

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN (ZF)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	- s. TF Nr. 1
----	-------------------------------------	---------------

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO

0,3	Grundflächenzahl – als Höchstmaß	
0,3	Geschossflächenzahl – als Höchstmaß	
I	Zahl der Vollgeschosse – als Höchstmaß	
max. TH	Traufhöhe – als Höchstgrenze in Meter (m) bezogen auf Normalhöhennull (NHN)	- s. TF Nr. 2
max. FH	Firsthöhe – als Höchstgrenze in Meter (m) bezogen auf Normalhöhennull (NHN)	- s. TF Nr. 2

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO

o	offene Bauweise	
△	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
—	Baugrenze	

VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

—	Straßenbegrenzungslinie	
---	-------------------------	--

SONSTIGE PLANZEICHEN

	Von der Bebauung freizuhaltende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 10 und (6) BauGB. Sichtdreiecke sind von jeglicher Sichtbehinderung ab 0,8 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (Gr, Fr, Lr) zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB – s. H. Nr. 6
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9 (7) BauGB
	Parallele z.B. 3,0 Maßzahl in Metern (m)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN UND DARSTELLUNGEN gem. § 9 (6) BauGB

	Gebäude vorhanden
	Gebäude zum Abriss bestimmt
	Flurgrenze
	Flurstücksgrenze

Tecklenburg
Flur 1
 124

• 180,1	Geländehöhe in Metern (m) bezogen auf Normalhöhennull (NHN) aus Befliegungsdaten im 1m Raster (Laserscanning) Genauigkeit ± 0,2 m
PH 184,8	Firsthöhe in Metern (m) bezogen auf Normalhöhennull (NHN) aus Befliegungsdaten (Laserscanning) Genauigkeit ± 0,2 m

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TF)
 (§ 9 BauGB und § 9a BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 14 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1 In den allgemeinen Wohngebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

unzulässig.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 21a BauNVO)

Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 (1) BauNVO)

2 Höhe der baulichen Anlagen (gem. § 18 BauNVO)

- **Oberer Bezugspunkt** für die Berechnung der
 - Firsthöhe (FH) ist die obere Dachkante ohne Vegetation und Solaranlagen oder Wandabschluss maßgebend.
 - Traufhöhe (TH) ist gleich der Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand maßgebend.
- **Unterer Bezugspunkt** für die Berechnung der Höhen ist Normalhöhennull (NHN) in Metern (m) maßgebend.

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

3 In dem allgemeinen Wohngebiet ist die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (Wo), die als Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden, auf zwei im Übrigen auf eine Wohnung beschränkt.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 (4) BAUGB UND § 89 (2) BAUO NRW)

(Nachrichtliche Übernahme der örtlichen Bauvorschriften für den Bebauungsplan Nr. 10 „Herrengarten“)

4 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 „Herrengarten“.

5 Dachausbildung

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

5.2. Dachneigung
 Dächer von Baukörpern, die nicht im Sinne von §§ 12 und 14 BauNVO als Nebenanlagen und Garagen gelten, müssen bei eingeschossiger Bauweise Dachneigungen zwischen 40° und 50°, bei zweigeschossiger Bauweise Dachneigungen zwischen 25° und 35° einhalten. Für Wintergärten können ausnahmsweise geringere Dachneigungen zugelassen werden.

5.3. Dachaufbauten und -einschnitte
 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bei Gebäuden mit einem Vollgeschoss bis 40 % der Traufhöhe der entsprechenden Gebäudesite (Länge zwischen Schnittpunkten der senkrecht aufgehenden Mauerwerke/Giebel mit der Dachhaut) zulässig.

Bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen sind Dachaufbauten und -einschnitte unzulässig. Dachaufbauten und -einschnitte müssen einen mind. 2,0 m vom Ortsgang bzw. Walmgang einhalten.

Dies gilt nicht für Sonnenkollektoren.

6 Einfriedigungen

Als Grundstückseinfriedigungen sind lebende Hecken sowie Mischformen aus lebender Hecke und dahinter liegendem Zaun zulässig. Notwendige Zufahrten und Zugänge sind von dieser Vorschrift ausgenommen.

Im Bereich von Terrassen können auf einer Länge von 6 m Einfriedigungen mit anderen Materialien verwendet werden. Entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen sind nur Einfriedigungen mit einer Höhe von max. 0,80 m zulässig.

