



Stadt Tecklenburg

OT Tecklenburg
Kreis Steinfurt

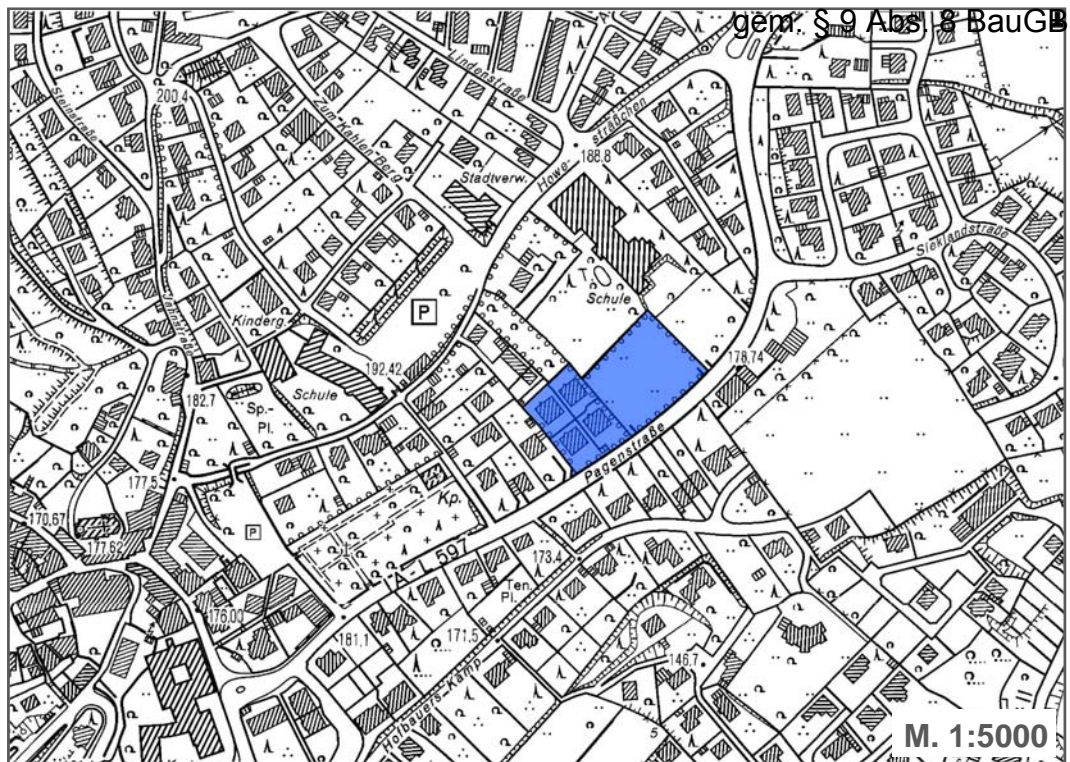
Bebauungsplan Nr. 7 „Howesträßchen“ 8. Änderung

beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB







~~– öffentliche Auslegung –~~

- Satzung -

Begründung



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

-  Wasserwirtschaft · Infrastruktur
-  Straßenbau · Verkehr
-  Landschaftsplanung
-  Stadtplanung
-  Ingenieurvermessung
-  Geoinformationssysteme

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
I. Begründung	1
1. Grundlagen der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Howesträßchen“	1
1.1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes	1
1.2 Aufstellungsbeschluss	1
1.3 Geltungsbereich der 8. Änderung	1
1.4 Flächennutzungsplan Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB	1
2. Planungsanlass, -ziele	2
3. Inhalt des Bebauungsplanes	2
3.1 Art der baulichen Nutzung	2
3.2 Maß der baulichen Nutzung	3
3.3 Baugrenzen, überbaubare Flächen	5
3.4 Verkehrsflächen, Erschließung	5
3.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	5
4. Immissionsschutz	6
5. Verwirklichung des Bebauungsplanes	7
5.1 Ver- und Entsorgung	7
5.2 Soziale Maßnahmen	7
5.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege	8
5.4 Altlasten	8
6. Umweltprüfung/Naturschutzrechtliche Belange	8
II. Verfahrensvermerk	10

Anlagen: Fachbeitrag Schallschutz (Verkehrslärm), RP Schalltechnik, Osnabrück, Stand 26.10.2016, Projekt-Nr. 16-092-02

I. Begründung

1. Grundlagen der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Howesträßchen“

1.1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

- 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 NRW

jeweils in der zurzeit geltenden Fassung.

