

Sitzungsvorlage Nr. 116 / 2016

Anlage

- | | | |
|---|---------------|-------|
| <input type="checkbox"/> für den Haupt- und Finanzausschuss | am | TOP |
| <input type="checkbox"/> für den Bau-, Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss | am | TOP |
| <input type="checkbox"/> für den Ausschuss für Umwelt, Kultur und Touristik | am | TOP |
| <input type="checkbox"/> für den Werkausschuss des Abwasserwerkes | am | TOP |
| <input type="checkbox"/> für den Ausschuss für Familie, Schule und Sport | am | TOP |
| <input checked="" type="checkbox"/> für den Rat | am 27.09.2016 | TOP 9 |

öffentliche Sitzung

Betreff:

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Östlich der Sundernstraße“ im Ortsteil Ledde (beschleunigtes Verfahren nach §13a BauGB)

1. Änderungsbeschluss und Beschluss über den Entwurf
2. Beschluss über die öffentliche Auslegung

Finanzielle Auswirkungen:

- () keine haushaltsmäßige Berührung (X) Auswirkung s. Sachverhalt

Zuständiger Haushaltsplan:

- () Ergebnisplan () Finanzplan A (Ifd. Verwaltungstätigkeit) () Finanzplan B (Investitionstätigkeit)

- () Folgekosten (Auswirkungen siehe Sachverhalt)

Beschlussvorschlag:

Siehe Sachdarstellung/Begründung


Bürgermeister/in
FB-Leiter/in
Zust. Bearbeiter/in

Das ehemalige Spielplatzgelände am „Ährenweg“ liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 „Östlich der Sundernstraße in Ledde. Die momentan gültigen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes weisen das ehemalige Spielplatzgrundstück, welches aus zwei Flurstücken besteht, als „öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ aus. Der Spielplatz ist zurzeit nicht ausgelastet und es befinden sich keine signifikanten Spielgeräte auf der Fläche.

Auf der Suche nach Nachverdichtungsmöglichkeiten untersucht die Stadt Tecklenburg daher auch ungenutzte Spielplätze, um sie gegebenenfalls einer anderen, in diesem Falle Wohnnutzung, zuführen zu können.

Um die insgesamt 959 m² große Fläche als Bauplatz ausweisen und erfolgreich vermarkten zu können, muss nun eine Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (ohne frühzeitige Beteiligung, Umweltprüfung und Umweltbericht) beschlossen werden.

Die Kosten für die Bebauungsplanänderung belaufen sich laut Honorarvorschlag des Ingenieurbüros Tovar und Partner auf voraussichtlich 3.797,85 EUR und würden von der Stadt Tecklenburg getragen werden.

Beschlussvorschläge

Änderungsbeschluss

Der Rat beschließt den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Östlich der Sundernstraße“ in Ledde im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB auf Grundlage des in der Anlage zu dieser Sitzungsvorlage beigelegten Konzepts.

Beschluss über die öffentliche Auslegung

Der Rat beschließt die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m § 13 a BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und Abs. 3 S.1 BauGB. Die Öffentlichkeitsbeteiligung soll durch vierwöchige Auslage der vom Ingenieurbüro Tovar & Partner erarbeiteten und dieser Sitzungsvorlage beigelegten Unterlagen im Rathaus der Stadt Tecklenburg erfolgen.

Dieser Sitzungsvorlage ist als Anlage beigelegt:

- Planzeichnung
- Begründung mit textlichen Festsetzungen



Stadt Tecklenburg

OT Ledde
Kreis Steinfurt

Bebauungsplan Nr. 19 „Östlich der Sundernstraße“ 3. Änderung

beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

- öffentliche Auslegung -

Begründung
gem. § 9 Abs. 8 BauGB



ibt Ingenieurbüro
Hans Tovar & Partner
Beratende Ingenieure GbR

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

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
I. Begründung	1
1. Grundlagen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Östlich der Sundernstraße“	1
1.1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes	1
1.2 Aufstellungsbeschluss	1
1.3 Geltungsbereich der 3. 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 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen	3
3.4 Verkehrsflächen, Erschließung	3
3.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	3
4. Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW	4
4.1 Dachneigungen/Dachform	4
4.2 Dachaufbauten, -einschnitte	4
4.3 Einfriedungen	4
4.4 Firsthöhe	4
4.5 Dachgeschoss als Vollgeschoss	4
5. Immissionsschutz	5
5.1 Geruchsimmissionen	5
6. Verwirklichung des Bebauungsplanes	5
6.1 Ver- und Entsorgung	5
6.2 Soziale Maßnahmen	5
6.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege	5
6.4 Altlasten	5
7. Umweltprüfung/Naturschutzrechtliche Belange	5
II. Verfahrensvermerk	7

I. Begründung

1. Grundlagen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Östlich der Sundernstraße“

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 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Östlich der Sundernstraße“ beschlossen.

