

# STADT TECKLENBURG

Kreis Steinfurt

## BEBAUUNGSPLAN NR. 8

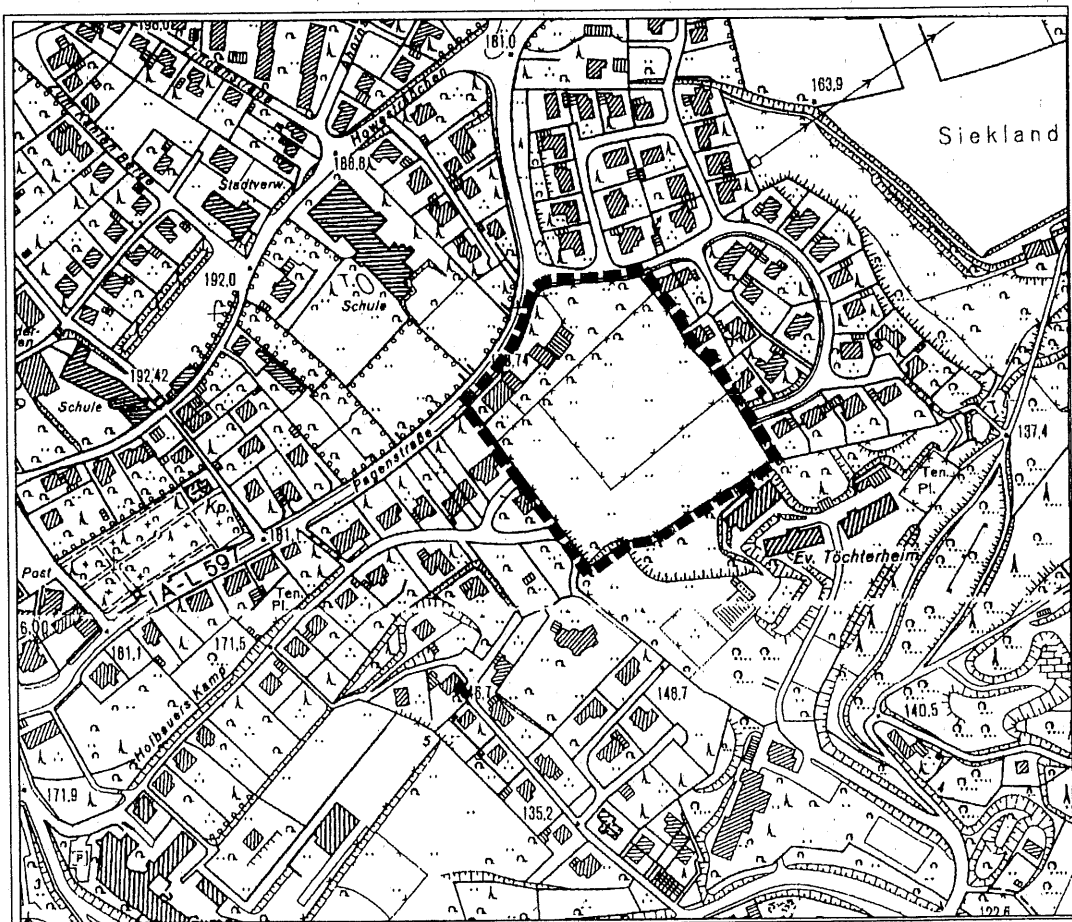
### „PAGENKAMP/SIEKLAND“ 5. ÄNDERUNG

mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung  
gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW

