

# Stadt Tecklenburg

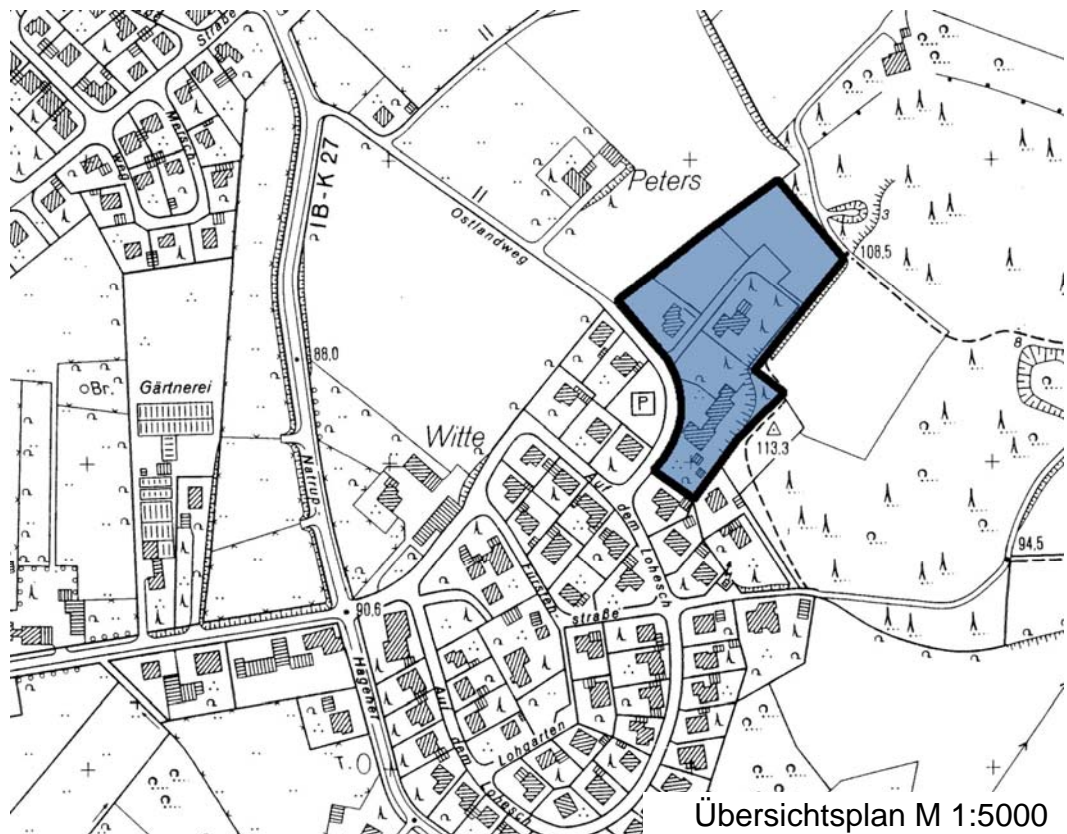
Kreis Steinfurt

## Bebauungsplan Nr. 3 „Lohesch“ 5. Änderung und Ergänzung

beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

- erneute öffentliche Auslegung -

### Begründung



Übersichtsplan M 1:5000

**ib** Ingenieurbüro  
Hans Tovar & Partner  
Beratende Ingenieure GbR

Wasserwirtschaft  
Abwassertechnik  
Wasserversorgung  
Straßenbau · Verkehr  
Landschaftsplanung  
Stadtplanung  
Ingenieurvermessung  
Geoinformationssysteme

## **INHALTSVERZEICHNIS**

	Seite
<b>I. Begründung</b>	<b>1</b>
<b>1. Grundlagen der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Lohesch“</b>	<b>1</b>
1.1 Rechtsgrundlagen der 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Lohesch“	1
1.2 Aufstellungsbeschluss	1
1.3 Geltungsbereich	1
1.4 Flächennutzungsplan	1
<b>2. Planungsanlass, -ziele, -erfordernis</b>	<b>2</b>
<b>3. Inhalt der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans</b>	<b>2</b>
3.1 Art der Nutzung	2
3.2 Maß der Nutzung	3
3.3 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen	3
3.4 Erschließung / Verkehrsflächen	3
3.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	4
3.6 Allgemeines Pflanzgebot	4
<b>4. Natur und Landschaft/Umweltbericht</b>	<b>4</b>
<b>5. Immissionsschutz</b>	<b>5</b>
<b>6. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung</b>	<b>5</b>
<b>7. Verwirklichung des Bebauungsplanes</b>	<b>6</b>
7.1 Ver- und Entsorgung	6
7.2 Soziale Maßnahmen	7
7.3 Bodenfunde	7
7.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege	7
7.5 Altlasten	7
<b>II. Allgemeines</b>	<b>8</b>
<b>1. Verfahrensvermerk</b>	<b>8</b>