7 Gestaltung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge und bewegliche Abfallbehälter

Einstellplätze für Kraftfahrzeuge und bewegliche Abfallbehälter sowie Müllboxen sind mit Hecken, Abpflanzungen von Sträuchern oder immer grünen Kletterpflanzen mit Rankgerüsten abzuschirmen.

Angrenzend an die öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind die Regelungen der Nr. 3 einzuhalten.

Die Höhe der Hecken, Abpflanzungen und Rankgerüste darf 1,80 m nicht überschreiten.

KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE (H)
 (§ 9 Abs. 5 BauGB und § 9 Abs. 6 BauGB)

1 Kampfmittel

Es kann keine Garantie für die Freiheit von Kampfmitteln gegeben werden. Bei der Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten ist Vorsicht geboten. Bei Munitionsfunden, bei Erdrausch mit außergewöhnlicher Verfüllung oder bei verdächtigen Gegenständen sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die Ordnungsbehörde der Stadt Tecklenburg oder die Polizei zu verständigen.

2 Leitungsschutz

Es kann keine Gewähr dafür übernommen werden, dass das dargestellte Baugelände frei von unterirdischen Leitungen ist. Alle Arbeiten in der Nähe von Ver- und Entsorgungsleitungen sind mit besonderer Sorgfalt auszuführen. Bei Strom- und Gasleitungen besteht Lebensgefahr. Vor Beginn der Bauarbeiten ist die Linienführung zu beachten und Kontakt mit dem jeweiligen Versorger aufzunehmen. Die Versorgungsunternehmen übernehmen keinerlei Haftungen für irgendwelche Schäden oder Unfälle, die mit den durchzuführenden Maßnahmen in Verbindung stehen. Leitungen von Wasserversorgungsanlagen sind von allen störenden Einflüssen freizuhalten. Das DVWG Arbeitsblatt GW 125 – Anpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen ist zu beachten.

3 Boden- und Bodenkernschutz

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vorrangig im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

Bei Bodeneingriffen ist Folgendes zu berücksichtigen:

- 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.
- Bodenkernproben (kulturgeologische Bodenkunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG).
- 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.

4 Löschwasserversorgung

Für das Baugelände ist eine Löschwasserversorgung von mindestens 800 l/Min für eine Löszeit von 2 Stunden sicherzustellen. Zur Löschwasserentnahme sind eingebaute Unterflurhydranten mit Hinweisschildern für den Brandschutz zu kennzeichnen. Auf das Regelwerk Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ und die einschlägige DIN Norm 4066 „Hinweisschilder für die Feuerwehr“ wird hingewiesen.

Grundsätzlich erfolgt die Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung. Die Auslegung des Trinkwasserversorgungsnetzes orientiert sich ausschließlich an der Trinkwasserversorgung der Bevölkerung; die Löschwasserversorgung bleibt unberücksichtigt. Der Grundschutz ist für die Löschwasserversorgung gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 4053 durch die öffentliche Trinkwasserversorgung gewährleistet. Einschränkend wird darauf hingewiesen, dass ein darüber hinausgehender Objektschutz nicht geleistet werden kann, d. h. im Rahmen des Objektschutzes ist die Bereitstellung von Löschwasser ergänzend durch andere Maßnahmen (z. B. Löschwasserentnahme) sicherzustellen. Die Einzelheiten werden im bauaufsichtlichen Verfahren geregelt.

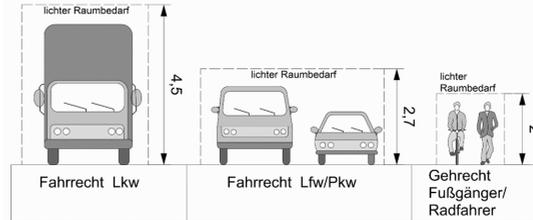
5 Artenschutzmaßnahmen

- Gehölzfällung im Winter (01.10. bis 28. / 29.02.)
- kein Baubeginn in der Hauptbrutzeit der Vögel / Bauzeitenausschluss „Brutvogelschutz“ (15.03. bis 30.06.)

