Stadt Tecklenburg

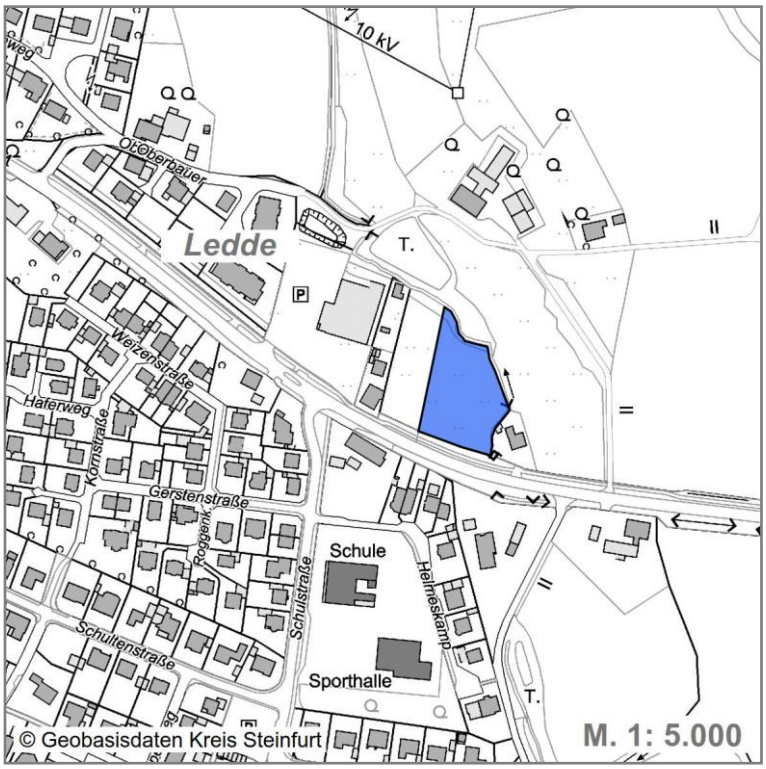
Kreis Steinfurt
OT Ledde

Bebauungsplan Nr. 28
„Feuerwehrgerätehaus Ledde“

Vollverfahren gem. §§ 2 ff BauGB

Textliche Festsetzungen

- frühzeitige Beteiligung -



Ingenieure + Planer
Infrastruktur und Stadtentwicklung
GmbH & Co. KG

Wasserwirtschaft · Infrastruktur
Straßenbau · Verkehr
Landschaftsplanung
Stadtplanung
Ingenieurvermessung
Geoinformationssysteme

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

TEIL A: Planungsrechtliche Festsetzungen:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Fläche wird gemäß § 9 Abs.1 Nr. 5 BauGB als Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Feuerwehr festgesetzt. Zulässig sind:

- Feuerwehrgerätehäuser (Fahrzeughalle einschließlich Verwaltungs- und Sozialräume)
- Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO
- Stellplätze i.S. d. § 12 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch

- die Grundflächenzahl (GRZ)
- die Zahl der Vollgeschosse

festgesetzt. Das Maß ergibt sich aus der Nutzungsschablone.

Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl ergibt sich aus der Nutzungsschablone. 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 von Hundert zulässig.

3. öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die öffentliche Grünfläche wird mit der Zweckbestimmung naturnahe Freifläche festgesetzt. Innerhalb dieser ist angedacht, den Bachlauf zu renaturieren.

4. Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

a) Stellplatzbegrünung

PKW-Stellplatzanlagen mit mehr als fünf Stellplätzen sind mit mindestens einem mittel- oder großkronigen Laubbaum je angefangene fünf Stellplätze gleichmäßig zu bepflanzen. Es sind geeignete Baumarten mit einer erreichbaren Mindestkronenbreite von 8 m zu verwenden. Mindest-Pflanzqualität: H StU 18-20.
Die Bäume sind nach den anerkannten Regeln der Technik zu pflanzen. Hierbei ist ein ausreichend dimensionierter Wurzelraum von mindestens 12 m³ zu gewährleisten. Die Baumscheiben sind mit einer offenen Vegetationsfläche von jeweils mindestens 6 m² herzustellen. Die Baumscheiben sind gegen Überfahrung zu schützen.

b) Grundstücksbegrünung

Je angefangene 400 m² Grundstücksfläche erfolgt die Pflanzung von mindestens einem standortgerechten hochstämmigen Laubbaum 1. Oder 2. Ordnung oder einem Obstbaum als

Hoch- oder Halbstamm. Pflanzungen entsprechend des Pflanzgebotes 4 a) sind anrechenbar.

c) Dachbegrünung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind undurchsichtige Dachflächen mit einer Neigung < 15° flächendeckend und dauerhaft mindestens extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Belichtungsflächen. Flächen, die zur Einrichtung von Solaranlagen genutzt werden sind ebenfalls nicht verpflichtend zu begrünen, eine Kombination von Solaranlagen und Dachbegrünung wird hierdurch jedoch nicht ausgeschlossen.
Die Dachbegrünung ist mit einem Aufbau von mindestens 10 cm durchwurzelbarer Substratstärke und unter Verwendung geeigneter, möglichst heimischer Wildkräuter anzulegen.

