

# Stadt Tecklenburg

OT Brochterbeck  
Kreis Steinfurt

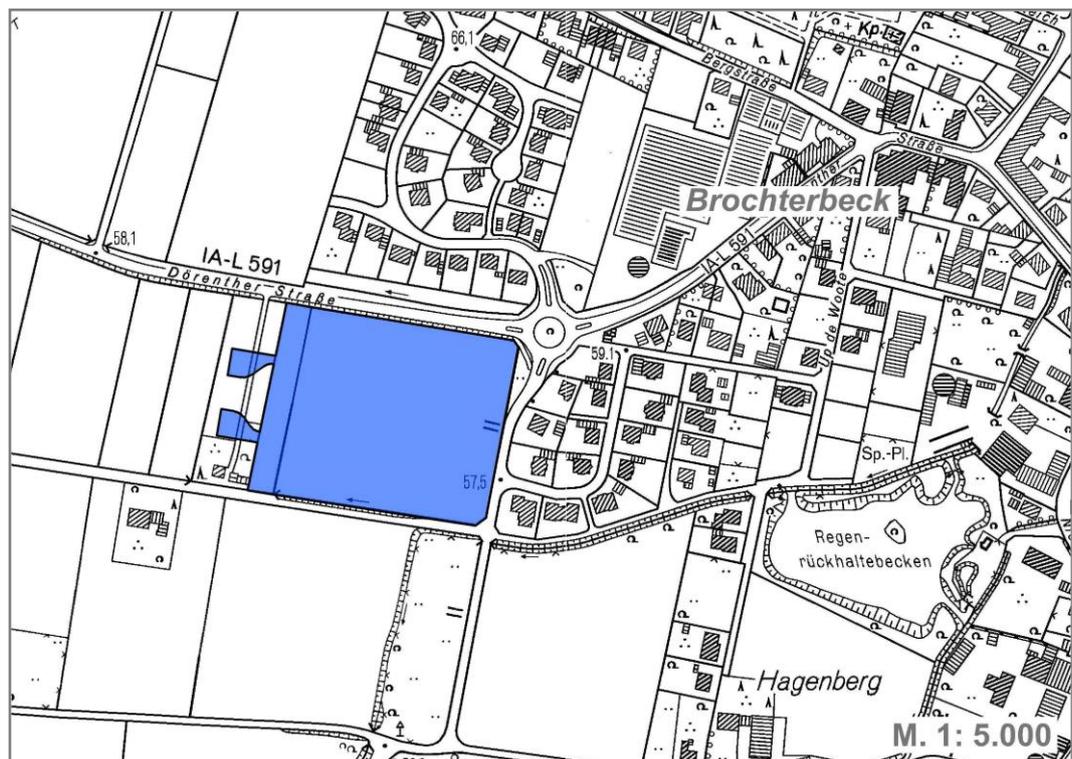
## Bebauungsplan Nr. 29 „Sandstraße“ 1. Änderung

vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB

- Satzung -

### Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB



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

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

## **INHALTSVERZEICHNIS**

	Seite
<b>I. Begründung</b>	<b>3</b>
<b>1. Grundlagen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Sandstraße“</b>	<b>3</b>
1.1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes	3
1.2 Aufstellungsbeschluss	3
1.3 Geltungsbereich der 1. Änderung	3
1.4 Flächennutzungsplan - Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB	3
1.5 Verfahren	3
<b>2. Planungsanlass, -ziele</b>	<b>3</b>
<b>3. Inhalt des Bebauungsplanes</b>	<b>4</b>
3.1 Bezugspunkte/Höhe baulicher Anlagen	4
<b>4. Berücksichtigung der Umweltbelange</b>	<b>4</b>
<b>II. Verfahrensvermerk</b>	<b>5</b>

Anlagen: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 29 „Sandstraße“, 1. Änderung

## I. Begründung

### 1. Grundlagen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Sandstraße“

#### 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 NRW

jeweils in der zurzeit geltenden Fassung.

#### 1.2 Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Tecklenburg hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Sandstraße“ beschlossen.

#### 1.3 Geltungsbereich der 1. Änderung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung liegt in der Stadt Tecklenburg, südlich der *Dörenther Straße* und westlich der *Sandstraße*. Er umfasst dort die Flurstücke 81 und 82 der Flur Nr. 22, Gemarkung Brochterbeck.

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

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Sandstraße“ ist in der Planzeichnung festgesetzt. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 2,07 ha.

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

Durch diese 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 wird die Nutzungsart *Allgemeine Wohngebiete* gemäß § 4 BauNVO beibehalten. Insofern ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich. Die Nutzungsart ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### 1.5 Verfahren

Da durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Sandstraße“ nicht die Grundzüge der Planung berührt werden, wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB erfolgen. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

## 2. Planungsanlass, -ziele

Der Bebauungsplan Nr. 29 „Sandstraße“ erlangte im Jahr 2018 Satzungskraft. Eine so kurzfristige Änderung des Bebauungsplanes wird aufgrund zweier Festsetzungen, die seinerzeit nicht oder unvollständig bestimmt wurden, erforderlich.

Zum einen handelt es sich um die Konkretisierung von Höhenbezugspunkten, deren Festsetzung und Formulierung im Ursprungsbebauungsplan zu ungenau dargestellt sind.

Zum anderen ist aufgrund der Höhendifferenz zwischen Erschließungsstraßen und Urgelände eine Textliche Festsetzung in Bezug auf die Geländemodellierung aufzunehmen.

Sämtliche übrige Festsetzungen behalten ihre Gültigkeit.

### **3. Inhalt des Bebauungsplanes**

#### **3.1 Bezugspunkte/Höhe baulicher Anlagen**

Im Bebauungsplan werden Höhenbezugspunkte festgesetzt.

Die Geländehöhen des Urgeländes sind an die im Plan festgesetzten Höhenbezugspunkte anzupassen.

##### **a) Bezugspunkte**

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

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

##### **b) Firsthöhe**

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

Die übrigen Bestimmungen des Ursprungsbebauungsplan behalten ihre Gültigkeit.

### **4. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung handelt es sich um eine Planung, welche die Grundzüge der Planung nicht berührt. Daher wird die Änderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt und es kann entsprechend § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen werden.

Umweltbelange sind von der 1. Änderung nicht betroffen.

## II. Verfahrensvermerk

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Sandstraße“ 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 ..... den Bebauungsplan Nr. 29 „Sandstraße“ sowie die Begründung beschlossen.

Tecklenburg, den .....

Der Bürgermeister

.....  
(Stefan Streit)

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 05.02.2020  
Lh-305.205

.....  
(Der Bearbeiter)

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