

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss:

Der Rat der Stadt Tecklenburg hat in seiner Sitzung am 22.11.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 51 „Arche Tecklenburg - östlich Apfelallee“ (beschleunigtes Verfahren gem. §13a BauGB) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 29.11.2022 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Tecklenburg, den Bürgermeister

Frühzeitige Beteiligung:

Die frühzeitige Beteiligung wurde vom Rat der Stadt Tecklenburg in seiner Sitzung am 22.11.2022 beschlossen und hat gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 07.12.2022 bis 10.01.2023 stattgefunden. Ort und Dauer der frühzeitigen Offenlage wurden am 05.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Tecklenburg, den Bürgermeister

Offenlage:

Der Rat der Stadt Tecklenburg hat in seiner Sitzung am die Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 51 „Arche Tecklenburg - östlich Apfelallee“ mit der Entwurfsbegründung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 51 „Arche Tecklenburg - östlich Apfelallee“ hat mit der Entwurfsbegründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum gegeben.

Tecklenburg, den Bürgermeister

Satzungsbeschluss:

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Stadt Tecklenburg in seiner Sitzung am diesen Bebauungsplan Nr. 51 „Arche Tecklenburg - östlich Apfelallee“ sowie die Begründung beschlossen.

Tecklenburg, den Bürgermeister

Ausfertigung:

Hiermit wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des jeweils zuständigen gemeindlichen Gremiums übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Tecklenburg, den Bürgermeister

Bekanntmachung:

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Tecklenburg, den Bürgermeister

Verletzung von Vorschriften (§ 215 BauGB):

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sind

- eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans,
- eine Verletzung von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
- beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges

nicht geltend gemacht worden.

Tecklenburg, den Bürgermeister

Planunterlagen:

Quellenverweise:

- © Land NRW / Vermessungs- und Katasteramt Kreis Steinfurt (2022)
- Lizenz d-deby-2-0 (www.govdata.de/dl-deby-2-0)

Die im Planungsbereich dargestellten Flurstücke und Grenzzeichen sind vollständig und geometrisch einwandfrei.

Die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen, sowie Straßen, Wege und Plätze sind vollständig nachgewiesen. Die Angaben beziehen sich auf den Aktualitätsstand der Katasterdaten vom 09/2022.

Höhenangaben und ergänzenden Topographie sind von der Bescheinigung ausgenommen.