## I. Begründung

### 1. Grundlagen der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Lohesch“

#### 1.1 Rechtsgrundlagen der 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Lohesch“

- a) Baugesetzbuch - BauGB
- b) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) - BauNVO
- c) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) - PlanZV
- d) Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG
- e) Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen – GO NRW
- f) Bauordnung Nordrhein-Westfalen – BauO NW

jeweils in der zurzeit geltenden Fassung.

#### 1.2 Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Tecklenburg hat in seiner Sitzung am 31.05.2011 die Aufstellung der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Lohesch“ beschlossen.

#### 1.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 5. Änderung und Ergänzung umfasst den Bereich nordöstlich des Ostlandweges, angrenzend an die Flurstücke 448, 231, 321 in Flur 5 und das Flurstück 16 in Flur 17 im Ortsteil Leeden. Die Lage des Planungsgebietes ist aus der Übersichtskarte dieser Begründung ersichtlich (vgl. Deckblatt).

Der räumliche Geltungsbereich der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 3 ist in der Planzeichnung festgesetzt. Das Bebauungsplangebiet hat eine Größe von ca. 1,45 ha.

#### 1.4 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Tecklenburg ist der Geltungsbereich als Sondergebiet für Vorhaben, die dem Fremdenverkehr und der Erholung dienen, dargestellt. Diese Darstellung entspricht der früheren städtebaulichen Zielrichtung, ist aufgrund geänderter wirtschaftlicher und städtebaulicher Rahmenbedingungen aber nicht mehr aktuell. Die neuen Ziele der Stadt Tecklenburg gehen, wie teilweise auch schon als Baustruktur vorhanden, in Richtung Mischgebiet. Um eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan zu gewährleisten, wird er im Wege der Berichtigung angepasst. Danach sind die Festsetzungen dieser 5. Änderung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## 2. Planungsanlass, -ziele, -erfordernis

Der Bebauungsplan Nr. 3 „Lohesch“ wurde aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Vorhaben, die dem Fremdenverkehr und der Erholung dienen, zu schaffen. Im Laufe der Jahre hat sich durch Änderungen der gesundheitspolitischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen eine andere Entwicklung im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3 ergeben. Im südlichen Teil ist ein Mischgebiet entstanden, im nördlichen Teil liegt eine Mischung aus Wohnen und Praxen vor. Ein großes Grundstück ist ungenutzt und wird zurzeit von der Stadt Tecklenburg als Häckselplatz genutzt.

Schon seit längerer Zeit sind Bestrebungen im Gange, die mit der derzeitigen Ausweisung als Sondergebiet nicht realisierbar sind. Jetzt beabsichtigt ein privater Investor, eine Kombination aus Arztpraxen, Therapie etc. auf der noch unbebauten Fläche zu errichten. Durch die Nähe der Nutzungen erhofft man sich einerseits Synergieeffekte, andererseits können sich die verschiedenen Nutzer auch Räumlichkeiten teilen. Die Bauaufsicht des Kreises Steinfurt hat signalisiert, dass eine Baugenehmigung aufgrund der vorliegenden Festsetzungen nicht möglich ist und deshalb eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich wird.

Die Stadt Tecklenburg nimmt dies zum Anlass, den gesamten Sondergebietsteil des Bebauungsplans Nr. 3 neu zu beordnen und hier ein Mischgebiet festzusetzen. Dies harmoniert auch mit den vorliegenden Nutzungen auf den bereits bebauten Grundstücken. Im südöstlichen Geltungsbereich werden zwei Grundstücke, die im Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 6 „Osterkamps Berg“ liegen, einbezogen, da diese Grundstücke mit den angrenzenden im Bebauungsplan Nr. 3 eine Einheit bilden. Um hier zu einer eindeutigen Zuordnung zu einem Bebauungsplan zu kommen, werden die Grundstücke in diese 5. Änderung und Ergänzung einbezogen.

