

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss: Der Rat der Stadt Tecklenburg hat in seiner Sitzung am ... die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 28 "Feuerwehrgerätehaus Ledde" beschlossen.

Tecklenburg, den ... Bürgermeister

Frühzeitige Beteiligung: Die frühzeitige Beteiligung wurde vom Rat der Stadt Tecklenburg in seiner Sitzung am ... beschlossen und hat gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom ... bis ... stattgefunden.

Tecklenburg, den ... Bürgermeister

Offenlage: Der Rat der Stadt Tecklenburg hat in seiner Sitzung am ... die Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 28 "Feuerwehrgerätehaus Ledde" mit der Entwurfsbegründung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 28 "Feuerwehrgerätehaus Ledde" hat mit der Entwurfsbegründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ... ortsüblich bekannt gemacht.

Das Ergebnis der Abwägung eingegangener Anregungen und Bedenken ist in den Satzungsplan bzw. die Satzungsgründung eingeflossen.

Tecklenburg, den ... Bürgermeister

Satzungsbeschluss: Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Stadt Tecklenburg in seiner Sitzung am ... diesen Bebauungsplan Nr. 28 "Feuerwehrgerätehaus Ledde" sowie die Begründung beschlossen.

Tecklenburg, den ... Bürgermeister

Ausfertigung: Am ... hat der Bürgermeister bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans 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: Quellenverweis: © Land NRW / Vermessungs- und Katasteramt Kreis Steinfurt (2022) - Lizenz dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-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.

Steinfurt, den ...

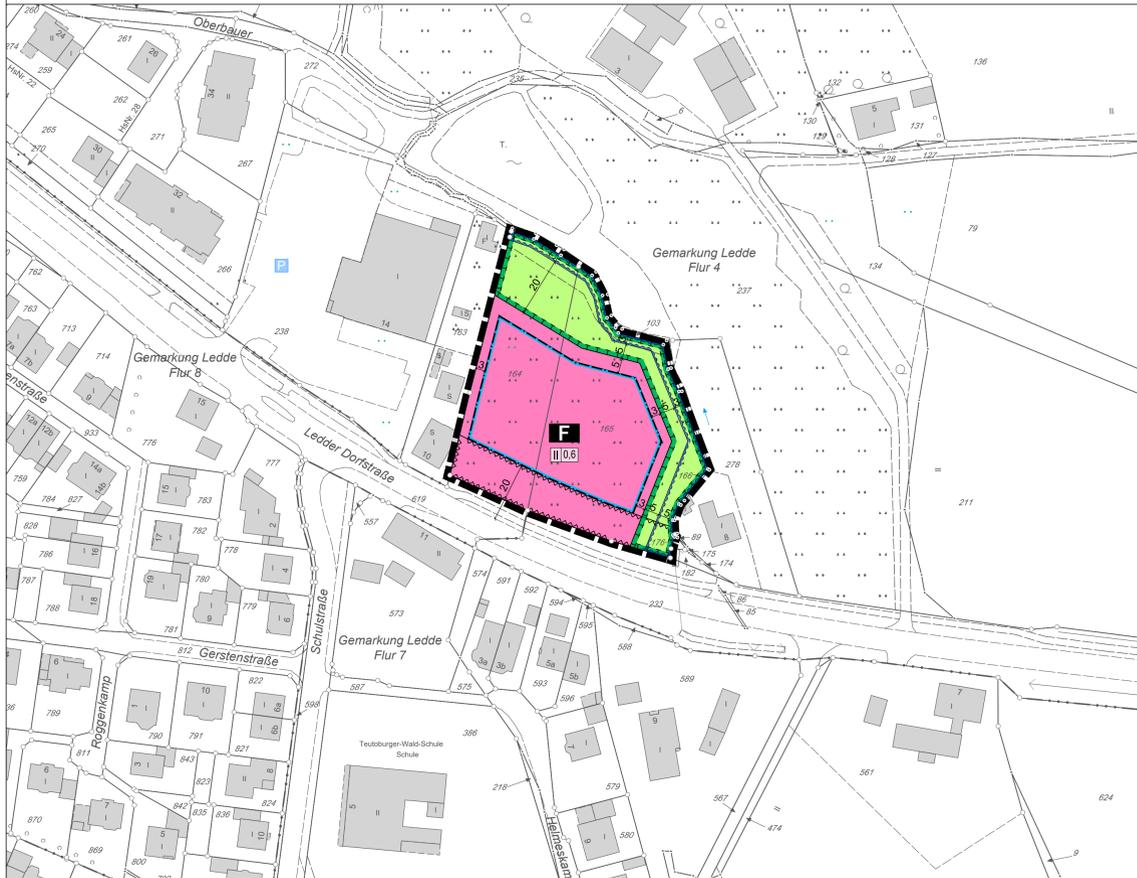
M. 1: 1.000



Stadt Tecklenburg

Kreis Steinfurt, OT Ledde

Bebauungsplan Nr. 28 "Feuerwehrgerätehaus Ledde"



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

PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanzV 1990

1. Maß der baulichen Nutzung

0,6 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

3. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

F Flächen für den Gemeinbedarf, hier: Feuerwehr

4. Grünflächen

Öffentliche Grünflächen

5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

8. Nachrichtliche Übernahme

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, hier: Bauverbotszone

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 ist gem. § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig.

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

Die öffentliche Grünfläche wird mit der Zweckbestimmung naturnahe Freifläche festgesetzt. Die Fläche ist entsprechend der Festsetzung Nr. 7 zu gestalten.

4. Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16a) BauGB)

Die Fläche für die Wasserwirtschaft wird als Fläche für Gewässer mit Uferlandstreifen festgesetzt. Sie dient der oberflächlichen Ableitung von Niederschlagswasser.