1.2 Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Tecklenburg hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Howesträßchen“ beschlossen.

1.3 Geltungsbereich der 8. Änderung

Der Geltungsbereich der 8. Änderung liegt in der Stadt Tecklenburg, südlich des Howesträßchens und nördlich der Pagenstraße. Er umfasst dort die Flurstücke 36, 402, 403, 404 und 405 der Flur Nr. 12, Gemarkung Tecklenburg.

Die Lage des Planungsgebietes ist aus der Übersichtskarte dieser Begründung ersichtlich (vgl. Deckblatt).

Der räumliche Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Howesträßchen“ ist in der Planzeichnung festgesetzt. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,62 ha.

1.4 Flächennutzungsplan Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB

Der Flächennutzungsplan der Stadt Tecklenburg weist für den Geltungsbereich *Fläche für den Gemeinbedarf* aus. Durch die geplante Änderung wird als Art der baulichen Nutzung ein *Allgemeines Wohngebiet* festgesetzt. Somit sind die Festsetzungen der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Howesträßchen“ nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan der Stadt Tecklenburg wird im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

2. Planungsanlass, -ziele

Städtebauliche Ziele unterliegen stärker als viele andere Planungen Schwankungen, die sich aus stetig ändernden gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ergeben. Für das Plangebiet ist momentan eine Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. Da seitens der Stadt keine Planungen bestehen, die nördlich angrenzenden Gemeinbedarfsflächen (Hauptschule, ehemaliges Rathaus) zu erweitern, soll mit dieser 8. Änderung eine andere Nutzung für die Flächen im Plangebiet festgesetzt werden.

Vor dem Hintergrund der BauGB-Novellierung aus dem Jahre 2013 sind Kommunen gehalten, eine städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu betreiben (§ 1 Abs. 5 BauGB). Diese Optionen der Nachverdichtung sind regelmäßig einer Flächeninanspruchnahme und Erweiterung am Siedlungsrand vorzuziehen.

Das Plangebiet stellt somit eine ideale Nachverdichtungsmöglichkeit innerhalb des Stadtzentrums dar. Die im Ursprungsbebauungsplan ausgewiesenen Gemeinbedarfsflächen werden in diesem Umfang nicht mehr benötigt. So kann Wohnbauland zentrumsnah ausgewiesen werden ohne eine Flächeninanspruchnahme von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Mit dieser 8. Änderung wird gleichzeitig das Defizit eines fehlenden Bebauungsplanes für die bereits bestehenden vier Wohnhäuser behoben. Diese Häuser sind seinerzeit in Erwartung eines Bebauungsplanes vorab genehmigt und dann errichtet worden. Das Bebauungsplanverfahren ist aber seinerzeit nicht zum Abschluss gekommen, so dass an dieser Stelle der rechtskräftige Bebauungsplan immer noch eine Gemeinbedarfsfläche ausweist.

Die Stadt Tecklenburg hat zum Ziel, innerstädtische Flächenpotenziale einer Wohnnutzung zuzuführen. Die vier bereits bestehenden Wohnhäuser entsprechen in Kombination mit der neu ausgewiesenen Wohnbaufläche also dem städtebaulichen Ziel, innenstadtnah Wohnraum zu schaffen. Die nachträgliche Heilung des Planungsmissstandes entspricht somit ohnehin der städtebaulichen Strategie der Stadt.

