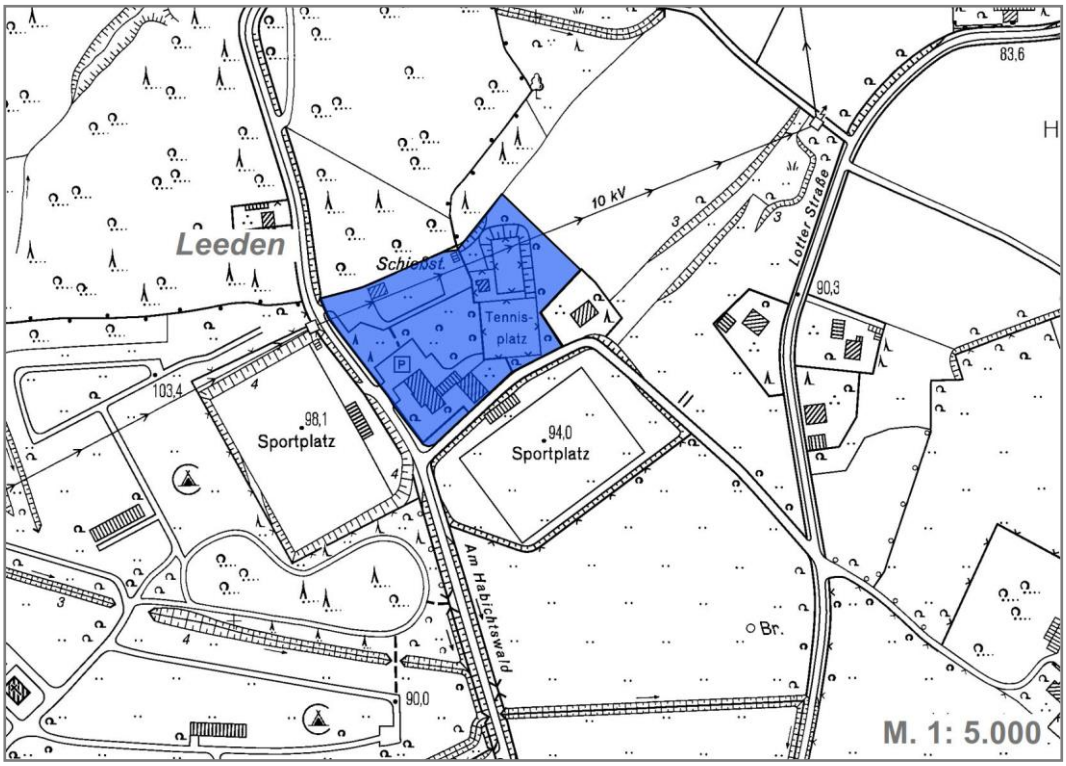
Stadt Tecklenburg

OT Leeden
Kreis Steinfurt

Bebauungsplan Nr. 18
„Ferien-, Sport- und Schützenanlage Leeden“

- öffentliche Auslegung -

Textliche Festsetzungen



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)

Sondergebiet SO *Gästehaus* (§ 11 BauNVO)
Im Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung *Gästehaus* sind gemäß § 11 Abs. 2 Satz 2 BauNVO nur Gebäude mit Unterbringungsmöglichkeiten, die keine auf Dauer angelegte Häuslichkeit darstellen, zulässig.

Private Grünfläche, Zweckbestimmung *Schießsportanlage* (§ 9 Abs. 1 Nr. 15)
Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung *Schießsportanlage* ist eine Anlage für den Schießsport sowie die dazugehörigen Vereins-, Sozial und/oder Sanitärräume des Schützenvereins zulässig. Darüber hinaus ist das temporäre Aufstellen von Festzelten und begleitenden (mobilen) Nebennutzungen (Bier-, Toilettenwagen etc.) im Rahmen der vereinstypischen Veranstaltungen (Schützenfest) zulässig.

Private Grünfläche, Zweckbestimmung *Tennisanlage* (§ 9 Abs. 1 Nr. 15)
Innerhalb der Privaten Grünfläche, Zweckbestimmung *Tennisanlage* sind Tennisplatzanlagen/-plätze sowie die dazugehörigen Vereins-, Sozial und/oder Sanitärräume zulässig.

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

Im Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung Gästehaus sind maximal 7 Unterbringungsmöglichkeiten zulässig.

3. Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

Eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahl im Sondergebiet SO 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,

ist aufgrund der bereits hohen GRZ von 0,75 **nicht** zulässig.

4. 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 auf dem gesamten Grundstück zulässig sind. Im festgesetzten sonstigen Sondergebiet SO *Gästehaus* darf die festgesetzte GRZ hierbei für die in § 16 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen **nicht** überschritten werden.