1.3 Geltungsbereich der 3. Änderung

Der Geltungsbereich der 3. Änderung liegt in der Stadt Tecklenburg im Ortsteil Ledde, östlich des Ährenweges und nördlich des Haferweges. Er umfasst dort die Flurstücke 663 und 664 der Flur Nr. 8, Gemarkung Ledde.

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

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Östlich der Sundernstraße“ ist in der Planzeichnung festgesetzt. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,1 ha.

1.4 Flächennutzungsplan

Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB

Der Flächennutzungsplan der Stadt Tecklenburg weist für den Geltungsbereich *Wohnbauflächen (W)* gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO aus. Die im Bebauungsplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung *Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz* wird in diesem Änderungsverfahren des Bebauungsplanes in *Allgemeine Wohngebiete (WA)* gemäß § 4 BauNVO verändert. Die Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Östlich der Sundernstraße“ sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung/Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

2. Planungsanlass, -ziele

Der Rückgang der Geburten, die Ausdehnung des schulischen Angebotes auf die Nachmittagsstunden sowie das geänderte Freizeitverhalten von Kindern und Jugendlichen haben in den letzten Jahren zu einer geringeren Auslastung der kommunalen Spielplätze geführt. Der Spielplatz im Geltungsbereich des B-Plan Nr. 19 „Östlich der Sundernstraße“ ist zurzeit nicht ausgelastet und es befinden sich keine signifikanten Spielgeräte auf der Fläche.

Auf der Suche nach Nachverdichtungsmöglichkeiten untersucht die Stadt Tecklenburg daher auch untergenutzte Spielplätze, um sie gegebenenfalls einer anderen, in diesem Falle Wohnnutzung, zuführen zu können.

Um Störungen innerhalb des Baugebietes zu vermeiden, werden die bereits bestehenden Festsetzungen auf den Geltungsbereich dieser Planänderung übertragen. Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 19 gibt es verschiedene Nutzungsschablonen, die eine unterschiedliche städtebauliche Dichte erlauben. Da der Geltungsbereich sich in einem sog. Blockinnenbereich befindet, wird diejenige Nutzungsschablone, die die geringste Ausnutzung der Grundstücke erlaubt, auf den Geltungsbereich übertragen.

Da es sich bei der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Östlich der Sundernstraße“ um eine Wiedernutzbarmachung von Flächen und eine Nachverdichtung innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Bereiches handelt, wird die 3. 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

Die unmittelbar angrenzenden Flächen sind ausschließlich als *Allgemeines Wohngebiet* festgesetzt.

Da sich die hier zu ändernde Fläche im Blockinnenbereich befindet und ausschließlich zum Zwecke der Wohnnutzung zur Verfügung gestellt werden soll, werden die Festsetzungen der nördlich angrenzenden Bereiche für den Änderungsbereich übernommen:

Es wird ein *Allgemeines Wohngebiet* gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nur die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 (Wohngebäude) zulässigen Nutzungen. Die regelmäßig zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO ausgeschlossen.

Hintergrund der Ausschlüsse liegt in der besonderen Lage des Grundstückes im Blockinnenbereich. Die hier ausgeschlossenen Nutzungen würden ansonsten zu einer Störung des sensiblen Blockinnenbereiches führen. Dies soll daher vorsorglich durch den Ausschluss verhindert werden.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Der aktuell geltende Bebauungsplan setzt zwei verschiedene Nutzungsschablonen fest, die sich in der Nutzungsdichte unterscheiden. Aufgrund der Lage im Blockinnenbereich und der Rücksicht auf die umliegende Bebauung wird das Maß der baulichen Nutzungen analog zu den Festsetzungen des östlich angrenzenden *Allgemeinen Wohngebietes* übernommen und wie folgt festgesetzt:

Die Zahl der Vollgeschosse $Z = 1$, einer Grundflächenzahl $GRZ = 0,3$ sowie einer Geschossflächenzahl $GFZ = 0,6$ festgesetzt.

3.2.1 Bezugspunkt

Als Bezugshöhenpunkt gilt die Oberkante der fertigen Fahrbahndecke der abgrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen im Schnittpunkt der Mittelachse der öffentlichen Verkehrsfläche. Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen (OK) ist Oberkante Erdgeschossfußboden.