Da es sich um die Nutzbarmachung eines bereits beplanten Bereiches handelt und die Richtwerte des § 13a BauGB unterschritten werden, wird die Planung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

## 3. Inhalt der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans

### 3.1 Art der Nutzung

Für das Baugebiet wird ein Mischgebiet festgesetzt. Dies entspricht der angestrebten Nutzung und harmoniert auch mit den Festsetzungen in der Nachbarschaft. Der städtebauliche Kontext ist somit gesichert.

Zur Feinsteuerung der zulässigen Nutzungen im Mischgebiet werden folgende Einschränkungen getroffen:

- a) Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Tankstellen im festgesetzten MI unzulässig.

- b) Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind Vergnügungsstätten im festgesetzten MI unzulässig.

Tankstellen würden schon einerseits aufgrund der Lage des Baugebiets kaum hier einen Standort wählen, andererseits hätte eine solche Nutzung erhebliche Immissionsprobleme zur Folge, die durch den Ausschluss vermieden werden sollen. An anderen Standorten im Stadtgebiet sind aber Flächen für diese Nutzungen vorhanden. Vergnügungsstätten würden mit den vorhandenen Nutzungen, die charakterisiert sind aus Wohnnutzungen und Praxisnutzungen als angestrebte Nutzung, überhaupt nicht harmonisieren. Außerdem haben diese Nutzungen, erhebliche negative Auswirkungen auf ihre Nachbarschaft, die nicht hingenommen werden können.

### 3.2 Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung orientiert sich ebenfalls an den zulässigen Werten der Nachbarschaft. Die Zahl der Vollgeschosse beträgt  $Z = 11$  und stellt auch ab auf die schon vorhandene Bebauung. Die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschößflächenzahl (GFZ) entsprechen mit 0,4 und 0,7 den Werten die schon zuvor zulässig waren. Es ergeben sich für den Bestand also keine Veränderungen im Maß der Nutzung.

Die zulässige Überschreitung mit den in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen ist entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO nur dann zulässig, wenn diese mit wasserdurchlässigen Materialien bzw. Verlegearten mit hohem Fugenanteil (über 25 %) durchgeführt werden.

Um eine Einbindung neuer oder zusätzlicher Gebäude sicherzustellen wird, wie bisher schon, geregelt, dass die maximale Firsthöhe das Maß von 10,0 m nicht überschreiten darf.

### 3.3 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen

Die Baugrenzen und die überbaubaren Grundstücksflächen stellen auf die geplanten Nutzungen ab und entsprechen weitestgehend den schon vorhandenen Festsetzungen. Lediglich im Bereich der Ergänzung werden sie an die dort vorhandenen Eigentumsstrukturen angepasst.

### 3.4 Erschließung / Verkehrsflächen

Die Erschließung erfolgt von der K 26 (Rosenstraße) /27 (Natrup-Hagener Straße) über die Straße Auf dem Lohesch und den Ostlandweg. Die Verkehrsverhältnisse auf den vorhandenen Gemeindestraßen stellen sich beengt dar, lassen den vorhandenen Anliegerverkehr aber noch zu. Für den Änderungsbereich und die dort vorgesehenen Nutzungen wird zurzeit geprüft, ob sich das Straßennetz an die zu erwartenden steigenden Belastungen anpassen lässt. Der Ostlandweg selbst ist zurzeit nicht in voller Breite ausgebaut. Innerhalb des Straßengrundstücks sind Reserven vorhanden, die eine größere Fahrbahnbreite zulassen. Um den Verkehr zu den vorhandenen und geplanten Praxen zu führen, werden zurzeit verschiedene Alternativen geprüft. Eine wäre der Umbau der Straße Auf dem Lohesch (s.u.), eine andere die Verbreiterung des Ostlandweges nach

Nord-Westen bis zur Natrup-Hagener Straße. Hier stellen die geringe Breite der Wegeparzelle und der damit verbundene Grunderwerb aber eine erhebliche Hürde dar. Außerdem müsste der Kreis Steinfurt einem Ausbau der Anbindung an die K 27 zustimmen.

Die festgesetzten Verkehrsflächenbreiten im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3 lassen mit 8,0 m (Auf dem Lohesch) und 6,5 m (Ostlandweg) die Schaffung ausreichender Verkehrsanlagen zu. In der nachfolgenden Erschließungsplanung sind die konkrete Ausgestaltung der Verkehrsflächen und die Verkehrsführung außerhalb des Änderungsbereiches noch zu klären.