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

Innerhalb der eingetragenen Lärmpegelbereiche sind zum Schutz vor Verkehrslärm bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (Luftschalldämmung von Außenbauteilen).
Es sind bauliche Schutzvorkehrungen mit dem resultierenden Schalldämmmaß erf. R`w.res der Außenbauteile gemäß DIN 4109-1 (Ausgabe Januar 2018) wie folgt vorzunehmen:

Lärmpegelbereich II = maßgeblicher Außenlärm 55 bis 60 dB(A)
Lärmpegelbereich III = maßgeblicher Außenlärm 60 bis 65 dB(A)

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

6. Erhaltung und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a/b BauGB)

Allgemein gilt: Im Falle von Bauarbeiten sind Gehölze im Einflussbereich der Baustelle gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu schützen.

a) Fläche zum Erhalt von Bäumen
Die Eichenreihe nördlich des Schießplatzes wird dauerhaft zum Erhalt festgesetzt. Ausfälle sind zeitnah gleichartig zu ersetzen.

b) Fläche zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:
Die Fläche entlang der K 27 wird als zweireihiger Gehölzstreifen aus standortheimischen Laubgehölzen entwickelt. Vorhandene Laubgehölze sind zu erhalten und zu ergänzen, vorhandene Nadelgehölze werden durch Pflanzung von Laubgehölzen ersetzt. Artenauswahl und Pflanzqualität sind nachfolgender Liste zu entnehmen. Die Pflanzabstände betragen ca. 1,5 m x 1,5 m. Die Arten werden gruppenweise zu vier bis sechs Stück pro Art gepflanzt.

Strauchgehölze, Mindest-Pflanzqualität: 3 x v. Str. 60-100	
Verwendung von Pflanzware gebietsheimischer Herkunft: Vorkommensgebiet 4 "Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben"	
Name dt.	**Name bot.**
Roter Hartriegel	*Cornus sanguinea*
Hasel	*Corylus avellana*
Weißdorn	*Crataegus monogyna*
Pfaffenhütchen	*Euonymus europaeus*
Rote Heckenkirsche	*Lonicera xylosteum*
Traubenkirsche	*Prunus padus*
Schlehe	*Prunus spinosa*
Gemeine Hundsrose	*Rosa canina*
Hecken-Rose	*Rosa corymbifera*
Schwarzer Holunder	*Sambucus nigra*

c) Erhalt von Bäumen
Sämtliche im Plan zeichnerisch dargestellten Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Eventuelle Ausfälle sind zum nächstmöglichen Zeitpunkt gleichwertig zu ersetzen. Im Falle von Bauarbeiten sind Gehölze im Einflussbereich der Baustelle gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu schützen.

7. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)

Eine vorhandene Streuobstwiese wird erhalten und kleinflächig nach Osten erweitert. Insgesamt ist der Bestand so ergänzen, dass die Maßnahmenfläche mindestens zehn Obstbäume beinhaltet. In der Fläche vorhandene Baumgehölze anderer Arten sind zu diesem Zweck zu beseitigen. Im Bereich der ca. 200 m² großen Erweiterungsfläche erfolgt die Pflanzung von mindestens zwei neuen Obstbäumen. Pflanzabstände zwischen den Obstbäumen liegen zwischen ca. sechs und zwölf Meter.
Die Pflege der Wiese erfolgt in Form einer einschürigen Mahd (Mahdzeitpunkt nicht vor Anfang September) oder zweischürigen Mahd (erste Mahd nicht vor Mitte Juni, zweite Mahd ab September) unter Abfuhr des Mahdgutes.
Für die Neupflanzung sind alte, möglichst regionale Obstsorten (Apfel, Birne, Pflaume) zu verwenden. Pflanzqualität: Hochstamm, StU 12-14 cm
Abgängige Obstbäume sind zum nächstmöglichen Zeitpunkt durch Nachpflanzung zu ersetzen.

HINWEISE / EMPFEHLUNGEN

1. Es gilt das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBI. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBI. I S. 587) 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 Unteren Denkmalbehörde und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591-8911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

Bei Erdarbeiten (Abgrabungen/Schurfen/Ausschachtungen) oder anderen Eingriffen in den Boden muss damit gerechnet werden, dass bislang unbekannte paläontologische Bodendenkmäler in Form von Fossilien (versteinerte Überreste von Pflanzen und Tieren) aus dem Jura (Toarcium-Callovium) (=Lias/Schwarzer Jura bis Dogger/Brauner Jura) angetroffen werden könnte. Funde von Fossilien sind dem LWL-Museum für Naturkunde, Münster (Tel. 0251/5916016), unverzüglich zu melden (§ 15 DSchG NRW). Darüber hinaus ist vor Beginn der geplanten Baumaßnahmen das LWL-Museum für Naturkunde frühzeitig zu informieren, damit baubegleitende Maßnahmen abgesprochen werden können.

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

5. Artenschutz: Es wird darauf hingewiesen, dass im Falle von Gebäudeumbauten diese in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und unter Durchführung einer ökologischen Baubegleitung vorzunehmen sind (siehe auch Merkblatt des Kreises Steinfurt „Artenschutz bei Beseitigungsvorhaben und Sanierungen von Gebäuden“).

6. Schallschutz: Im Hinblick auf eine lärmtechnische Eigenabschirmung des Gebäudes wird empfohlen, die Außenwohnbereiche in Form von Terrassen und Balkonen auf der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

An Sonn- und Feiertagen ist eine vollständige Nutzung der Sportanlage nicht möglich, da es durch die Nutzung der Sport- und Tennisanlage zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV kommt. Durch die Reduzierung der Nutzungszeiten auf den Sportplätzen kann eine Einhaltung ermöglicht werden.

Diese Aussagen gelten nur mit den zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Untersuchung getroffenen Grundannahmen hinsichtlich der Trainings- und Spielzeiten sowie den übermittelten Zuschauerzahlen.

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 02.11.2020
Lh/Mi/Su -305.198

.....
(Der Bearbeiter)

Ingenieurbüro
Hans Tovar & Partner
Beratende Ingenieure GbR