

# Stadt Tecklenburg

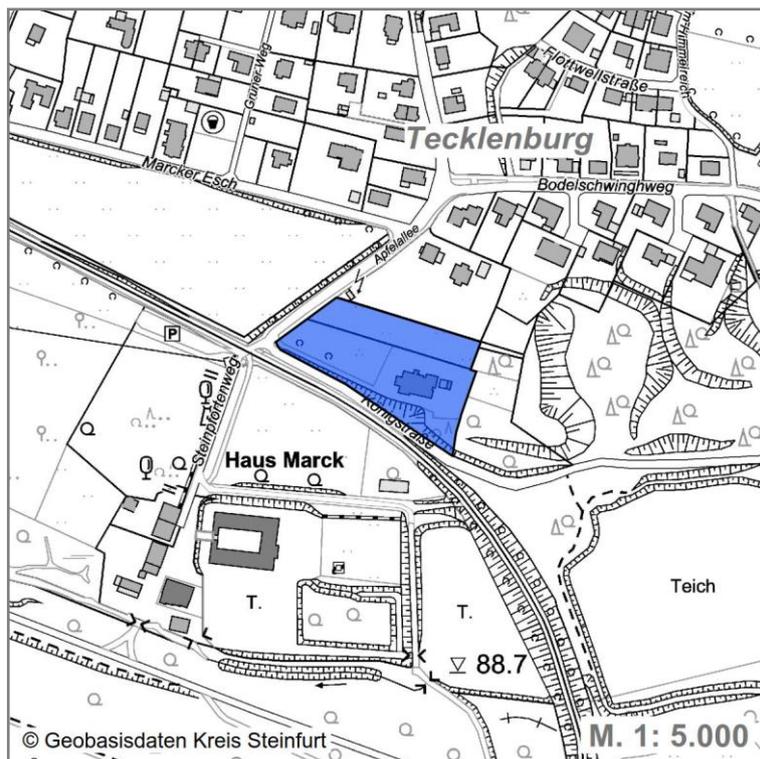
Kreis Steinfurt

## Bebauungsplan Nr. 51 „Arche Tecklenburg - östlich Apfelallee“

beschleunigtes Verfahren gem. § 13b BauGB

### Textliche Festsetzungen

- öffentliche Auslegung -



**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)

##### Allgemeines Wohngebiet (§ 1 i. V. m. 4 BauNVO)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind die folgenden Nutzungen allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

Ergänzend gilt die Festsetzung Nr. 4.

#### 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
- die Geschossflächenzahl
- die Höhe der baulichen Anlagen (Trauf- und 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 ist durch die Grundflächen von

- 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,

bis zu 50 von Hundert zulässig, wenn die überschreitenden Flächen in wasserdurchlässiger Weise gestaltet bzw. die darauf anfallenden Niederschlagswässer nicht der örtlichen Kanalisation bzw. den offenen Entwässerungsgräben zugeleitet werden.

##### b) Geschossflächenzahl (§ 20 Abs. 3 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl ergibt sich aus der Nutzungsschablone. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nicht—Vollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ist auf die max. zulässige GFZ anzurechnen.

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

Die Höhenfestsetzungen ergeben sich aus der Nutzungsschablone. Die max. zulässige Traufhöhe (TH) und Gesamthöhe (GH) wird in absoluter Höhe über Normalnull (NHN) festgesetzt. Die Höhe ist als Maximalhöhe festgesetzt.

Bezugspunkt für die Traufhöhe (TH) ist der oberste Wandabschluss der äußeren aufgehenden Außenwand (bei Flachdächern: Attika/Brüstungsabschluss, bei Pult-, Sattel- und sonstigen Dächern: Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut). Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist der oberste Gebäudeabschluss (bei Flachdächern: Attika, bei Pult-, Sattel- und sonstigen Dächern: First / oberer Dachabschluss).

Höhenüberschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile wie z. B. technische Dachaufbauten, Antennen, Geländer, Schornsteine oder Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind bis zu 1 m zulässig.