### 3.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Im festgesetzten Mischgebiet sind Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) im Sinne des § 12 BauNVO und Gebäude als Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO nur zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen unzulässig. Auf den weiteren nicht überbaubaren Flächen sind sie zulässig.

Durch diese Festsetzung sollen die Vorgartenbereiche, verstanden als die Grundstücksteile zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen, von Gebäuden oder baulichen Anlagen mit der Wirkung von Gebäuden freigehalten werden, da diese sehr leicht eine beengende Wirkung auf den Straßenraum haben, sodass sich hierdurch nachteilige städtebauliche Wirkungen ergeben. Die Grundstücke weisen im Übrigen eine ausreichende Größe auf, so dass diese Anlagen auch auf den rückwärtigen Grundstücksteilen angeordnet werden können.

### 3.6 Allgemeines Pflanzgebot

Je 100 m<sup>2</sup> versiegelter Grundfläche je Baugrundstück ist ein standortgerechter einheimischer Laubbaum bzw. drei standortgerechte, einheimische Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Diese Festsetzung aus dem Ursprungsplan wurde für den Änderungsbereich beibehalten, da hierdurch ein Beitrag zur Durchgrünung des Baugebiets geleistet wird. Auch die Einbindung und Vernetzung mit dem Landschaftsbild bzw. der umgebenden Landschaft kann verbessert werden.

## 4. **Natur und Landschaft/Umweltbericht**

Da es sich bei dieser Bauleitplanung um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB handelt, ist gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB weder eine Umweltprüfung noch ein Umweltbericht erforderlich. Kompensationsmaßnahmen sind gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ebenfalls nicht notwendig.

Durch die Planung werden keine für den Naturraum wertvollen Bereiche in Anspruch genommen, da es sich um die Umwandlung eines bisher als

Sondergebiet baulich genutzten Bereichs in ein Mischgebiet handelt. Der Geltungsbereich ist weitestgehend bebaut.

## 5. Immissionsschutz

Immissionen liegen aus der Verkehrsbelastung der *Natrup-Hagener-Straße* vor. Diese ist aber ausreichend entfernt, so dass sich hieraus keine erheblichen Immissionsbeeinträchtigungen ergeben. Andere Immissionen liegen nicht vor.

## 6. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

Die seit der 4. Änderung für den Bebauungsplan entwickelten Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung werden auch für den Änderungsbereich der 5. Änderung und Ergänzung übernommen.

An diesen gestalterischen Festsetzungen ergeben sich keine Änderungen. Sie sollen auch für den Erweiterungsbereich gelten, da so eine einheitliche Formensprache für den gesamten Geltungsbereich sichergestellt werden kann.

In der Begründung zur 4. Änderung wurde hierzu ausgeführt:

*„Der § 86 BauO NW ermächtigt die Gemeinden, die Gestaltung ihres Ortsbildes durch örtliche Bauvorschriften zu regeln. Mit Bekanntmachung des Ratsbeschlusses vom 19.03.1996, die Textlichen Festsetzungen Nr. 1 - 6 und 8 einschließlich der in der Planzeichnung festgeschriebenen Dachneigungsbereiche und -formen des Bebauungsplanes Nr. 3 "Lohesch" aufzuheben, wird im Zuge des Bebauungsplanänderungsverfahrens eine neue Örtliche Bauvorschrift in Kraft gesetzt. Die neue Örtliche Bauvorschrift soll die Dachneigungsbereiche aufweiten sowie geneigte Dächer für freistehende Garagen und Nebengebäude ermöglichen. Die Örtliche Bauvorschrift bietet somit die Chance, den Bauherrn Raum für eigene Initiativen zu lassen, aber in Form eines festgesetzten gestalterischen Rahmens. Damit werden stadt- und ortsbildprägende Elemente vorgegeben, ohne zu Uniformität zu führen.“*

*Zweck der Örtlichen Bauvorschrift ist es, bestimmte städtebauliche oder baugestalterische Absichten zu verwirklichen. Die im Bebauungsplan (4. Änderung) festgesetzten städtebaulichen Elemente werden durch die baugestalterischen Festsetzungen ergänzt. Bei den Festsetzungen handelt es sich überwiegend um Festsetzungen zur Dachausbildung, welche sich als wesentlicher Teil der Baukörperform darstellt.“*

Da sich an der Zielrichtung keine Änderungen ergeben, wird insoweit auf die frühere Begründung verwiesen.

