrat-Schultz-Straße 1, 49545 Tecklenburg eingesehen werden.
6. Durch baubedingte Versiegelung der Oberfläche wird die Regenerierung des Grundwasservorkommens eingeschränkt. Die Versiegelung ist daher auf ein Mindestmaß zu beschränken. Zufahrten und Stellplätze sollten weitgehend mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden. Dies gilt insbesondere für die im Plangebiet festgesetzten *Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche*.
7. Anfallendes Oberflächenwasser der beplanten Fläche darf nicht auf die öffentliche Straße geleitet, sondern muss an der Grundstücksgrenze aufgefangen und in die Kanalisation geleitet werden. Ein entsprechender Entwässerungsantrag ist vor der Bebauung des Flurstückes 238 bei dem Abwasserwerk der Stadt Tecklenburg einzureichen. Dabei ist bei einer abflusswirksamen Fläche größer als 700 m<sup>2</sup> und entsprechend DIN 1986-100: 2008-05 ein Überflutungs- und Überlastungsnachweis zu erbringen.
8. Insbesondere sind zum Schutz der Fledermäuse zu fällende Bäume mit Quartierpotenzial wie Höhlen, Stammrisse, Totholz o. ä. in Stamm- oder Astbereichen mit Durchmesser  $\geq 30$  cm, vor den Fällarbeiten von einem Sachverständigen auf einen Besatz durch Fledermäuse zu überprüfen. Sind Fledermäuse vorhanden, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Landschaftsbehörde abzustimmen. Die Fällung von Bäumen mit Quartierpotenzial in Stamm- oder Astbereichen mit Durchmesser  $\leq 30$  cm kann in der Zeit zwischen Dezember und Februar bei langanhaltendem Frost ohne Fledermausgutachter durchgeführt werden.

nach der öffentlichen Auslegung geändert  
durch Satzungsbeschluss vom .....

Die inhaltlichen Belange bleiben  
erhalten, es wurde nur die  
zeichnerische Darstellung geändert:  
Planzeichen "Flächen für Stellplätze"  
ausgetauscht mit Planzeichen  
"Verkehrsflächen besonderer  
Zweckbestimmung: Parkplatz"



### PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanzV 1990

1. Art der baulichen Nutzung

**MI** Mischgebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

**1,0** Geschossflächenzahl

**0,6** Grundflächenzahl

**II** Zahl der Vollgeschosse

**OK 10,0 m** Oberkante, als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

**P** Öffentliche Parkfläche

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

6. Anforderungen an die Gestaltung

**DN 0°-30°** Dachneigung, als Mindest- und Höchstmaß

## Stadt Tecklenburg

Kreis Steinfurt

### Bebauungsplan Nr. 7 "Howesträßchen" 7. Änderung

beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

- Satzung -

bearb.: Lh/KH geprüft:

Maßstab: (DIN A3) 1:1000

Projekt-Nr.: 305.181

Osnabrück, den 07.04.2016

**ib** Ingenieurbüro  
**Hans Tovar & Partner**  
Beratende Ingenieure GbR

Weißer Breite 3  
49084 Osnabrück  
Tel. 0541 94003-0  
Fax 0541 94003-50  
www.ibtweb.de

#### Quellenverweis:

© Geobasisdaten Kreis Steinfurt 2016  
Stand vom: 26.01.2016  
Aktenzeichen: 16-00862