5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

a) Gestaltung von Stellplätzen

Auf privaten Baugrundstücken sind nicht überdachte Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (Splittfuge, Rasenfuge, Rasengitterstein oder sonstiges Drainpflaster, Schotterrasen). Als wasserdurchlässig gelten Beläge, deren Spitzenabflussbeiwert lt. DIN 1986-100:2016-9 kleiner 0,7 ist.
Die Zufahrtbreite darf max. 3,50 m betragen. Die Zuwegungsbreite ist auf 1,50 m begrenzt.

b) Geländeaufschüttungen

Böschungen von Geländeaufschüttungen auf privaten Grundstücken müssen auf diesen auslaufen bzw. abgefangen werden.

c) Beleuchtung

Zum Schutz von Insekten und Fledermäusen sind bei der Außenbeleuchtung nur Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm und mit Farbtemperaturen unter 3.000 Kelvin (z.B. Natriumdampflampen, LED-Leuchten mit Farbton im insektenfreundlichen Spektralbereich) sowie geschlossene Lampenkörper mit Abblendungen nach oben und zur Seite zu verwenden. Die Lampen sind bedarfsgerecht und möglichst niedrig aufzustellen, die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.

6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; hier: Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB)

Zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB soll innerhalb der Grünfläche und der festgesetzten Fläche für die Wasserwirtschaft der Bachlauf renaturiert werden. Eine genaue Maßnahmenfestlegung und -beschreibung erfolgt zur Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs 2 BauGB.

HINWEISE/EMPFEHLUNGEN

1. Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021.

2. Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und VDI-Richtlinien) und Merkblätter können während der Dienststunden bei der Stadt Tecklenburg, Fachdienst Planen. Bauen, Umwelt, Landrat-Schultz-Straße 1, 49545 Tecklenburg eingesehen werden.

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

4. Altablagerungen

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

5. Kampfmittel

Bei der Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten ist Vorsicht geboten, da es keine Garantie dafür gibt, dass das Gelände frei ist von Kampfmittel. Weist bei Durchführung von Bauarbeiten der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst durch die Ordnungsbehörde der Polizei zu verständigen.

6. Bergbau

Der Geltungsbereich liegt über dem Bergwerksfelder „Friedrich Wilhelm“ (Eisenerz). Inhaber sind die Klöckner-Werke Aktiengesellschaft in Duisburg.

7. Bodenschutz

Zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen des örtlich anstehenden Bodens im Zuge der Bauarbeiten ist auf einen sachgerechten Umgang mit dem Boden nach den anerkannten Regeln der Technik zu achten (siehe auch Umweltbericht Kapitel 4.2).

8. Pflanzenauswahl

Die Auswahl heimischer Laubgehölze erfolgt unter Berücksichtigung der standörtlichen Gegebenheiten entsprechend der Liste zur „Verwendung heimischer Gehölze für Pflanzungen in Nordrhein-Westfalen“ (Bezirksregierung Arnsberg - Dezernat 33, 2008).

Autochthones, d.h. gebietseigenes Pflanzenmaterial entstammt dem Ursprungsgebiet 2 „Westdeutsches Tiefland mit Unterem Weserbergland“ (Saatgut) bzw. dem Vorkommensgebiet „Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben“ (Gehölze).

Für die Auswahl geeigneter Baumarten zur Pflanzung von Stellplatzbäumen kann nachfolgende Vorschlagsliste herangezogen werden:

Empfohlene Pflanzliste Stellplatzbäume			
Name dt.	**Name bot.**	**Höhe**	**Breite**
Spitz-Ahorn-Sorten	*Acer platanoides 'Allershausen'*	15-20	-10
	Acer platanoides 'Apollo'	14-18	10-15
Europäischer Zürgelbaum	*Celtis australis*	10-20	10-15
Baumhasel	*Corylus colurna*	15-18	8-12

Empfohlene Pflanzliste Stellplatzbäume			
Name dt.	**Name bot.**	**Höhe**	**Breite**
Rotesche	*Fraxinus pennylvanica*	15-20	10-15
Gingkobaum	*Gingko biloba*	15-30	10-15
Tupelobaum	*Nyssa sylvatica*	15-20	8-12
Platane	*Platanus acerifolia*	20-30(40)	15-25
Zerreiche	*Quercus cerris*	20-30	10-15(25)
Ungarische Eiche	*Quercus frainetto*	10-20(25)	10-15
Sumpfeiche	*Quercus palustris*	15-20(25)	8-15(20)
Traubeneiche	*Quercus petraea*	20-30(40)	15-20(25)
Stieleiche	*Quercus robur syn. Quercus pedunculata*	25-32(40)	15-20(25)
Amerikanische Roteiche	*Quercus rubra*	20-25	12-18(20)
Scheinakazie	*Robinia pseudoacacia*	20-25	12-18(22)
	Robinia pseudoacacia'Sandraudiga'	20-25	12-18(22)
	Robinia pseudoacacia 'Semperflorens'	15-20	10-15(18)
Amerikanische Stadtlinde - Sorte	*Tilia cordata 'Erecta'*	15-20	10-12(14)
Silberlinde in Sorten	*Tilia tomentosa 'Brabant'*	20-25(30)	12-18(20)
	Tilia tomentosa 'Szeleste'	20-25	12-15
Ulme (Hybrid-Sorten)	*Ulmus-Hybride 'Rebona'*	15-20	10-15
mittelkronige Bäume/Bäume 2. Ordnung			
Feld-Ahorn	*Acer campestre*	10-15	10-15
	Acer platanoides 'Emerald Queen''	-15	8-10
	Acer platanoides 'Royal Red'	-15(20)	8-10
Italienische Erle	*Alnus cordata*	10-15	8-10
Purpurerle	*Alnus* x *spaethii*	12-15	8-10
Hopfenbuche	*Ostrya carpinifolia*	10-15(20)	8-12
Gefülltblühende Vogelkirsche	*Prunus avium 'Plena'*	10-15	8-10

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 19. August 2022
Bu/Ei-305.210

.....
(Der Bearbeiter)

Ingenieure + Planer
Infrastruktur und Stadtentwicklung
GmbH & Co. KG