



# Stadt Tecklenburg

OT Ledde  
Kreis Steinfurt

## Bebauungsplan Nr. 19 „Östlich der Sundernstraße“ 4. Änderung







beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

- Satzung -

### Textliche Festsetzungen



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

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

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Textlichen Festsetzungen und Hinweise des Ursprungsbebauungsplanes und deren / dessen Änderungen gelten unter Berücksichtigung der nachfolgenden Nr. 3 auch für diesen Bebauungsplan/diese Bebauungsplanänderung.

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)

In den Allgemeinen Wohngebieten **WA 1** und **WA 2** sind nur die folgenden Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 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 Grundflächen

- 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 50 vom Hundert zulässig.

#### 3. Stellplatznachweis

- Für Wohnungen bis zu einer Größe von 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist ein Stellplatz nachzuweisen.
- Für Wohnungen größer als 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind zwei Stellplätze nachzuweisen.

#### 4. Bezugspunkte/Höhe baulicher Anlagen

Im Bebauungsplan werden Höhenbezugspunkte festgesetzt. Die Höhenbezugspunkte werden im Bebauungsplan wegen der besseren Lesbarkeit in den öffentlichen und privaten Straßenverkehrsflächen dargestellt. Die Straßenendausbauhöhen können von diesen Höhenbezugspunkten abweichen.

Die Geländehöhen des Urgeländes sind einerseits an die Straßenendausbauhöhen der Planstraßen und gegebenenfalls an die vorhandenen Geländehöhen der bestehenden bebauten Grundstücke anzupassen.

##### a) Bezugspunkte

*Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Sockelhöhe* sind die in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkte. Liegt ein Grundstück zwischen zwei definierten Höhenbezugspunkten, muss zwischen den nächstgelegenen Höhenbezugspunkten bis zur Mitte der geplanten, straßenseitigen Fassade des Hauptgebäudes interpoliert werden.

Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens.

Oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist die Firsthöhe (FH).

**b) Sockelhöhe**

Die Sockelhöhe (Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens) wird gemessen vom *unteren Bezugspunkt für die Ermittlung der Sockelhöhe* (die in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkte) bis zur Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite. Die Sockelhöhe darf 0,5 m nicht überschreiten.

**c) Firsthöhe/Höhe baulicher Anlagen**

Die Firsthöhe (FH) der Gebäude wird gemessen vom unteren Bezugspunkt bis zum oberen Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen. Die Firsthöhe darf im **WA 1** und im **WA 2** 12,5 m nicht überschreiten.

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

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen werden im Bebauungsplan dahingehend geregelt, dass sie in den Vorgartenbereichen (der Bereich zwischen der Straßengrenzungsline der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche bis zur Baugrenze) unzulässig sind. Stellplätze werden auf allen Grundstücksteilen zugelassen.

**6. Private Grünfläche mit Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen / Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

Die Gehölze innerhalb der gekennzeichneten Flächen zu erhalten.

Die Gehölzbestände sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten, Ausfälle sind zum nächstmöglichen Zeitpunkt gleichartig zu ersetzen. Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm, StU 18-20.

Während des Baustellenbetriebs sind die zu erhaltenden Gehölze gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu schützen.

**7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, hier: Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB und § 44 BNatSchG)**

Gebäudeabriss und Gehölzbeseitigungen sind zwischen dem 1. März und dem 30. September nicht zulässig.

Gebäudeabriss sind mit einer fachlich versierten Umweltbaubegleitung nach den Maßgaben der Begründung, Kapitel 6.3 durchzuführen.

CEF-Maßnahme: Vor Abriss des Bestandsgebäudes erfolgt das Aufhängen von zwei Fledermausflachkästen an den zu erhaltenden Gehölzen der privaten Grünfläche.

Empfohlen wird das Aufhängen eines Halbhöhlennistkastens im Bereich der privaten Grünfläche.

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

**Für den Geltungsbereich der 4. Änderung gelten folgende Festsetzungen:**

### 1. Dachneigungen/Dachform

Im **WA 1** und im **WA 2** sind Dächer mit einer Dachneigung zwischen 20° und 35° auszubilden. Für Nebenanlagen und Garagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO sind abweichend auch Flach- bzw. flachgeneigte Dächer zulässig.

### 2. Vorgärten

Die Grundstücksfreiflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen, zur straßenseitigen Grundstücksgrenze hin gelegenen und bis zur seitlichen Grundstücksgrenze verlängerten Gebäudeflucht (Vorgärten) sind gärtnerisch anzulegen. Mit Ausnahme der notwendigen Zuwegungen zu den Grundstücken und Flächen für nicht überdachte Stellplätze werden die Vorgartenflächen als Vegetationsfläche angelegt und als solche dauerhaft erhalten. Nicht zulässig ist die großflächige Verwendung von Kies, Kieseln, Schotter, Steinen etc. und/oder Folienabdeckung. Die Fläche für Zuwegungen und Stellplätze darf eine Breite von 7 m nicht überschreiten.

## HINWEISE / EMPFEHLUNGEN

1. Es gilt das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2, Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist.
2. Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
3. **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 Unteren Denkmalbehörde und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591-8911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).
4. **Altablagerungen:**  
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde (Kreis Steinfurt) zu benachrichtigen.
5. Durch baubedingte Versiegelung der Oberfläche wird die Regenerierung des Grundwasservorkommens eingeschränkt. Zufahrten und Stellplätze sollten daher weitgehend mit wasser-durchlässigen Materialien befestigt werden.
6. Ergänzend zur Örtlichen Bauvorschrift Nr. 2 wird empfohlen, die Vorgartenflächen wie auch den Hauptgarten in möglichst naturnaher Weise und unter Verwendung heimischer Blühpflanzen, Stauden und Gehölze anzulegen.

7. Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen des Wasserversorgungsverbandes Tecklenburger Land. Der Wasserversorgungsverband ist in die Planung und ggf. Ausführung von Arbeiten mit einzubeziehen. Vor Tiefbauarbeiten im Plangebiet ist der Wasserversorgungsverband Tecklenburg zu informieren und die Lage der Leitungen abzufragen. Die entsprechende Wasserversorgung der Flurstücke 844 und 845 ist sicherzustellen

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 10.06.2020

Lh/Su-9337.011

.....  
(Der Bearbeiter)

