

# Stadt Tecklenburg

Kreis Steinfurt

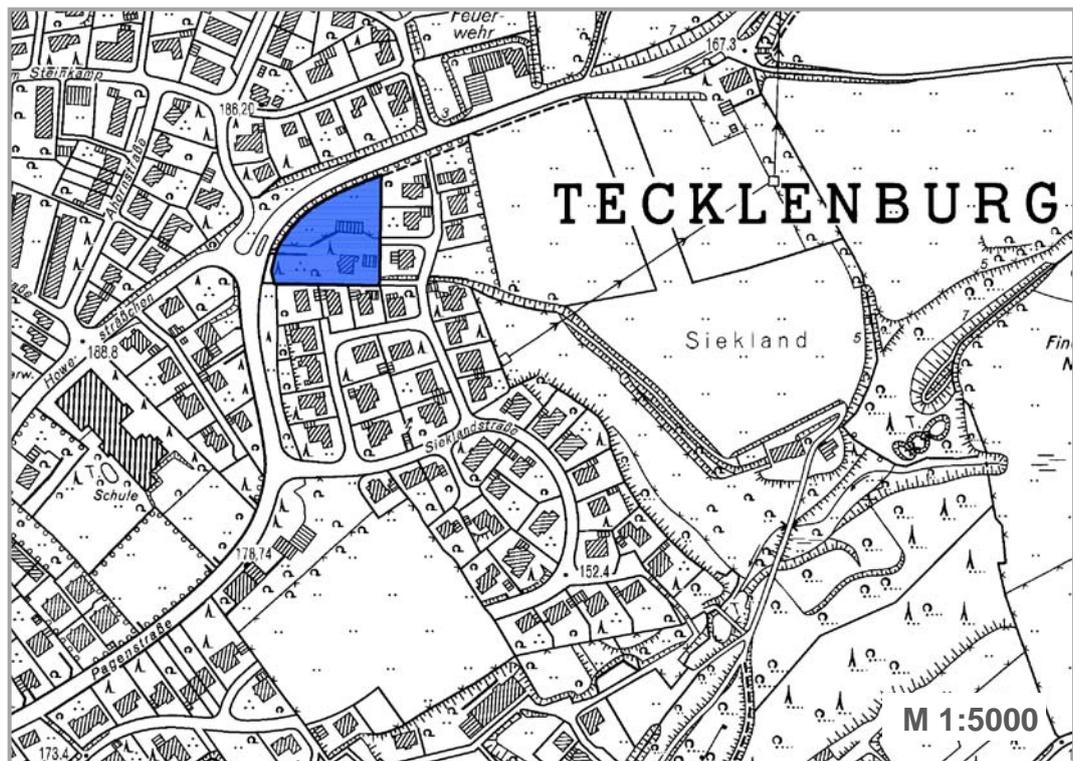
## Bebauungsplan Nr. 27 „Tecklenburg Ost“ 1. Änderung

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
<b>I. Begründung</b>	<b>1</b>
<b>1. Grundlagen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Tecklenburg Ost“</b>	<b>1</b>
1.1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes	1
1.2 Aufstellungsbeschluss	1
1.3 Änderungsbereich	1
1.4 Flächennutzungsplan Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB	1
<b>2. Planungsanlass, -ziele</b>	<b>2</b>
<b>3. Inhalt des Bebauungsplanes</b>	<b>2</b>
3.1 Art der 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
<b>4. Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW</b>	<b>3</b>
4.1 Dachneigungen/Dachform:	3
<b>5. Immissionsschutz</b>	<b>4</b>
<b>6. Verwirklichung des Bebauungsplanes</b>	<b>4</b>
6.1 Ver- und Entsorgung	4
6.2 Soziale Maßnahmen	5
6.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege	5
6.4 Altlasten	5
<b>7. Umweltprüfung/Naturschutzrechtliche Belange</b>	<b>5</b>
<b>II. Verfahrensvermerk</b>	<b>7</b>

**Anlagen:** Stadt Tecklenburg, Bebauungsplan Nr. 27 „Tecklenburg-Ost“, Fachbeitrag Schallschutz für den Verkehrslärm, RP Schalltechnik, Osnabrück, 2. Februar 2015, Projekt-Nr. 14-070-01

Fachgutachten zur artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP) zum Bebauungsplan Nr. 27 „Tecklenburg Ost“ (Stadt Tecklenburg); BMS-Umweltplanung, Osnabrück, November 2014

## I. Begründung

### 1. Grundlagen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Tecklenburg Ost“

#### 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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Tecklenburg Ost“ beschlossen.

#### 1.3 Änderungsbereich

Der Änderungsbereich liegt in der Stadt Tecklenburg, östlich der L 597, Pagenstraße und nördlich der Bogenstraße. Er umfasst dort das Flurstück 377 der Flur Nr. 12, Gemarkung Tecklenburg.

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

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Tecklenburg Ost“ ist in der Planzeichnung festgesetzt. Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 3.800 m<sup>2</sup>.