Steinfurt, den Bürgermeister

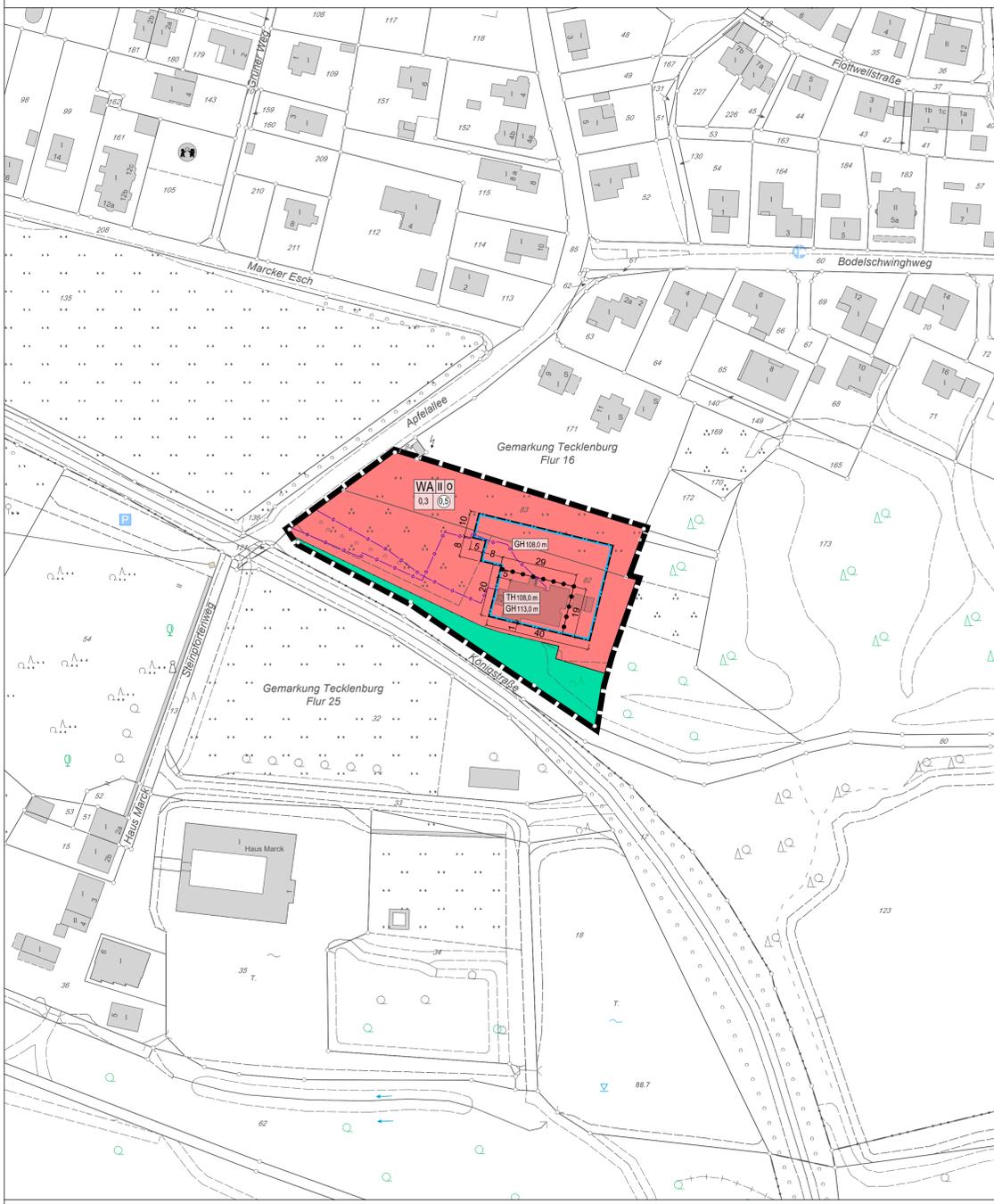
M. 1: 1.000



Stadt Tecklenburg

Kreis Steinfurt

Bebauungsplan Nr. 51 „Arche Tecklenburg - östlich Apfelallee“



Hinweis: Die Darstellung der Katastergrundlage kann außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes unvollständig sein.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanZv 1990

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,5 Geschossflächenzahl, als Höchstmaß

0,3 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

TH 108,0 m Traufhöhe, als Höchstmaß über NHN

GH 113,0 m Gesamthöhe, als Höchstmaß über NHN

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

0 offene Bauweise

— Baugrenze

4. Flächen für die Landwirtschaft und Wald

■ Flächen für Wald

5. Sonstige Planzeichen

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

— Nachrichtliche Übernahme unterirdische Versorgungsleitungen (nachrichtlich), *(es ist erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Leitungen bei der Stadtwerke Lengerich GmbH informieren.)*

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

TEIL A: Planungsrechtliche Festsetzungen:

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

Algemeines Wohngebiet (§ 11 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
 - Ausnahmeweise können zugelassen werden:
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
 - Betriebe des Betriebsbergungsgewerbes
 - 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 Planung 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. Eine Überschreitung der in anderen Geschossen (Nicht-Vollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume 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 Dachstuhl). 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 m² 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 ≥ 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, Rasengrünstein oder sonstiges Drainplaster, Schotterrasen). Als wasserdurchlässig gelten Beläge, deren Spitzenabflussschleier lt. DIN 1986-100:2016-9 kleiner 0,7 ist.