Als weitere gestalterische Festsetzung war die maximale Höhe von Mauern mit 0,3 m und Zäune oder Hecken mit 0,7 m als Abgrenzung der Vor-

gärten zum öffentlichen Straßenraum vorgesehen. Hier ergibt sich eine Änderung dahingehend, dass folgende Regelung getroffen wird:

*Grundstückseinfriedungen sind an den straßenseitigen Grenzen bis zu einer max. Höhe von 1,20 m zulässig.*

*Straßenseitige Hecken und sonstige Anpflanzungen sind ohne Höhenbegrenzungen zulässig.*

Die Gliederung des öffentlichen Straßenraumes und die beabsichtigte Erlebbarkeit durch die Festlegung von Baufenstern, Begrünungsmaßnahmen, Aufweitungen, Versätze etc. kann ganz erheblich durch überdimensionierte Abschirmungsmaßnahmen der privaten Grundstücke gegenüber dem öffentlichen Raum unterlaufen werden. Um diese Planungsabsichten, die bereits im ursprünglichen Bebauungsplan, aber auch in der 4. Änderung festgesetzt wurden, realisieren zu können und sie zu unterstützen, wurde die maximale Höhe der Vorgartenabgrenzung festgelegt. Die Reduzierung auf max. 0,70 m Höhe ist aber nicht mehr zeitgemäß. Um hier zu einer Regelung zu kommen, die für die Wohnhäuser und Praxen praktikabel ist, wird die max. Höhe auf 1,20 m festgelegt. Eine Differenzierung zwischen den unterschiedlichen Einfriedungsarten findet nicht mehr statt. Straßenseitige Hecken und sonstige Anpflanzungen sind ohne Höhenbegrenzungen zulässig.

## **7. Verwirklichung des Bebauungsplanes**

### **7.1 Ver- und Entsorgung**

Das anfallende Regenwasser wird, wie bereits heute auch, über das bestehende Regenwasserkanalnetz abgeleitet. Die bisher bestehende Vorflut ist auch zukünftig ausreichend. Aus diesem Grund sind keine Maßnahmen zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers erforderlich.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über Einleitung in das Schmutzwasserkanalsystem der Stadt Tecklenburg mit Anschluss an die von der Kapazität ausreichende Kläranlage der Stadt Tecklenburg im Ortsteil Leeden.

Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt durch geeignete Netzanbieter.

Die Versorgung mit Trinkwasser ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz des Wasserversorgungsverbandes Tecklenburger Land gesichert. Die Löschwasserversorgung ist hierdurch ebenfalls gesichert.

Das Plangebiet ist an das Versorgungsnetz der Stadtwerke Lengerich angeschlossen. Somit ist die Versorgung mit elektrischer Energie gesichert.

Die Versorgung mit Erdgas erfolgt ebenfalls durch die Stadtwerke Lengerich.



Die zentrale Müllabfuhr erfolgt durch die von der Stadt Tecklenburg beauftragte Fa. Holtmeyer.

## 7.2 Soziale Maßnahmen

Soziale Maßnahmen werden bei der Durchführung der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 3 nicht erforderlich.

## 7.3 Bodenfunde

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese der Stadt Tecklenburg und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westf. (DSchG NRW)).

## 7.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Sowohl innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 3 „Lohesch“ als auch in seinem Umfeld befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NW) bzw. Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Stadt Tecklenburg enthalten sind.

Blickbeziehungen und Fernwirkungen von und zu Baudenkmalern werden nicht berührt.

## 7.5 Altlasten

Altlasten im Änderungsbereich bzw. die auf den Änderungsbereich wirken, sind nicht bekannt.

## II. Allgemeines

### 1. Verfahrensvermerk

Hiermit wird bescheinigt, dass diese Begründung zusammen mit der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 3 gemäß § 13a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis zum ..... öffentlich ausgelegen hat und vom Rat der Stadt Tecklenburg am ..... beschlossen worden ist.

Tecklenburg, den ...

Der Bürgermeister

.....  
(Streit)

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 14. April 2014  
Lh-305.154

.....  
(Der Bearbeiter)

 **Ingenieurbüro  
Hans Tovar & Partner**  
Beratende Ingenieure GbR

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### **1. Mischgebiet (MI)**

- 1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Tankstellen im festgesetzten MI unzulässig.
- 1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind Vergnügungsstätten im festgesetzten MI unzulässig.