- Öffentliche Auslegung -

## BEGRÜNDUNG

gem. § 9 Abs. 8 BauGB



**INHALTSVERZEICHNIS**

|                                                                                      | <b>Seite</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>1. Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 8 - 5. Änderung</b>                         | <b>1</b>     |
| 1.1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes<br>Nr. 8 „Pagenkamp/Siekland“ - 5. Änderung | 1            |
| 1.2 Aufstellungsbeschluß                                                             | 1            |
| 1.3 Geltungsbereich                                                                  | 1            |
| 1.4 Flächennutzungsplan                                                              | 1            |
| <b>2. Planungsanlaß, -ziele, -erfordernis</b>                                        | <b>2</b>     |
| <b>3. Inhalt des Bebauungsplanes</b>                                                 | <b>2</b>     |
| 3.1 Art der Nutzung                                                                  | 2            |
| 3.2 Maß der Nutzung                                                                  | 2            |
| 3.3 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen                             | 3            |
| 3.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen                                            | 3            |
| 3.5 Verkehrsflächen, Erschließung                                                    | 3            |
| <b>4. Natur- und Landschaftsschutz</b>                                               | <b>4</b>     |
| <b>5. Immissionsschutz</b>                                                           | <b>4</b>     |
| <b>6. Gebäudehöhen, Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung</b>                   | <b>4</b>     |
| <b>7. Verwirklichung des Bebauungsplanes</b>                                         | <b>6</b>     |
| 7.1 Ver- und Entsorgung                                                              | 6            |
| 7.2 Soziale Maßnahmen                                                                | 6            |
| 7.3 Bodenfunde/Denkmalpflege                                                         | 6            |
| 7.4 Altlasten                                                                        | 7            |
| <b>8. Verfahrensvermerk</b>                                                          | <b>7</b>     |

## **1. Grundlagen des Bebauungsplanes Nr. 8 - 5. Änderung**

### **1.1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes Nr. 8 „Pagenkamp/Siekland“ - 5. Änderung**

- 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) Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - GO NW
- e) Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - BauO NW

jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.

### **1.2 Aufstellungsbeschluß**

Der Rat der Stadt Tecklenburg hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Pagenkamp/Siekland“ beschlossen.

### **1.3 Geltungsbereich**

Der Änderungsbereich liegt in der Stadt Tecklenburg, OT Tecklenburg, nordöstlich angrenzend an die Ortslage, direkt angrenzend an die Landesstraße L 597 „Pagenstraße“. Der räumliche Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 ist in der Planzeichnung festgesetzt.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 2,0 ha.

### **1.4 Flächennutzungsplan**

Der Änderungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche bzw. an der Pagenstraße als gemischte Baufläche dargestellt.

Die Festsetzungen der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 sind somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## **2. Planungsanlaß, -ziele, -erfordernis**

Im Bereich der Stadt Tecklenburg stehen nur äußerst eingeschränkt Baugrundstücke für eine Wohnnutzung zur Verfügung. Um hier Abhilfe zu schaffen, ist die Stadt Tecklenburg ständig bestrebt, alle potentiellen Standorte für eine Wohnbebauung in einer städtebaulich geordneten Form einer Wohnnutzung zuzuführen. Im Bereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 sind seit vielen Jahren Flächen als Bauland ausgewiesen, die aber in der Vergangenheit nicht verfügbar waren. Nunmehr besteht die Möglichkeit, diese Flächen einer Bebauung zuzuführen.

Da die Festsetzungen des Ursprungsplans teilweise nicht mehr mit den heutigen Anforderungen an Festsetzungen für Wohnbaugebiete übereinstimmen, ist eine Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 notwendig.

Der Änderungsbereich ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 8 zur Zeit zum größten Teil als Allgemeines Wohngebiet und zum kleineren Teil (an der Pagenstraße) als Mischgebiet festgesetzt. Diese Art der Nutzung soll beibehalten werden. Die überbaubaren Flächen sowie die Baugrenzen und Baulinien entsprechen aber nicht mehr heutigen Anforderungen. Weiterhin soll die restriktive Festsetzung der zulässigen Dachneigungen dahingehend korrigiert werden, dass zukünftig eine bessere Ausnutzbarkeit des Dachraumes gegeben ist.

Zur Zeit stellt sich der Änderungsbereich als Grünlandfläche dar, die zeitweise als Viehweide für Ziegen und Schafe genutzt wird.

## **3. Inhalt des Bebauungsplans**

### **3.1 Art der Nutzung**

Die Planung sieht die Anpassung des Bebauungsplans an geänderte städtebauliche Zielvorstellungen vor. An der Festsetzung der Art der Nutzung, im Norden Mischgebiet (1 Bautiefe an der Pagenstraße) und auf der restlichen Fläche Allgemeines Wohngebiet, ergeben sich keine Änderungen.