- b) Beleuchtung

Zur Vermeidung von Lichtsmog und um die Lockwirkung auf Nachtsinsekten zu minimieren, dürfen für Außenbeleuchtungen nur Niedrigrücklichter oder LED-Leuchtmittel mit warmerweißer 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 weißer Klinker und Holz zulässig. Glasierte Werkstoffe (z. B. Fliesen), polierte Natur- und Kunststeine und Verkleidungen, die Materialien imitiere bzw. vortauschen (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 Dachdeckungen nur Ziegel bzw. Betondachsteine in roten bis rotbraunen Farbtönen zulässig. Glasierte oder glänzende Ziegel bzw. Betondachsteine sowie Dachdeckungen 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 grundstückseitig hinter oder innerhalb der lebenden Hecken anzubringen.

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 Untere 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 „Ibenbüren“. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Friedrich Wilhelm“ ist die Klöcker-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 Kampfmitteln. Weist bei Durchführung von Bauarbeiten der Erdschub 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, überplant und anderweitig gefährdet werden. Sollten die Notwendigkeit einer Anpassung bestehen, wie z. B. Änderung, Beseitigung, Neuaufstellung, 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

Gehölzbeseitigung/Baufeldräumung:

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 Artenschutzes im Zeitraum zwischen dem 1. März und dem 30. September, d. h. in der Vegetationszeit und der Aktivitätsphase der Fledermäuse, grundsätzlich nicht zulässig. Diese zeitliche Beschränkung gilt gemäß artenschutzrechtlichem Fachbeitrag zudem für eine Baufeldräumung im Allgemeinen.

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 Vorstöße 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, Stammsrisse o. a. 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 Methodenhandbuchs 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 Fällmaßnahmen ist nur nach ausdrücklicher Freigabe durch die Naturschutzbehörde zulässig.

Die oben genannte Bauzeilenbeschränkung kann durch eine vorherige Fachbegutachtung maximal zehn Tage vor Baubeginn und mit Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde aufgehoben werden, wenn in den Gehölzen weder besetzte Brutplätze europäischer Vogelarten noch besetzte Quartiere von Fledermausarten vorkommen.

Maßnahmen an Gebäuden:

Bei Sanierung, Umbau oder Abriss von Gebäuden sind die Vorschriften des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG zu beachten. Betroffen sein können hier insbesondere gebäudebewohnende Vögelarten 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 Ruhestättenquartiere (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

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

Ausnahme/Befreiung von der Pflanzbindung: Sollte ein Baum, welcher dem Schutz der textlichen Festsetzung Nr. 5 oder der Baumschutzsatzung vom 22.10.2001 unterliegt, gefällt werden, so ist die Ausnahme/Befreiung entsprechend § 6 Abs. 3 Baumschutzsatzung schriftlich zu beantragen und eine Ersatzpflanzung gemäß § 7 Abs. 1 Baumschutzsatzung vorzunehmen. Den Belangen des Artenschutzes entsprechend Hinweis Nr. 8 ist hierbei Rechnung zu tragen.

Stadt Tecklenburg

Kreis Steinfurt

Übersichtskarte M. 1: 5.000

Bebauungsplan Nr. 51

„Arche Tecklenburg - östlich Apfelallee“

beschleunigtes Verfahren gem. §13a BauGB

- Satzung -

Planverfasser: Ingenieure + Planer Infrastruktur und Stadtentwicklung GmbH & Co. KG Osnabrück 0541 94003-0 Bersenbrück 05439 6093-0 www.ibtweb.de	Maßstab: 1: 1.000 Projekt-Nr.: 9381.011 bearb.: BuKH geprüft: ... Osnabrück, den 12.09.2023
--	--

N:\Projekte\2021\01\01\13_Erlaubung_Akten\1_Grafik\02_Landschaft_BFS1_Planen.dwg