Die Firsthöhe der Gebäude, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zur Oberkante der Dachhaut, darf 10,0 m nicht überschreiten.

3.3 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen

Die Bauweise wird als offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Der überbaubare Bereich orientiert sich entlang des Grundstückszuschnittes mit einem mindestens 3 m breiten Abstand zur Grundstücksgrenze. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

3.4 Verkehrsflächen, Erschließung

Der Planbereich grenzt im südwestlichen Bereich an das öffentliche Straßennetz an (Dinkelkamp). An diesem Zugang zum Spielplatz wird nun eine private Straßenverkehrsfläche mit einer Breite von 4 m in Richtung Norden festgesetzt, um im Planbereich die Baumöglichkeit für zwei Einfamilienhäuser zu schaffen. Diese private Straßenverkehrsfläche wird zu gleichen Teilen den zukünftigen Grundstückseigentümern zuzuordnen und grundbuchrechtlich abzusichern sein. Mit dem Anschluss an den Dinkelkamp ist somit der Planbereich voll erschlossen.

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 auf dem gesamten Grundstück zulässig sind, da es sich um ein Grundstück im Blockinnenbereich handelt und dadurch keine ungewünschte Prägung des Straßenraumes entsteht.

4. Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

Die Örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung sind gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW als Festsetzungen in den Bebauungsplan eingeflossen. Sinn dieser baugestalterischen Festsetzungen ist es, städtebaulich wirksame Gestaltungselemente zu regeln. Städtebaulich wirksam sind Festsetzungen, die auf das Erscheinungsbild der geplanten Wohnsiedlung insgesamt Einfluss haben. Diese Festsetzungen sollen den Rahmen für eine einheitliche, aber nicht uniforme städtebauliche Gestaltung setzen und sind so gewählt, dass den Bauherren ein Spielraum bei der individuellen Gestaltung ihrer Gebäude verbleibt.

Ein einheitlicher städtebaulicher Gestaltungsrahmen ist vor allem deshalb erforderlich, da durch das Baugebiet sowohl Auswirkungen auf das angrenzende Ortsbild als auch auf das Landschaftsbild zu erwarten sind.

Die festgesetzten Örtlichen Bauvorschriften werden aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 19 übernommen, um die städtebauliche Ordnung zu gewährleisten und für den Planbereich wie folgt festgesetzt.

4.1 Dachneigungen/Dachform

Die Dachneigung beträgt zwischen 40 und 50°.

Für Nebenanlagen und Garagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO sind abweichend auch Flach- bzw. flachgeneigte Dächer zulässig.

4.2 Dachaufbauten, -einschnitte

Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte sind bis zu 40 % der Traufhöhe der entsprechenden Gebäudeseite zulässig. Die Dachaufbauten und -einschnitte müssen einen Abstand von min. 2,0 m zum Ortsgang bzw. Walmgrat einhalten, damit die Dachfläche weitgehend als eine geschlossene Einheit wahrnehmbar bleibt. Für das Anbringen von Solarkollektoren gelten keine Flächenbegrenzungen oder Mindestabstände.

4.3 Einfriedungen

Als maximale Höhe von Mauern sind 0,3 m und von Zäunen oder Hecken 0,7 m als Abgrenzung der Vorgärten zum öffentlichen Straßenraum vorgesehen.

4.4 Firsthöhe

Die Firsthöhe der Gebäude, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zur Oberkante der Dachhaut, darf 10,0 m nicht überschreiten.

4.5 Dachgeschoss als Vollgeschoss

Die ausnahmsweise Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse kann dann zugelassen werden, wenn es sich bei dem zusätzlichen Vollge-

schoss um ein Dachgeschoss im Sinne des § 2 Abs. 5 Satz 3 BauO NRW handelt.

5. Immissionsschutz

5.1 Geruchsimmissionen

In der Nähe des Änderungsbereiches der 3. Änderung befindet sich eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Ausgehend von der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung dieser Fläche können Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen auf den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes einwirken, die jedoch unvermeidbar und als ortsüblich hinzunehmen sind.

6. Verwirklichung des Bebauungsplanes

6.1 Ver- und Entsorgung

Der Änderungsbereich ist bereits voll erschlossen. Durch die Aufgabe des Spielplatzes entstehen max. 2 Bauplätze. Diese können problemlos an das vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz der Stadt Tecklenburg angeschlossen werden.

6.2 Soziale Maßnahmen

Soziale Maßnahmen werden bei der Durchführung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

6.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 „Östlich der Sundernstraße“ 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. 3 „Name“ sind keine Baudenkmale betroffen.