### **3.2 Maß der Nutzung**

Das Maß der Nutzung bleibt ebenfalls unverändert und ist mit  $Z = 1$  und einer GRZ von 0,3 festgesetzt. Die Festsetzung einer GFZ ist nicht notwendig, da nur ein Vollgeschoß ausgewiesen wird. Aufgrund des hängigen Geländes ist davon auszugehen, dass auf der Bergseite lediglich ein Vollgeschoß und auf der Talseite max. 2 Ansichtsgeschosse erkennbar sein werden.

### 3.3 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise, die Baugrenzen und die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan zielorientiert so festgesetzt, daß sie sich wechselseitig ergänzen.

Für die Allgemeinen Wohngebiete wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Sie ist definiert wie die offene Bauweise, aber es sind nur Gebäudelängen bis zu 16,0 m zulässig. Hintergrund dieser Festsetzung ist die Fortsetzung der umgebenden kleinteiligen Siedlungsstruktur. Baukörper, die über das festgesetzte Maß hinausgehen, würden dieser Siedlungsform nicht entsprechen und durch ihren großen Maßstab störend wirken.

Es werden, um eine Einfügung in die umgebenden Baustrukturen sicherzustellen im Allgemeinen Wohngebiet nur Einzelhäuser und Doppelhäuser mit nicht mehr als zwei Wohnungen pro Wohngebäude, d.h. je Einzelhaus zwei Wohnungen und je Doppelhaushälfte eine Wohnung zugelassen.

Im Mischgebiet wird die offene Bauweise festgesetzt, da für die mischgebietstypischen Baustrukturen diese Bauweise angemessener erscheint.

### 3.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen werden im Bebauungsplan dahingehend geregelt, daß sie in den Vorgartenbereichen der Allgemeinen Wohngebiete unzulässig sind.

Ziel der Planung ist es, zu erreichen, daß die Vorgartenbereiche durch ihre Grüngestaltung maßgeblich den Straßenraum mit prägen. Einbauten in Form von Garagen und Nebenanlagen würden diesem städtebaulichen Ziel entgegenstehen. Da die Einschränkung für die Zulässigkeit dieser Anlagen sich auf einen 3,00 m breiten Streifen beschränkt, sind keine erheblichen Einschränkungen der Ausnutzbarkeit der Grundstücke zu erwarten. In den Mischgebieten, in denen auch gewerbliche Nutzungen ohne Vorgärten entstehen können, erscheint diese Festsetzung aber nicht als sinnvoll.

### 3.5 Verkehrsflächen, Erschließung

Die Erschließung im Baugebiet erfolgt über die bereits im Ursprungsplan festgesetzten Verkehrsflächen, wobei an der nördlichen Einmündung der Planstraße eine geringe Verschiebung vorgenommen wird, damit auf der Ostseite der Straße ein vernünftig ausnutzbares Grundstück verbleibt. Hierdurch ergeben sich aber keine grundsätzlichen Auswirkungen am Erschließungssystem.

#### 4. Natur- und Landschaftsschutz

Die im Änderungsbereich zu erwartenden Eingriffe gem. Naturschutzrecht bedürfen, da es sich um einen rechtskräftigen Plan aus der Zeit vor der Novellierung der Eingriffsregelung handelt, keiner weitergehenden Betrachtung. Dies umso mehr, als durch die Planung keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht werden. Das Maß der zu erwartenden Eingriffe wird sich durch diese Änderung nicht verschärfen.