Da es sich bei der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Howesträßchen“ um eine Maßnahme der Innenentwicklung von Flächen innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Bereiches handelt, wird die 8. Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB erfolgen. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

3.1 Art der baulichen Nutzung

Der gesamte Planbereich wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO regelmäßig zulässigen Nutzungen:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Sämtliche ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO ausgeschlossen. Diese dort aufgeführten Nutzungen wie z. B. Tankstellen oder Gartenbaubetriebe würden zu einer erheblichen Störung des Baugebietes führen.

Das Gebiet nördlich der Pagenstraße ist in diesem Bereich gekennzeichnet durch eine Wohnbaunutzung. Dieser Charakter soll mit dem oben genannten Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gesichert werden, sowohl für den Bereich der Bestandsgebäude, als auch für die neu hinzukommende Bebauung.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird unterschiedlich festgelegt. Daher werden drei Teilbereiche (WA 1, WA 2 und WA 3) gebildet.

Allen drei Teilbereichen gleich ist die Grundflächenzahl GRZ = 0,4 und die Geschossflächenzahl GFZ = 1,2. Die Maßzahlen liegen somit am oberen Ende der zulässigen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO. Diese hohe Dichte wurde bewusst festgesetzt, um der innerstädtischen Lage sowie dem sparsamen Umgang mit der Ressource ‚Boden‘ gerecht zu werden.

Eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Flächen

- 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,

ist bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig. Hintergrund dieser Festsetzung ist, dass es für den noch unbebauten Teil des Plangebietes nur eine genehmigte zentrale Zufahrt zum Grundstück gibt. Dadurch ergeben sich erhöhte versiegelte Erschließungsflächen auf dem Grundstück zuzüglich Feuerwehrumfahrten etc. Daher erscheint diese ausnahmsweise zulässige Grundflächenzahl für o.g. Garagen, Stellplätzen, Zufahrten etc. als gerechtfertigt.

Die Zahl der Vollgeschosse wird dagegen unterschiedlich festgelegt. Im WA 1 und WA 3 beträgt die Zahl der Vollgeschosse $Z = III$. Das WA 1 bildet hierbei das Bestandsgebiet ab und setzt die vorhandene Anzahl der Vollgeschosse somit bauplanungsrechtlich fest. Dieser Grundsatz wird auch für das WA 3 fortgeschrieben.

Im WA 2 soll mit der Festsetzung eines weiteren Vollgeschosses die Möglichkeit geschaffen werden, ein teilweise in den Hang eingegrabenes Tiefgaragengeschoss bauplanungsrechtlich abzusichern. Da ein solches Tief-

garagengeschoss mit seiner kompletten Südfassade höchstwahrscheinlich komplett oberhalb der Geländeoberfläche läge, würde solch ein Tiefgaragengeschoss als Vollgeschoss im Sinne des Bauordnungsrechts qualifizieren.

Aus städtebaulichen Gründen ist es zu begrüßen, den ruhenden Verkehr – so gut es eben geht – nicht oberirdisch unterzubringen. Vielmehr sollte die Topographie des Geländes hier sinnvoll ausgenutzt werden können. Um sicherzustellen, dass kein viertes Wohngeschoss entsteht, womit ein neues Gebäude dann höher als die westlich angrenzenden Bestandsgebäude wäre, werden maximale Gebäudehöhen über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt, die niedriger liegen als die NHN-Festsetzungen im Bestandsgebiet.

Um solche eine sowohl städtebaulich wie ökonomisch sinnvolle (Gesamt)Tiefgarage bauplanungsrechtlich abzusichern, wird festgesetzt, dass gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden kann, dass die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundfläche von Garagen, die unterhalb oder teilweise unterhalb der Geländeoberfläche liegen, bis zu einer GRZ von 0,5 überschritten werden darf, wenn die Dachflächen der Garagen, soweit sich über ihnen keine Wohngebäude befinden, überwiegend (> 50 %) extensiv begrünt werden.

