



# Stadt Tecklenburg

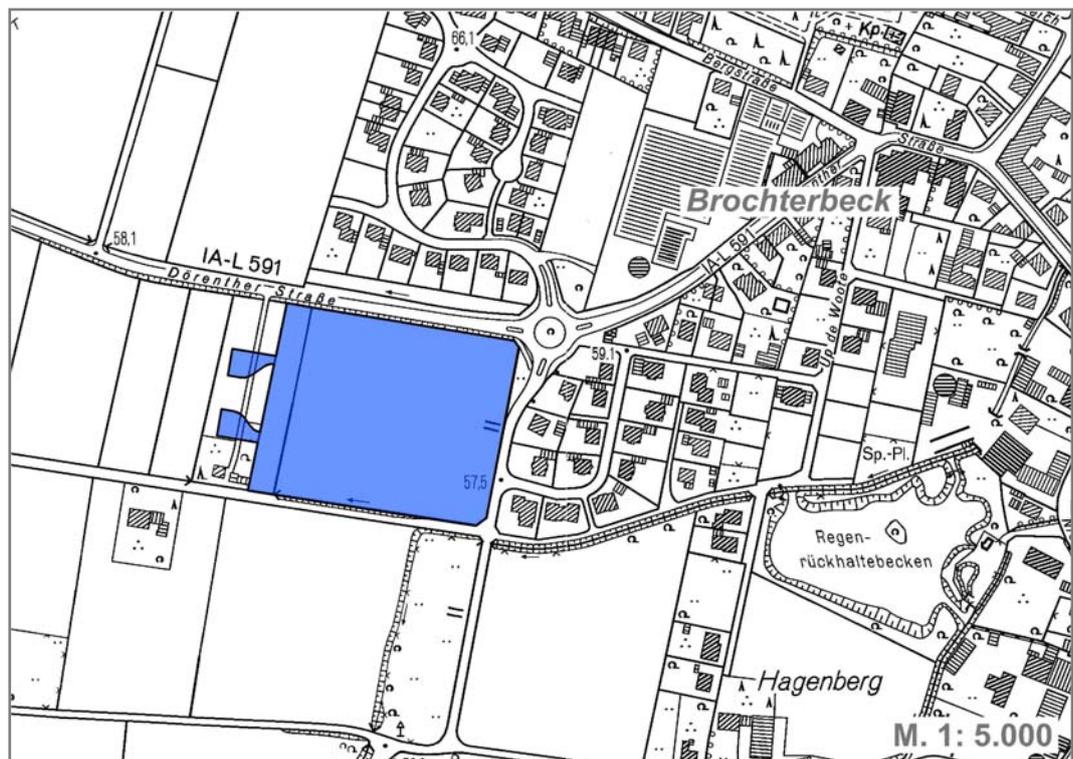
OT Brochterbeck  
Kreis Steinfurt

## Bebauungsplan Nr. 29 „Sandstraße“

beschleunigtes Verfahren gem. § 13b BauGB

- Satzung -

## Textliche Festsetzungen



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

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

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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)

##### Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind nur die folgenden Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Sämtliche ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO ausgeschlossen.

#### 2. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Pro Grundstück sind maximal 2 Wohnungen zulässig: je Einzelhaus maximal 2 und je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohnung.

#### 3. 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.

#### 4. Bezugspunkte/Höhe baulicher Anlagen

##### a) Bezugspunkte

Oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist die Firsthöhe (FH).

*Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist die Fahrbahnoberkante (Mittelachse) der nächstgelegenen Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte der geplanten, straßenseitigen Fassade des Hauptgebäudes. Die Bezugshöhen der Verkehrsfläche sind in der Planzeichnung festgesetzt.*

##### b) Firsthöhe

Die Firsthöhe (FH) der Gebäude wird gemessen vom unteren Bezugspunkt bis zum oberen Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen. Die Firsthöhe darf 9,5 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.

## 6. **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, hier: Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Entlang der Gebäudefronten, die mit einem Lärmpegelbereich gekennzeichnet sind, müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 – „Schallschutz im Hochbau“ – erfüllt werden.

Lärmpegelbereich II = maßgeblicher Außenlärm 55 – 60 dB(A)

Lärmpegelbereich III = maßgeblicher Außenlärm 61 – 65 dB(A)

Lärmpegelbereich IV = maßgeblicher Außenlärm 66 – 70 dB(A)

In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den lärmbelasteten Bereichen der gekennzeichneten Gebäudefronten über 45 dB(A) in der Nacht sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen.

Eine schallgedämmte Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzliche Fenster in den Bereichen vorgesehen sind, die keine nächtliche Überschreitung der Orientierungswerte, gemäß DIN 18005 – „Schallschutz im Städtebau“ – aufweisen.

## 7. **Wasserschutzgebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

### **Wasserschutzzone III B**

Das Gebiet befindet sich innerhalb der Wasserschutzzone III B der Wasserschutzgebietsverordnung Dörenthe, die per Verordnung vom 02.03.2002 von der Bezirksregierung Münster ausgewiesen wurde. Die Wasserschutzzone III soll den Schutz vor weitreichenden Beeinträchtigungen, insbesondere vor nicht oder schwer abbaubaren chemischen und radioaktiven Verunreinigungen, gewährleisten. Das Plangebiet liegt innerhalb des Wassereinzugsgebietes der Förderbrunnen des Wasserwerks Dörenthe, so dass die Grundwasserqualität durch schädliche Einflüsse innerhalb des Plangebietes beeinträchtigt werden kann. Zum Schutz des Grundwassers sind daher bestimmte Handlungen bzw. Maßnahmen gemäß Anlage 3 der Wasserschutzgebietsverordnung verboten bzw. genehmigungspflichtig.