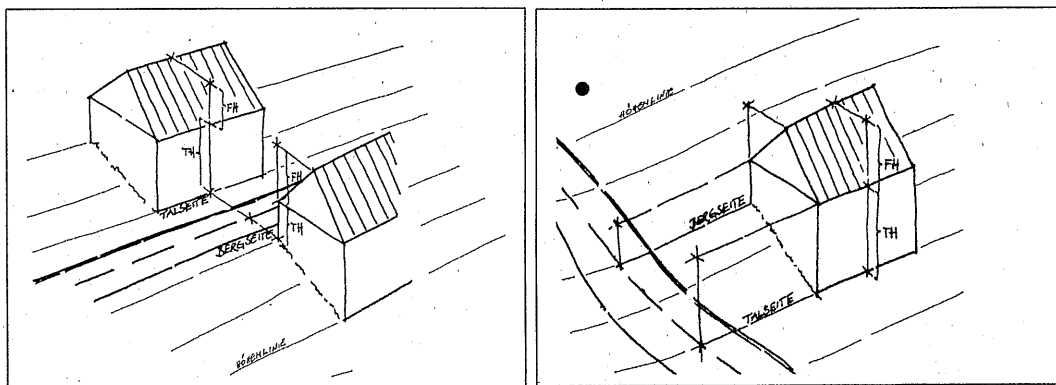
#### 5. Immissionsschutz

Im Geltungsbereich liegen nur Immissionen aus der Verkehrsbelastung der L 597 „Pagenstraße“ vor. Aufgrund der vorliegenden Belastungszahlen wird davon ausgegangen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ im direkt angrenzenden Mischgebiet und den weiter entfernt liegenden Allgemeinen Wohngebieten eingehalten werden.

Gewerbliche oder landwirtschaftliche Immissionen liegen nicht vor.

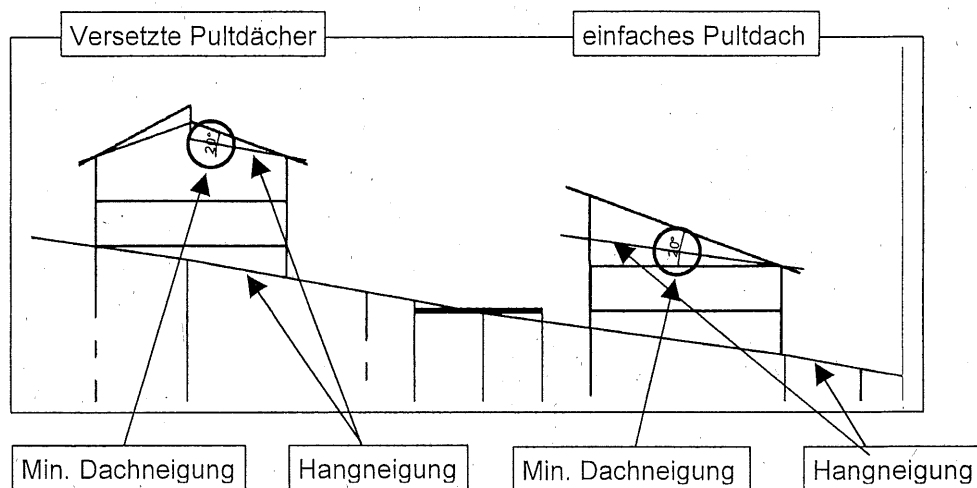
#### 6. Gebäudehöhen, Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

Über geeignete Festsetzungen werden die Trauf- und Firsthöhen der Gebäude geregelt, damit in dieser exponierten Lage keine städtebaulichen Fehlentwicklungen eintreten. Die Festsetzungen erfolgen auf der Grundlage der nachfolgenden Abbildungen.



Weiterhin sind in der 5. Änderung des Bebauungsplans örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung gem. § 86 BauO NRW enthalten. Die Regelungen beziehen sich maßgeblich auf die Dachgestaltung, die insbesondere am Rande der Siedlung eine starke Fernwirkung entfaltet, die entsprechend positiv gesteuert werden soll. Da im stark hängigen Bereich insbesondere Pultdächer zu erheblichen negativen Auswirkungen auf das Ortsbild führen können, wird für diese Dachformen eine spezielle

Regelung in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass diese Dächer die gleiche Neigung wie die vorliegende Topographie aufnehmen oder als gegeneinander versetzte Pultdächer ausgeführt werden. Hierdurch sind zum Einen architektonisch anspruchsvolle Lösungen möglich bei gleichzeitiger Schonung des Ortsbildes.