Das bedeutet, dass sämtliche Wohngebäude (inkl. des sich unter ihnen befindlichen Teil der Tiefgarage) eine GRZ von 0,4 nicht überschreiten dürfen. Lediglich der Teil der Tiefgarage, über dem sich keine Gebäude befinden und der extensiv begrünt wird, darf diese Grenze überschreiten. Dies ist eine übliche Festsetzung für innerstädtische Lagen, in denen aus städtebaulichen Gründen gewünscht wird, den ruhenden Verkehr aus dem Stadtbild zu verdrängen.

3.2.1 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO wird in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt wird die Höhe der Attika festgesetzt. Wird keine Attika gebaut, ist der obere Bezugspunkt die Oberkante des Flachdaches an der Schnittstelle der Außenwand mit der Dachhaut.

Im WA 1 wird die Höhe baulicher Anlagen mit 199 m ü. NHN festgesetzt. Dies entspricht der maximalen Höhe der vorhandenen Gebäude im Bestandsgebiet. Im WA 2 wird die maximale Höhe baulicher Anlagen mit 197 m ü. NHN und im WA 3 mit 194 m ü. NHN festgesetzt.

Die unterschiedlichen Höhenfestsetzungen reflektieren die Besonderheit und Topographie des Plangebietes. In Kombination mit der Zahl der Vollgeschosse wird sichergestellt, dass eine harmonische Höhenentwicklung der Gebäude entsteht und es vor allem zu keinen Beeinträchtigungen gegenüber dem Bestand kommt.

3.3 Baugrenzen, überbaubare Flächen

Der überbaubare Bereich orientiert sich mit einem 3 m breiten Grenzabstand zur Straßenverkehrsfläche und den Grundstücksgrenzen. Im Übrigen gelten bei der Errichtung von Gebäuden die Abstandsregelungen aus der Landesbauordnung NRW (BauO NRW). Im südwestlichen Bereich des Grundstückes wird ein Grenzabstand von 10 m Breite festgesetzt. Diese Festsetzung resultiert aus der mit dem Baulastträger der Landesstraße L 597 (*Pagenstraße*) abgestimmten Zufahrtsbereich.

3.4 Verkehrsflächen, Erschließung

Der Änderungsbereich ist bereits über die *Pagenstraße* an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Eine festgesetzte Zufahrt von 10 m Breite an der westlichen Grundstücksgrenze gewährleistet die Erschließung des Grundstückes (s. Plan unten). Die östliche Grundstücksgrenze wird als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, um die verkehrliche Sicherheit an der L 597 zu sichern.

Die Zufahrt zum Grundstück wurde in unten stehender Skizze mit dem zuständigen Baulastträger (Landesbetrieb Straßenbau.NRW.) abgestimmt. Insofern kann die verkehrliche Erschließung als gesichert angesehen werden.



(Vorplanung Erschließung, Ingenieurbüro Tovar & Partner)

3.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 werden im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10

BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO dahingehend geregelt, dass sie lediglich im überbaubaren Bereich zulässig sind.

Die besondere Lage und Topographie des Plangebietes erfordert diese Einschränkung aus besonderen städtebaulichen Gründen. Zur Pagenstraßen hin besteht ein Geländeversprung von ca. einem halben Meter, der mit einer Natursteinmauer eingefasst ist. Direkt darüber Stellplätze oder Garagen zuzulassen, würde zu einer erheblichen Störung des Stadtbildes führen. Gleiche Störungen wären bei der Errichtung von Stellplätzen außerhalb des überbaubaren Bereiches zu erwarten.

4. Immissionsschutz

Bei der Änderung des Bebauungsplanes sind die Belange des Schallschutzes für eine geplante Bebauung im Plangebiet zu berücksichtigen. Maßgeblich ist dabei die Lärmvorsorge auf der Basis der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“.

Aufgabe des Fachbeitrages Schallschutzes war es, die relevanten Emissionspegel der nahegelegenen Landesstraße L 597 sowie der öffentlichen Stellplatzanlage und deren Auswirkungen auf das Plangebiet zu berechnen. Der Fachbeitrag Schallschutz wird als *Anlage* Teil dieser Begründung.