6.4 Altlasten

Im Geltungsbereich der 3. Änderung sind keine Altlasten bekannt. Der Gefahrenverdacht kann daher vorbehaltlich der ordnungsbehördlichen Einschätzung als ausgeräumt gelten.

7. 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.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung wird komplett als Spielfläche mit Sand und Rasen genutzt. Durch die Planung werden keine für den Naturraum wertvollen Bereiche in Anspruch genommen. Demnach sind keine erheblichen Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild zu erwarten.

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 Verbots-tatbestände ist auf Grund der intensiven Nutzung und fehlender Gehölze nicht auszugehen.

II. Verfahrensvermerk

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Östlich der Sundernstraße“ 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. 19 „Östlich der Sundernstraße“ sowie die Begründung beschlossen.

Tecklenburg, den

Der Bürgermeister

.....
(Streit)

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 09.09.2016
Lh/Sp-305.187

.....
(Der Bearbeiter)

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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Mit Inkrafttreten dieser 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Östlich der Sundemstraße“ 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. 1 BauNVO zulässig:

- Wohngebäude

Die regelmäßig zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO unzulässig.

2. Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse darf ausnahmsweise durch ein Vollgeschoss überschritten werden (siehe auch Örtliche Bauvorschrift Nr. a) e))

3. 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,

bis zu 50 vom Hundert ist zulässig.

4. 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).

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

a) Bezugspunkt, Grundstückmodellierungen

Als Bezugshöhenpunkt gilt die Oberkante der fertigen Fahrbahndecke der abgrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen im Schnittpunkt der Mittel-

achse der öffentlichen Verkehrsfläche. Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen (OK) ist Oberkante Erdgeschossfußboden.

b) Firsthöhe

Die Firsthöhe der Gebäude, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zur Oberkante der Dachhaut, darf 10,0 m nicht überschreiten.

6. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser (§ 22 Abs. 2 BauNVO).

7. 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 auf dem gesamten Grundstück zulässig sind, da es sich um ein Grundstück im Blockinnenbereich handelt und dadurch keine ungewünschte Prägung des Straßenraumes entsteht.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

Für den Geltungsbereich der 3. Änderung gelten folgende Festsetzungen:

1. Dachneigungen/Dachform

a) Dachform:

Zulässig sind für Baukörper, die nicht im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO als Nebenanlagen und Garagen gelten, nur geneigte Dächer.

b) Dachaufbauten, -einschnitte

Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte sind bis zu 40 % der Trauflänge der entsprechenden Gebäudeseite zulässig. Die Dachaufbauten und -einschnitte müssen einen Abstand von min. 2,0 m zum Ortgang bzw. Walmgrat einhalten, damit die Dachfläche weitgehend als eine geschlossene Einheit wahrnehmbar bleibt. Für das Anbringen von Solarkollektoren gelten keine Flächenbegrenzungen oder Mindestabstände.

c) Firsthöhe:

Die Firsthöhe der Gebäude, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zur Oberkante der Dachhaut, darf 10,0 m nicht überschreiten.

d) Dachneigung

Dächer von Baukörpern, die nicht im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO als Nebenanlagen und Garagen gelten, sind mit einer Dachneigung zwischen 40 und 50° auszubilden.

e) Dachgeschoss als Vollgeschoss

Die ausnahmsweise Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse kann dann zugelassen werden, wenn es sich bei dem zusätzlichen Vollgeschoss um ein Dachgeschoss im Sinne des § 2 Abs. 5 Satz 3 BauO NRW handelt.

Für Nebenanlagen und Garagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO sind abweichend auch Flach- bzw. flachgeneigte Dächer zulässig.

2. Einfriedungen

Als Abgrenzung der Vorgärten (Flächen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und vorderer Baugrenze) sind Mauern von mehr als 0,3 m sowie Zäune und Hecken von mehr als 0,7 m Höhe der fertiggestellten Straße angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche unzulässig.