### **2. Bezugshöhen für die Ermittlung der Firsthöhe**

Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Firsthöhe (FH) ist die Oberkante der fertigen Fahrbahndecke der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen im Schnittpunkt der Mittelachse der öffentlichen Verkehrsfläche mit der verlängerten senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Bauvorhabens.

### **3. Allgemeine Pflanzfestsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

Je 100 m<sup>2</sup> versiegelter Grundfläche je Baugrundstück ist ein standortgerechter einheimischer Laubbaum bzw. drei standortgerechte, einheimische Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

### **4. Begrenzung der Versiegelung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

Gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO darf die zulässige Überschreitung mit den in Satz 1 und § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen nur dann ausgeführt werden, wenn diese mit wasserdurchlässigen Materialien bzw. Verlegearten mit hohem Fugenanteil (über 25 %) durchgeführt werden.

### **5. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

Im festgesetzten Mischgebiet sind Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) im Sinne des § 12 BauNVO und Gebäude als Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO nur zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen unzulässig. Auf den weiteren nicht überbaubaren Flächen sind sie zulässig.

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER DIE GESTALTUNG

### **gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW**

#### a) Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem festgesetzten Geltungsbereich der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Lohesch".

#### b) Dachformen, eingetragene Dachneigungsbereiche

Im Bereich des festgesetzten Mischgebietes sind Dächer von Baukörpern, die nicht im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO als Nebenanlagen und Garagen gelten, mit Flachdächern sowie mit geneigten Dächern zulässig. Sie müssen die in der Planzeichnung festgesetzten Dachneigungen einhalten.

Für Wintergärten können ausnahmsweise geringere Dachneigungen zugelassen werden.

## c) Dachaufbauten und -einschnitte

Dachaufbauten und -einschnitte sind bis 40 % der Traufanlage der entsprechenden Gebäudeseite zulässig.

Die Dachaufbauten und -einschnitte müssen einen Abstand von mind. 2,0 m vom Ortsgang bzw. Walmgrat einhalten.

## d) Grundstückseinfriedungen

Grundstückseinfriedungen sind an den straßenseitigen Grenzen bis zu einer max. Höhe von 1,20 m zulässig.

Straßenseitige Hecken und sonstige Anpflanzungen sind ohne Höhenbegrenzungen zulässig.

## HINWEISE

1. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckungen sind der Stadt und dem LWL Archäologie für Westfalen/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel. 0251/2105-252) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).
2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde (Kreis Steinfurt) zu benachrichtigen.
3. Es gilt die BauNVO 2013.
4. Kriminalprävention  
Es wird empfohlen, bei der Ausstattung der Gebäude vorwiegend im Erdgeschoss und Hochparterre einbruchhemmende Türen und Fenster nach DIN V ENV 1627, Widerstandsklasse (WK) 2 zu verwenden. – siehe auch Internet: [www.polizei.propk.de](http://www.polizei.propk.de)
5. Das unverschmutzte Niederschlagswasser der versiegelten Flächen ist, soweit es die geologischen Gegebenheiten auf Nachweis zulassen, im Plangebiet auf den Grundstücken zu versickern oder in Form von Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist zu überprüfen. Die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes sind zu beachten.
6. Ökologisches Bauen  
Den Bauherren wird empfohlen, bei Auswahl der Haushaltstechnik sowie der Baustoffe auf ihre Umweltverträglichkeit zu achten. Die Verwendung von Ressourcen schonenden, Energie sparenden sowie recycelfähigen Baustoffen wird von der Stadt Tecklenburg erwünscht. Es ist bei der Stellung der Baukörper sowie der Bepflanzung auf den Grundstücken darauf zu achten, dass Solarwärmegewinnung nicht beeinträchtigt wird.

MIT INKRAFTTRETEN DER V. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES  
BEBAUUNGSPLANES NR. 3 „LOHESCH“ SIND ALLE ANDERSLAUTENDEN

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3 „LOHESCH“ SOWIE DER I. – IV. ÄNDERUNG RECHTUNWIRKSAM.

DURCH DIE 5. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 3 „LOHESCH“ WERDEN TEILE DES BEBAUUNGSPLANS NR. 6 „OSTERKAMPSBERG“ ÜBERDECKT. DIE ÜBERDECKTEN TEILE DES BEBAUUNGSPLANS NR. 6 TRETEN MIT RECHTSKRAFT DIESER 5. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 3 AUßER KRAFT.