Die Berechnung hat ergeben, dass mit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 am Tag und in der Nacht im gesamten Plangebiet zu rechnen ist.

Zum Schutz der Gebäude werden im Bebauungsplan entsprechend die Lärmpegelbereiche II bis IV der DIN 4109 festgesetzt. Zusätzlich wird empfohlen, in den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen schalldämmte Lüftungen vorzusehen, wenn in diesen Räumen Fenster in Richtung der Pagenstraße orientiert sind. Eine Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzliche Fenster in den Fassaden vorgesehen sind, die nicht in Richtung der Landesstraße orientiert sind.

Folgende Textliche Festsetzungen werden in den Bebauungsplan aufgenommen:

Entlang der Gebäudefronten, die mit einem Lärmpegelbereich gekennzeichnet sind, müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – erfüllt werden.

Lärmpegelbereich II – maßgeblicher Außenlärm 55-60 dB(A), erforderliches resultierendes Schalldämmmaß = 30 dB für Wohnungen und Büros.

Lärmpegelbereich III – maßgeblicher Außenlärm 61-65 dB(A), erforderliches resultierendes Schalldämmmaß = 35 dB für Wohnungen und 30 dB für Büros.

Lärmpegelbereich IV – maßgeblicher Außenlärm 66-70 dB(A), erforderliches resultierendes Schalldämmmaß = 40 dB für Wohnungen und 35 dB für Büros.

In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den lärmbelasteten Bereichen der gekennzeichneten Gebäudefronten über 50 dB(A) in der Nacht sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen.

Eine schallgedämmte Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzliche Fenster in den Bereichen vorgesehen sind, die keine nächtliche Überschreitung der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – aufweisen.

Zusätzlich wird empfohlen, in den Überschreitungsbereichen der ersten Baureihe entlang der Pagenstraße keine Außenwohnbereiche wie Terrassen oder Balkone zu errichten, die in Richtung der Pagenstraße orientiert sind. Die Außenwohnbereiche sollten in den Überschreitungsbereichen am Tag nur im Lärmschatten der Gebäude errichtet werden, so dass die Eigenabschirmung der Wohngebäude den berechneten Pegel reduziert.

5. Verwirklichung des Bebauungsplanes

5.1 Ver- und Entsorgung

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb eines vollerschlossenen Siedlungsbereich. Das Plangebiet, in dem ca. vier neue Bauplätze entstehen, kann daher an das vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz der Stadt Tecklenburg angeschlossen werden. Da die abflusswirksame Fläche größer als 700 m² ist, ist entsprechend DIN 1986-100 2008-05 ein Überflutungs- und Überlastungsnachweis zu erbringen.

Im nordwestlichen Bereich des B-Plangebietes befindet sich ein Parkplatz für ca. 90 Fahrzeuge. Das Gelände des Parkplatzes hat in Richtung des B-Plangebietes ein starkes Gefälle. Damit bei Starkregenereignissen die geplanten Bauvorhaben nicht durch wildabfließendes Wasser vom Parkplatzgelände bedroht werden, ist entlang der Grundstücksgrenze zum Parkplatz eine 30 cm hohe Fangmauer oder ein entsprechend hoher Wall anzulegen, damit das wildabfließende Wasser auf das benachbarte Schulrasengelände geleitet wird und sich dort schadlos verteilen kann.

5.2 Soziale Maßnahmen

Soziale Maßnahmen werden bei der Durchführung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

5.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereiches der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Howesträßchen“ befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NRW) bzw. Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Stadt Tecklenburg enthalten sind.

Blickbeziehungen und Fernwirkungen von und zu Baudenkmalern werden nicht berührt. Durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Howesträßchen“ sind keine Baudenkmale betroffen.

5.4 Altlasten

Im Geltungsbereich der 8. Änderung sind keine Altlasten bekannt. Der Gefahrenverdacht kann daher vorbehaltlich der ordnungsbehördlichen Einschätzung als ausgeräumt gelten.