6 Lichter Raumhöhenbedarf bei Geh- und Fahrrechten

Zur Gewährleistung der Nutzung der zu belasteten Flächen sind für Geh- und Fahrrechte sowie für den Straßenraum lichte Raumhöhen einzuhalten. Beispielsweise Vorbauten und Balkone sind je nach Bedarf der Begünstigten nicht zulässig. In der folgenden Abbildung sind die anzunehmenden Raumbedarfe dargestellt. Die Raumbreite ergibt sich aus dem eingezeichneten Recht.

Abb. 1: Raumbedarf nach Verkehrsteilnehmern



7 Möglichkeit der Einsichtnahme in die Rechtsvorschriften und Normen

Die im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Normen, VDI-Richtlinien und sonstige Regelwerke) sowie Gutachten können bei der Stadt Tecklenburg während der Dienststunden eingesehen werden.

8 Datenmaterial

Der Bebauungsplan wurde auf einer grafischen Datenverarbeitungsanlage erstellt. Digitale Kartengrundlage, Format: ALKIS-NAS, UTM 32, Gemarkung: Tecklenburg, Flur: 9, Flurstücke 198 tlw. und 199, Quelle: Bezirksregierung Köln, Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet. Es besteht keine Gewähr für Maßhaftigkeit. Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

9 Umweltrelevante Fachuntersuchungen

Im Zusammenhang mit der Aufstellung dieses Planes wurden die folgenden umweltrelevanten Fachuntersuchungen erstellt:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Bauvorhaben „Brochterbeckerstraße 25“ in Tecklenburg, Stand: 25.01.2021, Bearbeitung: Ökon GmbH, Liboristr. 13, 48155 Münster

Das vorgenannte Fachgutachten kann an folgendem Ort während der Dienstzeiten eingesehen werden: Stadt Tecklenburg, Fachbereich 60 „Planen, Bauen und Umwelt“, Landrat-Schultz-Straße 1, 49545 Tecklenburg

10 Überleitungshinweis

Der vorliegende Plan stellt für den räumlichen Geltungsbereich den aktuellen Stand der Festsetzungen dar.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018, in Kraft getreten am 4. August 2018 und am 1. Januar 2019 (GV. NRW. S. 421); zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218b)

§ 34 Landesplanungsgesetz Nordrhein Westfalen (LPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Mai 2005 (GV. NRW. S. 430), zuletzt geändert und §§ 9a und 23a eingefügt durch Artikel 8a des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218b), in Kraft getreten am 15. April 2020

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408) geändert worden ist

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV. NRW. S. 926) zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 29. Mai 2020 (GV. NRW. S. 376), in Kraft getreten am 3. Juni 2020

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG NRW) vom 21. Juli 2000, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. März 2019 (GV. NRW. S. 193, ber. S. 214), in Kraft getreten am 10. April 2019

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. 1994 S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. September 2020 (GV.NRW. 2020 S. 916)

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26. August 1999 (GV. NRW. S. 516), geändert durch Verordnung vom 5. November 2015 (GV. NRW. S. 741), in Kraft getreten am 21. November 2015

§ 1 der Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches vom 7. Juli 1987 (GV. NRW. S. 220), zuletzt geändert durch Verordnung vom 28. August 2018 (GV. NRW. S. 468)

Hauptsatzung der Stadt Tecklenburg

jeweils in den zurzeit geltenden Fassungen

Beglaubigung

Die Übereinstimmung dieser Abschrift mit der mir vorliegenden Urschrift wird hiermit beglaubigt.

Tecklenburg, den.....
 Der Bürgermeister
 Im Auftrag

VERFAHRENSVERMERKE

Dieser Änderungsplan ist im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt worden. Die Bekanntmachung nach § 2 (1) Satz 2 BauGB enthält einen entsprechenden Hinweis (§ 13a (3) Satz 1 Nr. 1 BauGB).

Der Rat der Stadt hat am beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss ist am gem. § 2 (1) Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

Von der Beteiligung der Bezirksplanungsbehörde nach § 34 LPIG ist gem. § 34 (6) LPIG abgesehen worden.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB ist gem. § 13a (2) Nr. 1 i. V. m. § 13 (2) Satz 1 Nr. 1 BauGB abgesehen worden. Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13a (3) Satz 1 Nr. 2 BauGB ist gleichzeitig mit dem Verfahren nach § 3 (2) BauGB durchgeführt worden. Die Bekanntmachung nach § 3 (2) BauGB enthält einen entsprechenden Hinweis.