Darüber hinaus wird auch die Form der Einfriedungen geregelt, da diese speziell eine starke Wirkung auf den öffentlichen Raum, aber auch die freie Landschaft, die unmittelbar an den Änderungsbereich anschließt, entfalten können.

Außerdem wird die Gestaltung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Abfallbehälter geregelt. Zielrichtung ist es hier, solche Einrichtungen, die immer wieder zu negativen Auswirkungen auf das Ortsbild führen, einer positiven Gestaltung zuzuführen, die darüber hinaus noch ökologischen Wert hat. Die Abschirmung mit Hecken bzw. Sträuchern oder immergrünen Kletterpflanzen stellt sicher, daß zum Beispiel bei der Anordnung von Stellplätzen oder beweglichen Müllbehältern in den Vorgartenbereichen eine „grüne“ Wirkung der Vorgartenbereiche dennoch gewahrt bleibt. Diese Regelung steht ebenso wie die Festsetzung über Einfriedungen in direktem Zusammenhang mit den Regelungen über die Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen in den Vorgartenbereichen. Um deutlich zu machen, daß insbesondere auch ökologische Bauweisen erwünscht sind, werden Hinweise hierzu in den Bebauungsplan aufgenommen, die den Bauwilligen eine Bandbreite der Möglichkeiten aufzeigen sollen.

Die Summe dieser Maßnahmen und Festsetzungen wird eine Einbindung des Änderungsbereiches in die umgebenden Strukturen, aber auch in das Orts- und Landschaftsbild sicherstellen.

## **7. Verwirklichung des Bebauungsplanes**

### **7.1 Ver- und Entsorgung**

Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist über den Anschluss an das bestehende Kanalsystem vorgesehen. Das anfallende Niederschlagswasser muss auch zukünftig über die bestehende Vorflut Richtung Lengericher Straße erfolgen. Die Stadt Tecklenburg wird den Ausbau bzw. die Ergänzung des dort vorhandenen aber nicht leistungsfähigen Regenwasserkanals rechtzeitig vor der Bebauung des Planungsgebietes sicherstellen.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über Einleitung in das Schmutzwasserkанalsystem der Stadt Tecklenburg mit Anschluß an die von der Kapazität ausreichende Kläranlage der Stadt Lengerich.

Die fernmeldetechnische Versorgung des Änderungsbereiches erfolgt durch die Deutsche Telekom oder andere Netzanbieter.

Die Versorgung mit Trinkwasser wird durch Anschluß an das Versorgungsnetz des Wasserversorgungsverbandes Tecklenburger Land gesichert.

Das Plangebiet wird an das elektrische Versorgungsnetz der Stadtwerke Lengerich angeschlossen. Somit ist die Versorgung mit elektrischer Energie gesichert.

Die Versorgung mit Erdgas erfolgt durch die Stadtwerke Lengerich.

Die zentrale Müllabfuhr erfolgt durch die Stadt Tecklenburg.

### **7.2 Soziale Maßnahmen**

Soziale Maßnahmen werden bei der Durchführung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 nicht erforderlich.

### **7.3 Bodenfunde/Denkmalpflege**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese der Stadt Tecklenburg und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westf. (DSchG NRW).

Durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 werden keine Baudenkmale betroffen.



#### 7.4 Altlasten

Altlasten sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

#### 8. Verfahrensvermerk

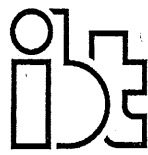
Hiermit wird bescheinigt, daß diese Begründung zusammen mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 in der Zeit vom ..... bis zum ..... öffentlich ausgelegen hat und vom Rat der Stadt Tecklenburg am ..... beschlossen worden ist.

Tecklenburg, den .....

Stadt Tecklenburg/Der Bürgermeister

.....  
(Brönstrup)

Entwurf, Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:



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

Rheiner Landstraße 19-21  
49078 Osnabrück  
Telefon 0541/94003-0  
Telefax 0541/94003-50

Aufgestellt:

Osnabrück, den 05. November 2002

vH-305.069

i.A.