

# Stadt Tecklenburg

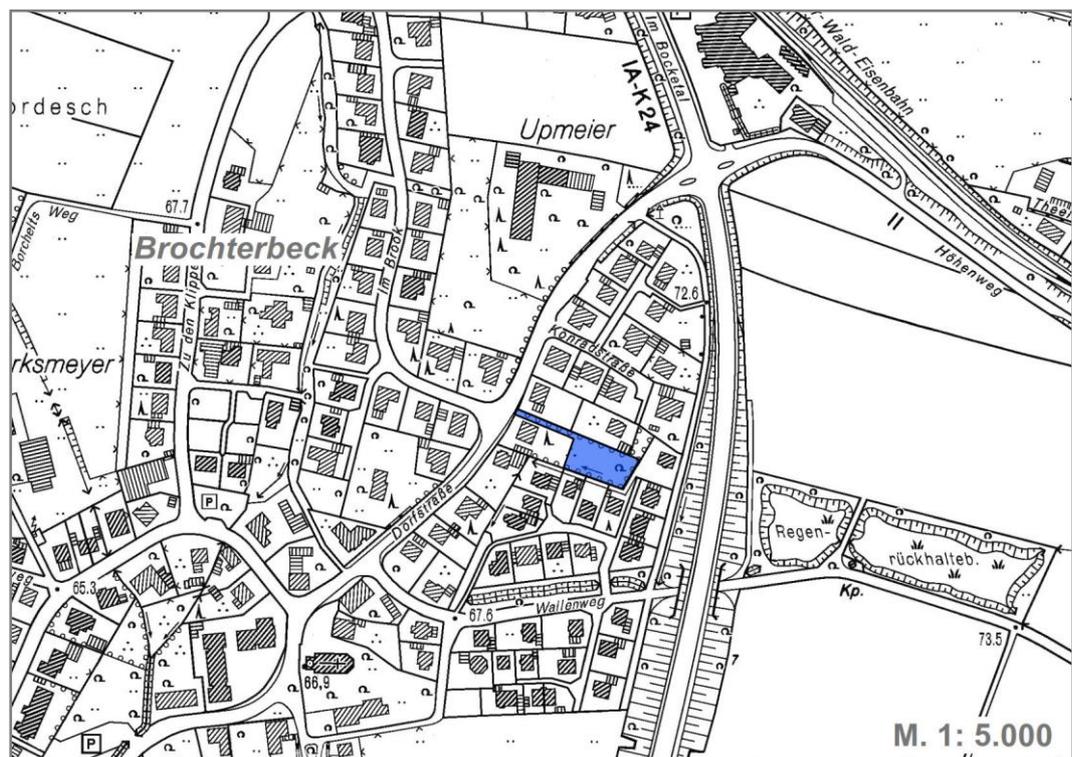
OT Brochterbeck  
Kreis Steinfurt

## Bebauungsplan Nr. 18 „Östlich der evangelischen Kirche“ 1. Änderung

beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

- Satzung -

### Textliche Festsetzungen



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

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

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Mit Inkrafttreten dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Östlich der evangelischen Kirche“ treten die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes und deren 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)

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

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

- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

#### 2. Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO sind im Einvernehmen mit der Stadt Tecklenburg Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse um +1 zulässig, wenn die festgesetzten Grund-, Geschossflächenzahlen, Firsthöhen sowie die Örtliche Bauvorschrift Nr. 1 d) eingehalten werden.

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

Pro Gebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

#### 4. 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 Grundflächen

- 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,

ist bis zu 50 vom Hundert zulässig.

#### 5. Bezugspunkte/Höhe baulicher Anlagen

##### a) Bezugspunkte

Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen sind die in der Planzeichnung festgesetzten nächstgelegene Höhenbezugspunkte, gemessen in der Mitte der geplanten, straßenseitigen Fassade des Hauptgebäudes. Liegt ein Grundstück zwischen zwei definierten Höhenbezugspunkten, muss zwischen den nächstgelegenen Höhenbezugspunkten bis zur Mitte der geplanten, straßenseitigen Fassade des Hauptgebäudes interpoliert werden.