Der Entwurf dieses Bebauungsplans hat mit der Begründung in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung sind am ortsüblich bekannt gemacht worden. In dieser Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB abgesehen wird, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 VwGO unzulässig ist, wenn die den Antrag stellenden Person nur Einwendungen geltend macht, die sie im Rahmen der öffentlichen Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können. Die nach § 4 (2) BauGB Beteiligten sind von der Auslegung mit Schreiben vom benachrichtigt worden. Der Rat der Stadt hat am die fristgerecht abgegebenen Stellungnahmen geprüft; das Ergebnis ist mitgeteilt worden (§ 13a (2) Nr. 1 i. V. m. § 13 (2) Satz 1 Nr. 2 und § 3 (2) BauGB sowie § 13a (3) Satz 1 Nr. 2 BauGB).

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 (2) BauGB ist gleichzeitig mit dem Verfahren nach § 3 (2) BauGB durchgeführt worden (§ 13a (2) Nr. 1 i. V. m. § 13 (2) Satz 1 Nr. 2 BauGB). Die Prüfung der Stellungnahmen nach § 4 (3) BauGB ist gleichzeitig mit dem Verfahren nach § 3 (2) Satz 4 BauGB durchgeführt worden.

Dieser Bebauungsplan ist vom Rat der Stadt am gem. § 10 (1) BauGB i. V. m. § 86 (4) BauO NRW sowie den §§ 7 und 41 GO NRW als Satzung beschlossen worden. Die Begründung wurde gebilligt.

Tecklenburg, den
 (Stefan Streit)
 Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist am ausgefertigt worden.

Der Beschluss über diesen Bebauungsplan ist am gem. § 10 (3) Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. In dieser Bekanntmachung ist gem. § 10 (3) Satz 3 BauGB darauf hingewiesen worden, wo der Bebauungsplan mit der Begründung eingesehen werden kann. In dieser Bekanntmachung ist ebenfalls auf die Vorschriften des § 44 (3) Satz 1 und 2 und (4) BauGB, des § 215 (1) BauGB sowie auf die Vorschriften des § 7 (6) GO NRW hingewiesen worden.

Dieser Bebauungsplan ist am gem. § 10 (3) Satz 4 BauGB i. V. m. § 6 (1) Satz 2 BekanntmVO in Kraft getreten.

Tecklenburg, den
 (Stefan Streit)
 Bürgermeister

Die Plangrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990. Katasterstand: November 2020

Borken, den
 (M. Wülfing)
 Öffentl. best. Verm.-Ing.

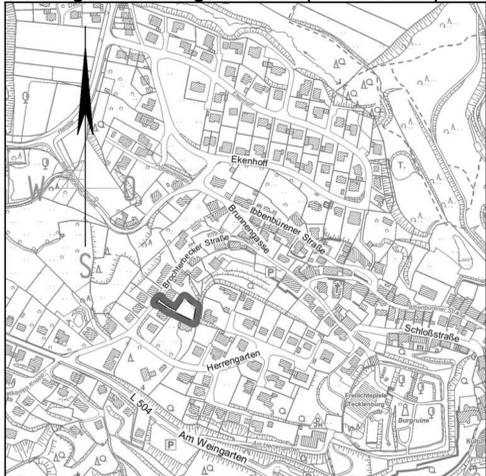
**STADT
 TECKLENBURG**

**Bebauungsplan Nr. 10 „Herrengarten“,
 4. Änderung“
 (Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)**

- Entwurf -

Maßstab 1:500 Ausfertigung

Lage des Geltungsbereichs (ohne Maßstab)



Kartenhintergrund: Geobasis NRW
 Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0

Planbearbeitung:

SWO
 STADTPLANUNG
 ObVl Schemmer • Wülfing • Otte
 Alter Kasernenring 12 • 46325 Borken • Tel. 0 28 61 / 92 01-0
 www.swo-vermessung.de • info@swo-vermessung.de

Verfahrensstand:

Beschluss: Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und Behörden- und sonstige Trägerbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB

Stand: 24.06.2021
 Druck: 24.06.2021
 Projekt-Nr. 30892