6. **Umweltprüfung/Naturschutzrechtliche Belange**

Da es sich bei der vorliegenden Bauleitplanung um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB handelt, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen und keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt und gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen. Auch die Festlegung und Durchführung von Kompensationsmaßnahmen wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich, da Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Mögliche Einflussnahmen der Planung auf das Schutzgut Mensch werden unter dem Punkt Immissionschutz behandelt.

Der Geltungsbereich der 8. Änderung ist aktuell als Wiese genutzt. Die Wiesenfläche ist im Norden und Osten von einer Baumreihe umgeben. Hier handelt es sich um eine ehemalige Hecke, die aufgrund unterlassenen Schnittes zu einer Baumreihe ausgewachsen ist.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird ein Eingriff durch Überbauung der genannten Strukturen vorbereitet, die jedoch gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als grundsätzlich zulässig gilt. Allerdings sind nachfolgend genannte Aspekte des Artenschutzes zu beachten.

Artenschutzrechtliche Belange

Mit Einführung der Bestimmungen zum besonderen Artenschutz gemäß §§ 44 ff BNatSchG ist laut § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG auch in Bauleitplanverfahren die Betroffenheit streng geschützter Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie und europäischer Vogelarten zu prüfen.

Von einer essentiellen Bedeutung als Lebensraum für geschützte Tierarten entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG bzw. einer Zerstörung relevanter Tierlebensräume und einem Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ist nicht auszugehen sofern folgende Vorgaben zu Fäll- und Schnittzeitpunkten bestehender Gehölze beachtet werden: Die Beseitigung von Hecken, lebenden Zäunen, Gebüsch und anderen Gehölzen ist aus Gründen des allgemeinen Artenschutzes gemäß § 39 BNatSchG im Zeitraum zwischen dem 1. März und dem 30. September nicht zulässig. Für Bäume im Bereich privater Hausgärten gilt diese Regelung nicht, wird jedoch aus Gründen des Besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG empfohlen. Anderenfalls ist vor Fäll- oder Schnittmaßnahmen sicherzustellen, dass das Gehölz nicht als Brut- oder Lebensstätte für Vögel oder Fledermäuse dient.

Insbesondere sind zum Schutz der Fledermäuse zu fällende Bäume mit Quartierpotenzial wie Höhlen, Stammrisse, Totholz o. ä. in Stamm- oder Astbereichen mit Durchmesser ≥ 30 cm vor den Fällarbeiten von einem Sachverständigen auf einen Besatz durch Fledermäuse zu überprüfen. Sind Fledermäuse vorhanden, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Landschaftsbehörde abzustimmen. Die Fällung von Bäumen mit Quartierpotenzial in Stamm- oder Astbereichen mit Durchmesser ≤ 30 cm kann in der Zeit zwischen Dezember und Februar bei langanhaltendem Frost ohne Fledermausgutachter durchgeführt werden.

II. Verfahrensvermerk

Der Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Howesträßchen“ hat mit der Entwurfsbegründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegen. Das Ergebnis der Abwägung eingegangener Anregungen und Bedenken ist in den Bebauungsplanentwurf bzw. die Entwurfsbegründung eingeflossen.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Stadt Tecklenburg in seiner Sitzung am den Bebauungsplan Nr. 7 „Howesträßchen“ sowie die Begründung beschlossen.

Tecklenburg, den

Der Bürgermeister

.....

(Streit)

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den ~~26.10.2016~~ 16.01.2017
Lh/Sp-9276.012

.....

(Der Bearbeiter)

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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Mit Inkrafttreten dieser 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Howesträßchen“ treten die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes und dessen Änderungen für den Bereich der überlagerten Flächen außer Kraft.

Ergänzend zu den Festsetzungen in zeichnerischer Form sind textliche Festsetzungen vorgesehen und zwar

Planungsrechtliche Festsetzungen:

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

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind nur die folgenden Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2. Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

Eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Flächen

- 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,

ist bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.

3. Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 3 BauNVO)

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (Nicht-Vollgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind auf die max. zulässige Geschossflächenzahl anzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).