Ein Höhenbezugspunkt wird im Bebauungsplan wegen der besseren Lesbarkeit in der privaten Verkehrsfläche beziehungsweise Straßenverkehrsfläche dargestellt. Die Straßenendausbauhöhen können von diesem Höhenbezugspunkt abweichen.

Oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist der Dachfirst. Als First bezeichnet man den oberen Abschluss des Steildaches eines Gebäudes, an dem die geneigten Dachflächen zusammentreffen.

#### **b) Firsthöhe**

Die Firsthöhe (FH) der Gebäude wird gemessen vom unteren Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen bis zum oberen Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen. Die Firsthöhe darf **10,0 m** nicht überschreiten.

### **6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, hier: Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

#### Schallschutz von Schlafräumen:

Im Plangebiet sind zum Schutz von Schlafräumen gegenüber möglichen Schallimmissionen der Straße *Im Bocketal* bei Neubau bzw. baulichen Änderungen im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen schallgedämpfte Lüftungssysteme vorzusehen, welche die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern dürfen. Ausgenommen hiervon sind Fenster an den komplett von der Straße *Im Bocketal* abgewandten Fassadenseiten und Räume, die sich von ruhiger Seite belüften lassen. Alternativ kann auf schallgedämpfte Lüftungssysteme bei einem entsprechenden gutachterlichen Einzelnachweis verzichtet werden.

### **7. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen / Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

Im Plangebiet sind die gemäß zeichnerischer Darstellung gekennzeichneten Bäume dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zum nächstmöglichen Zeitpunkt gleichartig zu ersetzen. Während des Baustellenbetriebs sind die zu erhaltenden Gehölze gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu schützen. Die Neuschaffung baulicher Anlagen im Kronentraufbereich der Bäume ist nicht zulässig.

## **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

**Für den Geltungsbereich der 1. Änderung gelten folgende Festsetzungen:**

### **1. Dächer**

#### **a) Dachform: geneigtes Dach**

Für alle Baukörper, die nicht als Nebenanlagen und Garagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO gelten, sind nur geneigte Dächer zulässig.

#### **b) eingetragene Dachneigungsbereiche**

Für alle Baukörper, die nicht als Nebenanlagen und Garagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO gelten, sind die im Plan eingeschriebenen Dachneigungsbereiche einzuhalten.

#### **c) Dachaufbauten, -einschnitte**

Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte sind bis maximal zu 40 % der jeweiligen Traufseite zulässig und müssen einen Abstand von mindestens 2,0 m vom Ortgang beziehungsweise Walmgrat einhalten.

**d) Dachgeschoss als Vollgeschoss:**

Die ausnahmsweise Überschreitung der Zahl der Vollgeschosszahl kann dann zugelassen werden, wenn es sich bei dem zusätzlichen Vollgeschoss um ein Dachgeschoss im Sinne des § 2 Abs. 5 Nr. 3 BauO NRW handelt.

**e) Dachneigung**

Die Dachneigung beträgt zwischen 28° und 52°.

**HINWEISE / EMPFEHLUNGEN**

1. 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.

2. 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.

**3. 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 Untere Denkmalbehörde und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591-8911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

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.

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 Untersuchung freizuhalten.

**4. Altablagerungen:**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde (Kreis Steinfurt) zu benachrichtigen.

**5. Hinweise zu artenschutzrechtlichen Erfordernissen:**

Sollte es zu einer Fällung von im Gebiet vorhandenen Bäumen 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. Zudem ist im Vorfeld eines jeglichen Schnitttermins fachgutachterlich sicherzustellen, dass die Bäume keine Funktion als Fledermauswinterquartier aufweisen. Sollte dies der Fall sein, ist umgehend ein Benehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde herzustellen. 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 grundsätzlich nicht zulässig.

6. Die Bodenversiegelung soll auf ein Mindestmaß begrenzt werden. Im Hinblick auf die Versickerung von Oberflächenwasser sowie auf siedlungsklimatische und ökologische Aspekte wird empfohlen, die Vorgärten gärtnerisch, d. h. als Vegetationsfläche, anzulegen. Es sollte auf die großflächige Verwendung von Kies, Kieseln, Schotter, Steinen etc. und/oder Folienabdeckung verzichtet werden.

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 26.05.2020

Lh/Mi/Su-305.206

.....  
(Der Bearbeiter)