5. Pflanzangebote (§ 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 m² zu gewährleisten. Die Baumscheiben sind mit einer offenen Vegetationsfläche von jeweils mindestens 6 m² herzustellen. Die Baumscheiben sind gegen Überfahrunge zu schützen.

b) Grundstücksbegrünung

Mindestens 50 % der nicht-überbaubaren Grundstücksfläche sind mit standortheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen und/oder als extensiv gepflegte Blühweide anzulegen und dauerhaft vorzuhalten. Es ist ausschließlich autochthones Pflanzenmaterial bzw. Saatgut 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 Belichtungsfächen. 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.

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 den Stellplätzen sind nicht überdachte Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (Spitflüge, Rasenflüge, Rasengitterstein oder sonstiges Drainflüge, Schottertrassen). Als wasserdurchlässig gelten Beläge, deren Spitzenabflussbeiwert lt. DIN 1986-100:2016-9 kleiner 0,7 ist.

b) Geländeaufschüttungen

Zur Überbrückung von Höhenunterschieden erforderliche Böschungen und Mauern müssen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche auf das vorhandene Geländeneiveau zurückgeführt werden.

c) Artenschutz

Um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände auszuschließen werden folgende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt:

Naturschutzvertragliche 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 Farbtönen 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. Dunkelräume, insbesondere die geschützten Bachabschnitte und der Teich im Norden sowie Freiflächen im Osten, sind zu erhalten. Hier darf die Aufhellung max. bis zu 1 Lux betragen.

7. Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine Renaturierungsmaßnahme für das außerhalb des Geltungsbereiches verlaufende Gewässer 2800 und das angrenzende Umfeld umzusetzen. Auf Höhe der vorhandenen Verrohrung ist innerhalb der Fläche für die Wasserwirtschaft auf 30 m der Gewässerlauf neu anzulegen. Im weiteren Verlauf ist eine Beme mit einer flachen Böschung innerhalb der Gewässerrandstreifen auf einer Breite von 3 - 8 m anzulegen und nach Abtrag des Oberbodens einer Eigenentwicklung im Rahmen der natürlichen Sukzession zu überlassen.

Bereiche außerhalb der Fläche für die Wasserwirtschaft sind als artenreiche, extensiv gepflegte Blühweide anzulegen. Die Ansaat erfolgt mit geeignetem autochthonem Saatgut.

HINWEISE/EMPFEHLUNGEN

1. Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

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. Verkehrstechnische Belange

Das Vorhaben liegt an der Landesstraße 594, welche im Bereich dieses Bebauungsplanes nicht als Ortsdurchfahrt klassifiziert ist. Die Anlage neuer oder die wesentliche Änderung bestehender Zufahrten oder Zugänge gilt als Sondernutzung und bedarf der Erlaubnis durch den Straßenbaustraßen (§ 20 Abs. 11 i. V. m. § 19 StrWG NRW).

Darüber hinaus besteht für Hochbauten jeder Art längs der Landesstraße in einer Entfernung bis zu 20,0 m (gemessen vom äußeren Fahrbahnrand) ein Anbauverbot (§ 22 StrTG) und bedürfen bauliche Anlagen jeder Art längs der Landesstraße in einer Entfernung bis zu 40,0 m (gemessen vom äußeren Fahrbahnrand) der Zustimmung der Straßenbaubehörde (§ 25 StrWG NRW).

4. Bodenfunde

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche sowie erdgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelrunder aber auch Veränderungen und Verfallungen 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).

Erste Erdbelegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.

5. Altablagerungen

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

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. Bergbau

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

8. 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).

9. Artenschutzrechtliche Belange

Ersatz einer Nisthöhle des Steinkauzes: Um einen vorhandenen Brutplatz des Steinkauzes im näheren Umfeld des Bebauungsplangebietes dauerhaft zu erhalten und damit Verstöbe gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden, ist eine vorhandene und abgängige Steinkauz-Nisthöhle in rd. 150 m Entfernung zum Plangebiet (Verortung: siehe artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Planung, Abbildung 3) zu ersetzen.

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 Oberheingraben“ (Gehölze).

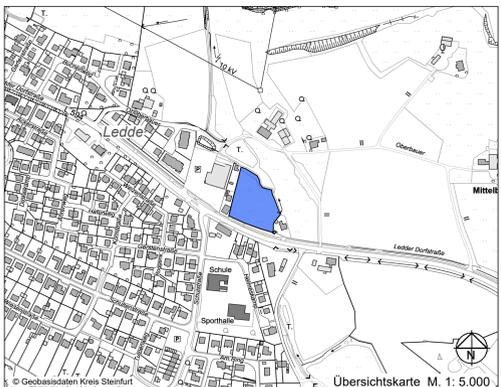
Für die Auswahl geeigneter Baumarten zur Pflanzung von Stellplatzbäumen kann nachfolgende Vorschlagsliste herangezogen werden:

Table with 4 columns: Name dt., Name bot., Höhe, Breite. Lists various tree species like Acer platanoides, Quercus robur, etc.

11. Externer Ausgleich

Das aufgrund des vorbereiteten Eingriffs in Natur und Landschaft verbleibende Biotopwertdefizit wird über eine gemeindeeigene Ausgleichsmaßnahme in der Gemarkung Ledde, Flur 7, Flurstück 379 (flw.) kompensiert.

Stadt Tecklenburg Kreis Steinfurt OT Ledde



Bebauungsplan Nr. 28

"Feuerwehrgerätehaus Ledde"

- öffentliche Auslegung -

Table with project details: Planverfasser: Ingenieure + Planer, Maßstab: 1:1.000, Projekt-Nr.: 305.210, etc.