

Stadt Tecklenburg

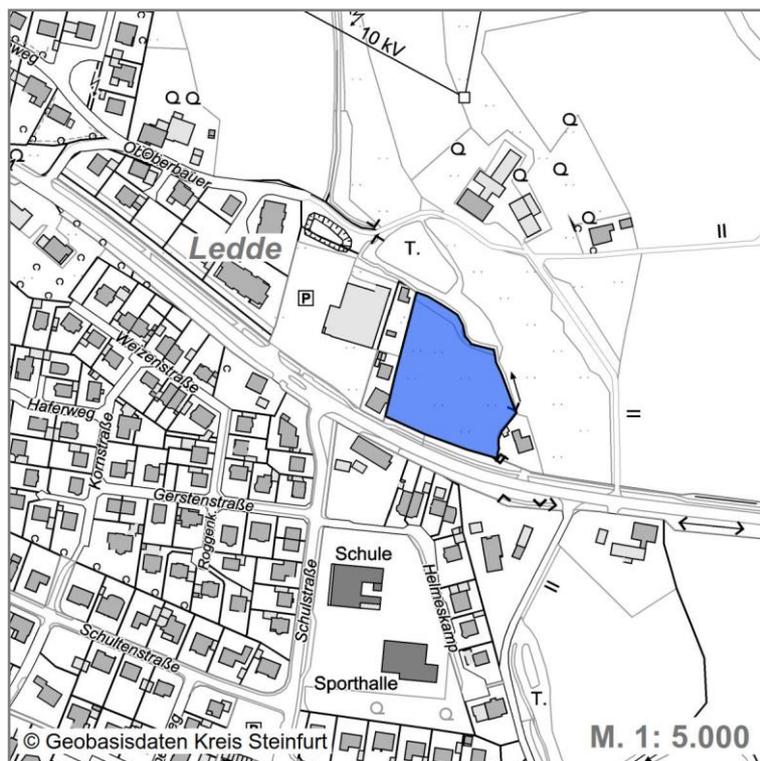
Kreis Steinfurt
OT Ledde

Bebauungsplan Nr. 28 „Feuerwehrgerätehaus Ledde“

Vollverfahren gem. §§ 2 ff 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)

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 Uferrandstreifen festgesetzt. Sie dient der oberflächlichen Ableitung von Niederschlagswasser.

5. 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 Überfahung zu schützen.

b) Grundstücksbegrünung

Mindestens 50 % der nicht-überbaubaren Grundstücksfläche sind mit standortheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen und/oder als extensiv gepflegte Blühwiese 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 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.

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 (Splittfuge, Rasenfuge, Rasengitterstein oder sonstiges Drainpflaster, Schotterrasen). 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 Geländeniveau zurückgeführt werden.

c) Artenschutz

Um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände auszuschließen, wird folgende Vermeidungsmaßnahme festgesetzt:

Naturschutzverträgliche 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. Dunkelräume, insbesondere die gehölzgesäumten 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 Berne 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 Blühwiese 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 Straßenbaulastträger (§ 20 Abs. 1 i. V. m. § 18 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 StrG) 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, 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).

Erste Erdbewegungen 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 Niströhre des Steinkauzes: Um einen vorhandenen Brutplatz des Steinkauzes im näheren Umfeld des Bebauungsplangebietes dauerhaft zu erhalten und damit Verstöße gegen

artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden, ist eine vorhandene und abgängige Steinkauz-Niströhre 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 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
großkronige Bäume/Bäume 1. Ordnung			
Spitz-Ahorn-Sorten	<i>Acer platanoides</i> 'Allershausen'	15-20	-10
	<i>Acer platanoides</i> 'Apollo'	14-18	10-15
Europäischer Zürgelbaum	<i>Celtis australis</i>	10-20	10-15
Baumhasel	<i>Corylus colurna</i>	15-18	8-12
Rotesche	<i>Fraxinus pennylvanica</i>	15-20	10-15
Gingkobaum	<i>Ginkgo biloba</i>	15-30	10-15
Tupelobaum	<i>Nyssa sylvatica</i>	15-20	8-12
Platane	<i>Platanus acerifolia</i>	20-30(40)	15-25
Zerreiche	<i>Quercus cerris</i>	20-30	10-15(25)
Ungarische Eiche	<i>Quercus frainetto</i>	10-20(25)	10-15
Sumpfeiche	<i>Quercus palustris</i>	15-20(25)	8-15(20)
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>	20-30(40)	15-20(25)
Stieleiche	<i>Quercus robur</i> syn. <i>Quercus pedunculata</i>	25-32(40)	15-20(25)
Amerikanische Roteiche	<i>Quercus rubra</i>	20-25	12-18(20)
Scheinakazie	<i>Robinia pseudoacacia</i>	20-25	12-18(22)
	<i>Robinia pseudoacacia</i> 'Sandraudiga'	20-25	12-18(22)
	<i>Robinia pseudoacacia</i> 'Semperflorens'	15-20	10-15(18)
Amerikanische Stadtlinde - Sorte	<i>Tilia cordata</i> 'Erecta'	15-20	10-12(14)
Silberlinde in Sorten	<i>Tilia tomentosa</i> 'Brabant'	20-25(30)	12-18(20)
	<i>Tilia tomentosa</i> 'Szeleste'	20-25	12-15
Ulme (Hybrid-Sorten)	<i>Ulmus-Hybride</i> 'Rebona'	15-20	10-15
mittelkronige Bäume/Bäume 2. Ordnung			
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>	10-15	10-15
	<i>Acer platanoides</i> 'Emerald Queen'	-15	8-10
	<i>Acer platanoides</i> 'Royal Red'	-15(20)	8-10
Italienische Erle	<i>Alnus cordata</i>	10-15	8-10
Purpurerle	<i>Alnus x spaethii</i>	12-15	8-10
Hopfenbuche	<i>Ostrya carpinifolia</i>	10-15(20)	8-12
Gefülltblühende Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i> 'Plena'	10-15	8-10

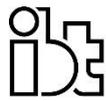
11. Externer Ausgleich

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

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 24. Januar 2024
Bu/Wi/Su-305.210

.....
(Der Bearbeiter)

 **Ingenieure + Planer**
Infrastruktur und Stadtentwicklung
GmbH & Co. KG