Unter anderem ergeben sich folgende wesentliche Einschränkungen für das Plangebiet:

- Abgrabungen oder Maßnahmen durch die die Grundwasserüberdeckung vermindert wird oder durch die das Grundwasser in seinem unbeeinflussten Zustand dauernd oder zeitweise freigelegt wird sind verboten. Ausnahmen sind das Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen. Baugruben für sonstige Baumaßnahmen sind genehmigungspflichtig.
- Das Einleiten von Schmutzwasser in oberirdische Gewässer ist genehmigungspflichtig, das Einleiten in den Untergrund (z.B. Verrieseln) ist verboten.
- Das Errichten, Erweitern, Wiederherstellen oder wesentliche Ändern von baulichen Anlagen ist genehmigungspflichtig.
- Das Errichten und Erweitern von Anlagen zur Lagerung von Heizöl oder Dieselkraftstoff für den Hausgebrauch ist genehmigungspflichtig.
- Bohrungen sind genehmigungspflichtig.

Das Errichten, Erweitern und wesentlich Ändern von geothermischen Anlagen zur Wärmegewinnung unter Verwendung von wassergefährdenden Stoffen als Wärmeträger ist genehmigungspflichtig.

## 8. Fläche für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Im Hinblick auf eine naturnahe Entwicklung des Nassbeckens wird eine Entwicklung von Röhrichtbeständen zugelassen. Eine Pflege sich entwickelnder Röhrichte erfolgt abschnittsweise auf maximal 50 m Länge.

Oberhalb der südlichen Böschung des Regenrückhaltebeckens erfolgt zur landschaftlichen Einbindung des Baugebietes die Anpflanzung einer ein- bis zweireihigen Hecke der Art *Crataegus monogyna* (Weißdorn) entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereiches.

## 9. Grünordnerische Festsetzungen

### Grundstückseinfriedungen:

Zur Grundstückseinfriedung sind nur lebende Hecken sowie Mischformen aus lebender Hecke und dahinterliegendem Zaun (bei straßenseitigen Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,0 m über Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche) zulässig. Notwendige Zufahrten und Zugänge bis zu einer Gesamtbreite von 7,0 m sind von dieser Vorschrift ausgenommen.

Es sind nur Arten gemäß der nachfolgenden Pflanzliste für Einfriedungen zulässig:

<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Taxus baccata</i>	Eibe

### Begrünung Lärmschutzwall:

Es erfolgt eine straßenseitige, standortgerechte Bepflanzung des Lärmschutzwalls mit heimischen Gehölzarten:

Pflanzung in zwei Reihen mit einem Pflanz- und Reihenabstand von jeweils 1,0 m. Das untere Drittel des Wallkörpers wird nicht bepflanzte. Die Straucharten werden in Gruppen von 5 - 7 Pflanzen der gleichen Art gepflanzt. Es sind nur Pflanzenarten aus unten stehender Pflanzliste zu wählen. Die Festlegung der anteiligen Zusammensetzung und Qualität der Pflanzen erfolgt angepasst an die örtlichen Verhältnisse im Rahmen der Ausführung.

Pflanzliste: *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel), *Corylus avellana* (Hasel), *Crataegus monogyna* (Weißdorn), *Prunus spinosa* (Schlehe), *Rosa canina* (Hunds-Rose), *Salix aurita* (Öhrchen-Weide), *Salix cinerea* (Grau-Weide), *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder).

Die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen, Ausfälle sind umgehend zu ersetzen. Während des Baustellenbetriebs sind die zu erhaltenden Gehölze gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu schützen.

### Pflanzgebot auf den Wohngrundstücken:

Je angefangene 450 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger heimischer Laubbaum oder Obstbaum mit einem Stammumfang von mindestens 12 – 14 cm zu pflanzen, z. B.:

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Malus sylvestris</i>	Apfelbaum (Sorten: doppelter Haferapfel, roter Boskoop,

	Klarapfel)
Pyrus comunis	Birne (Sorten: Herzogin Elsa, holländische Zuckerbirne)
Quercus robur	Stieleiche

Die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten, Ausfälle sind zu ersetzen.

## 10. Artenschutz

Eine Baufelddräumung ist nur in den Monaten September bis Februar zulässig.

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

**Für den Geltungsbereich gelten folgende Festsetzungen:**

### 1. Dachneigungen

Die Dachneigung beträgt zwischen 30° und 48°.

Für Nebenanlagen und Garagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO sind abweichend auch Flach- bzw. flachgeneigte Dächer zulässig.

## HINWEISE / EMPFEHLUNGEN

### 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 Bodendenkmälern ist der Stadt als Unterere 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 das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2, Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist.

4. Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

5. Durch Bauvorhaben geplante Flächenversiegelungen sind auf das absolut notwendige Maß zu reduzieren, um den negativen Einfluss auf die Grundwasserneubildung zu minimieren. Anfallendes Schmutz- und Niederschlagswasser ist grundsätzlich über zentrale Abwasserentsorgungssysteme aus dem Wasserschutzgebiet herauszuführen. Schädliche Veränderungen des Grundwassers sind in erster Linie zu vermeiden und das Risiko ist durch geeignete Maßnahmen bzw. Vorkehrungen zu minimieren.

6. Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.
7. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und / oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.“
8. Abfallwirtschaft  
Die Anwohner der hinterliegenden Baugrundstücke, die über den Straßenstich erschlossen werden, haben ihre Mülltonnen am Abfuhrtag an der nahegelegenen Einmündung zur Straße bereitzustellen.

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 27.06.2018

Lh/Sp/Su-305.194

.....  
(Der Bearbeiter)

