Stadt Tecklenburg

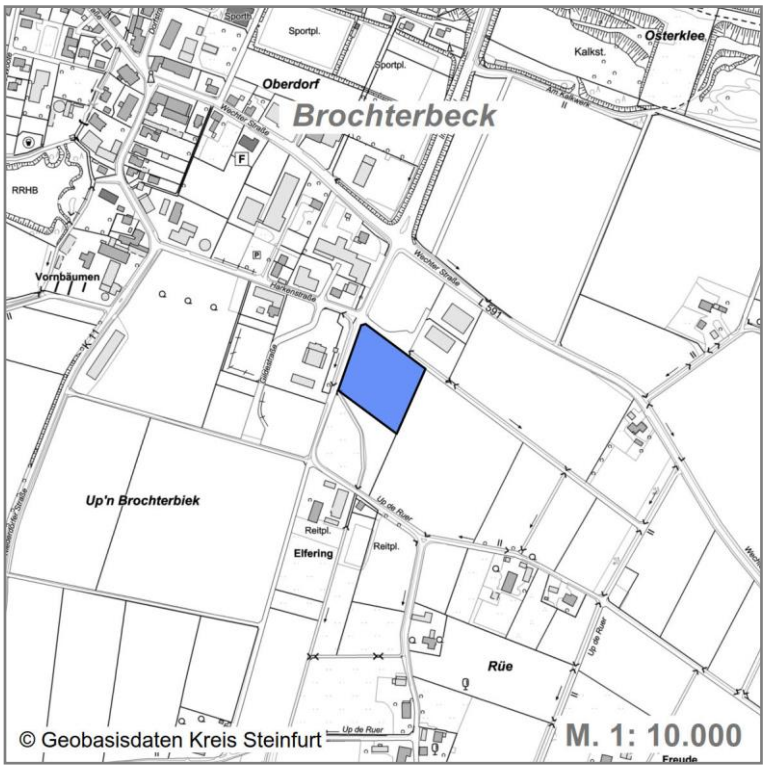
Kreis Steinfurt
OT Brochterbeck

Bebauungsplan Nr. 32
„Harkenstraße Nord II“

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)

Es wird ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt.
Von den gem. § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 Abs 5 BauNVO ausgeschlossen:

- Groß- und Einzelhandelsbetriebe
- Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe
- Baumschulen und Gärtnereien
- Anlagen für sportliche Zwecke

Von den gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

Ausnahmsweise können Verkaufsstellen zugelassen werden, wenn sie in direktem funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit einem gleichzeitig im Plangebiet ansässigen Produktions- oder Handwerksbetrieb stehen. Voraussetzung für eine solche Ausnahme ist, dass die Verkaufsfläche der Betriebsfläche des produzierenden Gewerbe- oder Handwerksbetriebes deutlich untergeordnet ist und keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich erkennbar sind. Die Verkaufsfläche darf maximal 5 % der Betriebsfläche, jedoch höchstens 150 qm betragen. Als Betriebsfläche gilt die gesamte Grundstücksfläche des Betriebes innerhalb des Plangebietes.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch

- die Grundflächenzahl (GRZ)
- die Geschossflächenzahl (GFZ)
- die Höhe der baulichen Anlagen (Gesamthöhe)

festgesetzt. Das Maß ergibt sich aus der Nutzungsschablone.

a) 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 einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.

b) Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 BauNVO)

Die Höhenfestsetzungen ergeben sich aus der Nutzungsschablone. Die max. zulässige Gesamthöhe (GH) wird relativ zur Höhe der Straße festgesetzt. Die Höhe ist als Maximalhöhe festgesetzt.

Die Gesamthöhe (GH) ermittelt sich aus dem Abstand zwischen dem oberen Gebäudeabschluss (bei Flachdächern: Attika, bei Pult-, Sattel- und sonstigen Dächern: First / oberer Dachabschluss) und der Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße (Straßenmitte) an der das Grundstück erschließenden Seite in der Grundstücksmitte.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Im Plangebiet sind die Gebäude in offener Bauweise zu errichten. Ausnahmsweise können Überschreitung der in § 22 Abs. 2 BauNVO genannten Gebäudelänge um bis zu 25 m zugelassen werden.

4. Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen Garagen und überdachte Stellplätze i.S.d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO nur in einem Abstand von mind. 3,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden.

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Das Rheinisch-Westfälische Elektrizitätswerk Aktiengesellschaft in Essen (RWE) ist berechtigt, die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche L 1 für den Bau, den Betrieb und die Unterhaltung der Fernwasserleitung (DN 800 von Münster nach Ibbenbüren) mit zugehörigem Steuerkabel und Zubehör in Anspruch zu nehmen und betreten zu lassen.
In einem Schutzstreifen von 6 m Breite (zu beiden Seiten der Leitungsmittellinie im Abstand von je 3 m) ist die Errichtung von Bauwerken unstatthaft. Bäume und Sträucher dürfen die Leitung und deren Zubehör nicht gefährden; leitungsgefährdende Vorrichtungen ober- und unterirdisch müssen unterbleiben.