4. Maß der baulichen Nutzung / Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO)

a) Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen wird in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) festgesetzt. Im WA 1 wird die Höhe baulicher Anlagen mit 199 m ü. NHN, im WA 2 mit 197 m ü. NHN und im WA 3 mit 194 m ü. NHN festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt wird die Höhe der Attika festgesetzt. Wird keine Attika gebaut, ist der obere Bezugspunkt die Oberkante des Flachdaches an der Schnittstelle der Außenwand mit der Dachhaut.

5. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 werden im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO dahingehend geregelt, dass sie lediglich im überbaubaren Bereich zulässig sind.

6. Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO kann im WA 2 ausnahmsweise zugelassen werden, dass die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundfläche von Garagen, die unterhalb oder teilweise unterhalb der Geländeoberfläche liegen, bis zu einer GRZ von 0,5 überschritten werden darf, wenn die Dachflächen der Garagen, soweit sich über ihnen keine Wohngebäude befinden, überwiegend (> 50 %) extensiv begrünt werden.

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, hier Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Entlang der Gebäudefronten, die mit einem Lärmpegelbereich gekennzeichnet sind, müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – erfüllt werden.

Lärmpegelbereich II – maßgeblicher Außenlärm 55-60 dB(A),
erforderliches resultierendes Schalldämmmaß = 30 dB für Wohnungen und Büros.

Lärmpegelbereich III – maßgeblicher Außenlärm 61-65 dB(A),
erforderliches resultierendes Schalldämmmaß = 35 dB für Wohnungen und 30 dB für Büros.

Lärmpegelbereich IV – maßgeblicher Außenlärm 66-70 dB(A),
erforderliches resultierendes Schalldämmmaß = 40 dB für Wohnungen und 35 dB für Büros.

In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den lärmbelasteten Bereichen der gekennzeichneten Gebäudefronten über 50 dB(A) in der Nacht sind schalldämmte Lüftungen vorzusehen.

Eine schalldämmte Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzliche Fenster in den Bereichen vorgesehen sind, die keine nächtliche Überschreitung der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – aufweisen.

8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, hier Schutzmaßnahmen bei Starkregenereignissen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im nordwestlichen Bereich des B-Plangebietes befindet sich ein Parkplatz für ca. 90 Fahrzeuge. Das Gelände des Parkplatzes hat in Richtung des B-Plangebietes ein

starkes Gefälle. Damit bei Starkregenereignissen die geplanten Bauvorhaben nicht durch wildabfließendes Wasser vom Parkplatzgelände bedroht werden, ist entlang der Grundstücksgrenze zum Parkplatz eine 30 cm hohe Fangmauer oder ein entsprechend hoher Wall anzulegen, damit das wildabfließende Wasser auf das benachbarte Schulrasengelände geleitet wird und sich dort schadlos verteilen kann.

HINWEISE

1. 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 als Unterere Denkmalbehörde und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591-8911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

Erste Erdbewegungen sind 2 Wochen vor Beginn der LWL-Archäologie für Westfalen – Außenstelle Münster, An den Speichen 7, 48157 Münster – schriftlich mitzuteilen.

Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

2. Altablagerungen

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 in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548 geändert worden ist.

4. Sollte es zu einer Fällung der im Geltungsbereich vorhandenen Bäume oder einer Beseitigung bestehender Hecken, lebender Zäune, Gebüsche und anderer Gehölze kommen, ist der Fällzeitpunkt zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verstöße in den Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zu legen.

5. Immissionsschutz

Es wird empfohlen, in den Überschreitungsbereichen der ersten Baureihe entlang der Pagenstraße keine Außenwohnbereiche wie Terrassen oder Balkone zu errichten, die in Richtung der Pagenstraße orientiert sind. Die Außenwohnbereiche sollten in den Überschreitungsbereichen am Tag nur im Lärmschatten der Gebäude errichtet werden, so dass die Eigenabschirmung der Wohngebäude den berechneten Pegel reduziert.