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

Garagen und überdachte Stellplätze i. S. d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Ausnahmen können für Nebenanlagen zugelassen werden, sofern diese eine Grundfläche kleiner 10,00 m<sup>2</sup> besitzen.

### **4. Flächen für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 8)**

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind ausschließlich Wohngebäude zulässig, die für Menschen mit Behinderung bestimmt sind.

### **5. Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

Bäume mit einem Brusthöhendurchmesser  $\geq 30$  cm, die außerhalb des Baufensters liegen, sind dauerhaft zu erhalten. Die zu erhaltenden Gehölzbestände sind dauerhaft zu pflegen. Ausfälle sind entsprechend der Regelungen der Baumschutzsatzung der Stadt Tecklenburg vom 08.02.1996 zum nächstmöglichen Zeitpunkt innerhalb des Geltungsbereiches zu ersetzen.

### **6. 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.

#### **b) Beleuchtung**

Zur Vermeidung von Lichtsmog und um die Lockwirkung auf Nachtinsekten zu minimieren, dürfen für Außenbeleuchtungen nur Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Leuchtmittel mit warmweißer Lichtfarbe (2.700-3.000 Kelvin) verwendet werden. Die Abstrahlungsrichtung von Reflektoren ist ausschließlich nach unten zu richten. Eine gerichtete Beleuchtung oder Abstrahlung in angrenzende Waldflächen ist im Sinne des Fledermausschutzes unzulässig.

## TEIL B: Örtliche Bauvorschriften

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

### 1. Fassadengestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)

Als Fassadenmaterialien sind nur Putz, roter und erdfarbener Klinker und Holz zulässig. Glasierte Werkstoffe (z.B. Fliesen), polierte Natur- und Kunststeine und Verkleidungen, die Materialien imitieren bzw. vortäuschen (z.B. B. bituminöse Pappen, Kunststoffverkleidungen) sind unzulässig.

### 2. Aufstehende Außenwände (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)

Oberhalb der festgesetzten Traufhöhe sind aufstehende Außenwände unzulässig und Geschosse ausschließlich als Dachgeschoss, d. h. mit geneigten Dachflächen zulässig. Ausnahmen können in untergeordnetem Maß für z. B. Treppenhäuser, Aufzugsschächte etc. zugelassen werden.

### 3. Dachausbildung/ -gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)

Für geneigte Dächer sind als Dacheindeckungen nur Ziegel bzw. Betondachsteine in roten bis rotbraunen Farbtönen zulässig. Glasierte oder glänzende Ziegel bzw. Betondachsteine sowie Dacheindeckungen aus Blech, Kupfer, Zink oder Blei sind nicht zulässig.

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

Grundstückseinfriedungen sind nur in Form von Hecken aus heimischen standortgerechten Gehölzen (geschnitten oder freiwachsend), wahlweise in Kombination mit durchsichtigen Zaunanlagen, zulässig. Bei Kombination von Hecken mit Zaunanlagen sind Zaunanlagen grundstücksseitig hinter oder innerhalb der lebenden Hecken anzuordnen.