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

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.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanzV 1990

1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung



Geschossflächenzahl

0.3

Grundflächenzahl

I

Zahl der Vollgeschosse

FH max. 10 m

Firsthöhe, als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Offene Bauweise



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze

4. Verkehrsflächen



Private Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie

5. Sonstige Planzeichen

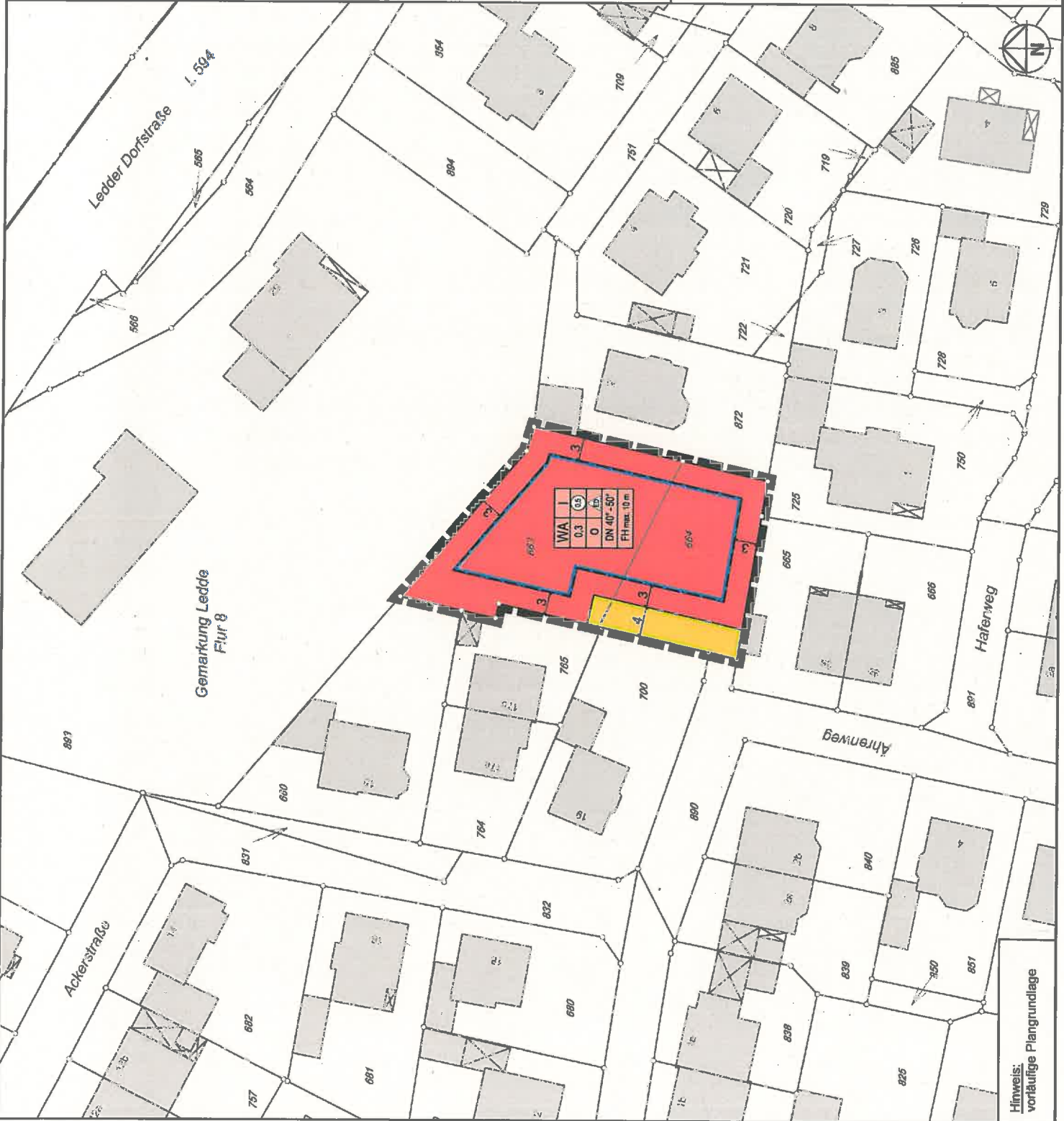


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

6. Anordnungen an die Gestaltung



Dachneigung, als Mindest- und Höchstmaß



Stadt Tecklenburg
OT Ledde
Kreis Steinfurt

Bebauungsplan Nr. 19
"Östlich der Sundernstraße"
3. Änderung

beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

- öffentliche Auslegung -

ib Ingenieurbüro
Hans Tovar & Partner
Beratende Ingenieure GbR

Weiße Birke 3
49984 Osnabrück
Tel. 0541 94003-0
Fax 0541 94003-50
www.ibtweb.de

bearb.: LH/RT	geprüft:
Maßstab:(DIN A3) 1:500	
Projekt-Nr.: 305.187	
Ansabrück, den 09.09.2016	

Z:\unten\035 Tecklenburg\187_BP_19_Ost_Sundernstra\Stadtplan\A3.dwg

Hinweis:
vorläufige Plangrundlage