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

Sämtliche Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten, Ausfälle sind umgehend in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu ersetzen.

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 6 a) sind anrechenbar.
Mindestens 50 % der von Versiegelung freizuhaltenden Grundstücksfläche sind als mehrjährige, extensiv gepflegte Blühwiese und/oder Blühstreifen anzulegen und/oder mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Es ist autochthones Saatgut/Pflanzmaterial zu verwenden.

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.

7. 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 und Zu- und Abfahrten 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.

TEIL B: Örtliche Bauvorschriften

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

1. **Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW)**

   Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nur in sichtdurchlässiger Form, bis max. 2,0 m Höhe über Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche oder in Form von lebenden Hecken aus in Deutschland heimischen Laubgehölzarten geschnitten oder freiwachsend zulässig.

   Andere Einfriedungen sind grds. zulässig, wenn sie mind. 2,0 m zur Straßenbegrenzungslinie zurückstehen und durch Laubgehölze, Rank- oder Kletterpflanzen begrünt und ggü. den öffentlichen Flächen abgeschirmt werden.

2. **Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)**

   Werbeanlagen sind ausschließlich nur an der Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbung ist generell unzulässig. Fahnenmaste und Werbepylone und sonstige freistehende Werbeanlagen dürfen die zulässige Gebäudehöhe (GH) des jeweiligen Baufeldes nicht überschreiten.

   Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder grellem Licht sowie ähnlicher Wirkung (z.B. Digitalbildanlagen, Bild— und Filmprojektionen, angestrahlte Werbeanlagen, deren Lichtfarbe oder Lichtintensität wechselt, usw.) sind unzulässig.

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. Ver- und Entsorgungsleitungen

Die im Plangebiet vorhandenen Leitungen und Anlagen sind in ihrem Bestand grds. zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt und anderweitig gefährdet werden. Sollten die Notwendigkeit einer Anpassung bestehen, wie z.B. Änderung, Beseitigung Neuherstellung, sind die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik zu beachten. Hinsichtlich der weiteren Planung und Ausführung ist eine frühzeitige Beteiligung und Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsträgern erforderlich.

8. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone IIIa des Wasserschutzgebietes „Brochterbeck“. Die Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung Brochterbeck vom 20.11.2992 sind zu beachten.

9. 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).

10. 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
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

11. Empfehlungen zur Entwicklung nachhaltiger und naturnaher Gewerbeflächen

Im Hinblick auf die Versickerung von Oberflächenwasser sowie auf siedlungsklimatische und ökologische Aspekte wird empfohlen, alle Freiflächen in möglichst naturnaher Weise und unter Verwendung heimischer Blühpflanzen, Stauden und Gehölze anzulegen. Auf die großflächige Verwendung von Kies, Kieseln, Schotter, Steinen etc. und Folienabdeckung sollte verzichtet werden.
Um neue Lebensräume zu schaffen sowie klimatische Verschattungs- und Kühleffekte zu nutzen, sollten großflächig geschlossene Fassadenflächen ohne Öffnungen durch Rank- oder Kletterpflanzen begrünt werden.
Ergänzend zur textlichen Festsetzung Nr. 7 c (Beleuchtung) gelten folgende Empfehlungen: Leuchtkörper sollten bedarfsgerecht und möglichst niedrig aufgestellt und die Beleuchtungsdauer auf das notwendige Maß begrenzt werden.
Im Hinblick auf eine klimafreundliche Energiegewinnung wird die Installation und Nutzung von Solaranlagen empfohlen. Ungeachtet der ermöglichten Ausnahmen von der verpflichtenden

Dachbegrünung für die Installation von Solaranlagen ist -statische Eignung vorausgesetzt- die Kombination der verpflichtenden Dachbegrünung mit der Installation von Solaranlagen aufgrund von Synergieeffekten möglich und empfehlenswert. Durch eine geringere Erhitzung der Module/Kollektoren aufgrund der Verdunstungskälte eines begrünten Daches kann eine Leistungssteigerung der Solaranlage erzielt werden.
Es wird empfohlen, das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser in Zisternen zu sammeln und zur Bewässerung der Vegetationsflächen und/oder als Brauchwasser zu nutzen. Bei geeigneten Bodenverhältnissen sollte eine (Teil)Versickerung des anfallenden Regenwassers unter Beachtung der Vorgaben des Wasserschutzgebietes „Brochterbeck“ geprüft werden.

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 18 August 2022
Bu/Ei/Su-305.217

.....
(Der Bearbeiter)

Ingenieure + Planer
Infrastruktur und Stadtentwicklung
GmbH & Co. KG