## 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. **Bestandsgebäude**  
Die rechtmäßig im Plangebiet errichtete Bebauung, bzw. die rechtmäßig ausgeübte Nutzung besitzt Bestandschutz und ist hinsichtlich der bisherigen Funktion, Nutzung und baulichen Beschaffenheit geschützt. Hiervon erfasst sind auch Maßnahmen zur Sicherung und Erhaltung des Eigentums im Rahmen des vorhandenen Bestandes (z.B. Modernisierung) sowie kleinere Erweiterungen, sofern sie der funktionsgerechten Nutzung dienen.
4. **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 (§§ 16 und 17 DSchG).
5. **Bergbau**  
Der Geltungsbereich liegt über dem auf Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Friedrich Wilhelm“ und über dem Erlaubnisfeld „Ibbenbüren“. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Fridrich Wilhelm“ ist die Klöckner-Werke Aktiengesellschaft in Duisburg.  
Auskunft über das Erlaubnisfeld erteilt die Bezirksregierung Arnsberg, Dez. 65.
6. **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.
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. **Artenschutzrechtliche Belange**  
Im Falle erforderlicher Gehölzbeseitigungen wird auf die artenschutzrechtlichen Vorgaben des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG verwiesen. Die Beseitigung von Hecken, lebenden Zäunen, Gebüsch und anderen Gehölzen ist demnach aus Gründen des allgemeinen im Zeitraum zwischen dem 1. März und dem 30. September, d. h. in der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase der Fledermäuse, grundsätzlich nicht zulässig.  
Für eine Beseitigung von Bäumen außerhalb gärtnerisch genutzter Grundflächen gilt dieses gesetzliche Verbot nicht. Sollte es zu einer Fällung von im Gebiet vorhandenen Bäumen kommen, sind jedoch artenschutzrechtliche Verstöße im Sinne des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden: Grundsätzlich ist daher vor Fäll- oder Schnittmaßnahmen

sicherzustellen, dass das Gehölz nicht als Brut- oder Lebensstätte für Vögel oder Fledermäuse dient. Dies gilt insbesondere für die aktuelle Nutzung als Fledermauswinter/-sommerquartier zum Zeitpunkt der Fällung, aber auch für die Funktion als regelmäßig wiederkehrend genutzter Lebensraum. Sind Bäume mit mindestens 30 cm Brusthöhendurchmesser und potentieller Winterquartierfunktion für Fledermäuse (Höhlen, Spalten, Stammrisse o. ä. oder nicht einsehbares Stammholz mit Efeubewuchs) von Fällarbeiten betroffen, sind diese potentiellen Quartiere auch im Zeitraum vom 01. November bis 28. Februar vor Beginn der Fällarbeiten fachgutachterlich nach den Vorgaben des Methodenhandbuches Artenschutz NRW auf einen Besatz durch Fledermäuse zu überprüfen. Sollten bei den Kontrollarbeiten Tiere gefunden werden, ist umgehend ein Benehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde herzustellen. Zu diesem Zweck ist das Ergebnis der Begutachtung der Unteren Naturschutzbehörde unverzüglich vorzulegen. Eine Durchführung der Fällmaßnahme ist nur nach ausdrücklicher Freigabe durch die Naturschutzbehörde zulässig.

Bei Sanierung, Umbau oder Abriss von Gebäuden sind die Vorschriften des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG zu beachten. Betroffen sein können hier insbesondere gebäudebewohnende Vogelarten und Fledermäuse. Gemäß den geltenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen ist es verboten, diese Tiere zu töten oder ihre Entwicklungsformen zu schädigen, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten so zu beschädigen oder zu zerstören, dass deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang nicht mehr erfüllt werden kann. Die betroffenen Gebäude oder Gebäudeteile sind auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten/Quartiere (v.a. Vogelnester, Fledermausquartiere) zu überprüfen, ggf. ist ein Fachgutachter hinzuzuziehen. Sollte ein Verdacht auf das Vorhandensein von Quartieren vorliegen, ist unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde zu kontaktieren und das weitere Vorgehen abzustimmen. Des Weiteren wird auf das Merkblatt „Artenschutz bei Beseitigungsvorhaben und Sanierungen“ verwiesen, das auf der Internetseite des Kreises Steinfurt in der jeweils aktuellsten Fassung verfügbar ist.

## **9. Regenwasserspeicherung**

Es wird empfohlen, das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser in Zisternen zu sammeln und zur Bewässerung der Vegetationsflächen und/oder als Brauchwasser zu nutzen.

## **10. 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 Begründung Kapitel 10.2).

## **11. Baumschutz während der Bauarbeiten**

Während des Baustellenbetriebs sind die zu erhaltenden Gehölze gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu schützen.

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 31. Mai 2023  
Bu/Su-9381.011

.....  
(Der Bearbeiter)