#### 1.4 Flächennutzungsplan

##### Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB

Der Flächennutzungsplan der Stadt Tecklenburg weist für den Änderungsbereich *Wohnbauflächen (W)* gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO aus. Die im Bebauungsplan festgesetzte Nutzungsart *Allgemeines Wohngebiet (WA)* wird in diesem Änderungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 27 „Tecklenburg Ost“ nicht verändert. Somit sind die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Tecklenburg Ost“ aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## 2. Planungsanlass, -ziele

Städtebauliche Ziele unterliegen stärker als viele andere Planungen Schwankungen, die sich aus stetig ändernden gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ergeben. Das Wirkungsgefüge vieler teilweise konträrer Ansprüche muss immer wieder in Deckung gebracht und neu geordnet werden. Dabei sind nicht nur öffentliche sondern auch private Belange zu berücksichtigen und gerecht gegeneinander und untereinander abzuwägen. Zu den öffentlichen Belangen gehört auch die Aufgabe einer Kommune, im Sinne einer Daseinsfürsorge Bauflächen und Baugebiete für zukünftige städtebauliche Entwicklungen vorzuhalten bzw. zu entwickeln. Da für solche Entwicklungen fast immer landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen werden müssen, gilt es mit diesen privaten Belangen zu einem Ausgleich zu kommen.

In der Stadt Tecklenburg ist vor allem die Ausweisung von Wohnbauflächen auf Grund der besonderen topographischen Situation problematisch. Als städtebaulich sinnvolle Nachverdichtungsmöglichkeit bietet sich hierbei eine Fläche innerhalb der bereits vorhandenen Siedlung *Alte Obstwiese* in an. Dies ermöglicht es der Stadt, in einem bereits vollerschlossenen Baugebiet Wohnbauflächen anzubieten.

Der rechtskräftige Bebauungsplan sieht für den Änderungsbereich keinen überbaubaren Bereich vor. Dies soll in dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes geändert werden, um eine bessere Ausnutzung des gesamten Grundstückes zu gewährleisten.

Da es sich bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Tecklenburg Ost“ um eine Nachverdichtung von Flächen innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Bereiches handelt, erfolgt die Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

## 3. Inhalt des Bebauungsplanes

### 3.1 Art der Nutzung

Es wird ein *Allgemeines Wohngebiet* gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nur die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 (Wohngebäude) BauNVO 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.

Um die städtebauliche Einbindung in das umgebende Wohngebiet zu gewährleisten, sind die regelmäßig zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO im Änderungsbereich ausgeschlossen. Diese Nutzungen würden zu einer erheblichen Störung des Baugebietes führen. Hinzu kommt, dass die Erschließungssituation lediglich durch das vorhandene, durch enge Straßen und eine bewegte Topografie geprägte vorhandene Baugebiet erfolgen kann. Somit sind andere Nutzungen als Wohnnutzun-

gen im Geltungsbereich der 1. Änderung aus städtebaulicher Sicht zu versagen.

### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den Maßzahlen des Ursprungsbebauungsplanes und den Festsetzungen des unmittelbar angrenzenden Allgemeinen Wohngebietes an der *Alten Obstwiese*: Die Zahl der Vollgeschosse wird mit  $Z = 11$ , die Grundflächenzahl  $GRZ = 0,4$  und die Geschossflächenzahl  $GFZ = 0,5$  festgesetzt.

### 3.3 Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen

Die Bauweise wird entsprechend der Festsetzung der unmittelbaren Umgebung ebenfalls als offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nur Einzelhäuser. Dies entspricht den Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes. Die Baugrenzen bzw. der überbaubare Bereich werden so festgesetzt, dass eine sinnvolle und städtebaulich verträgliche Bebauung möglich ist.

### 3.4 Verkehrsflächen, Erschließung

Das Grundstück ist bereits durch die Straße *Alte Obstwiese* erschlossen. Diese wird weitergeführt und mit einer Wendeanlage mit einem Durchmesser von 12 m ergänzt.

### 3.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen werden im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO dahingehend geregelt, dass sie in den Vorgartenbereichen (der Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche bis zur Baugrenze) **unzulässig** sind.

Ziel der Planung ist es zu erreichen, dass die Vorgartenbereiche durch ihre Grüngestaltung maßgeblich den Straßenraum mit prägen. Einbauten in Form von Garagen und Nebenanlagen würden diesem städtebaulichen Ziel entgegenstehen.

Stellplätze hingegen werden auf allen Grundstücksteilen zugelassen. Hintergrund ist hier die Tatsache, dass Stellplatzflächen nicht die massive Wirkung haben, wie zum Beispiel Garagen oder Carports.

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

### 4.1 Dachneigungen/Dachform:

Für den Änderungsbereich des Bebauungsplanes wird folgende Festsetzung bezüglich der Dachneigung getroffen: Die Dachneigung muss zwischen  $38^\circ$  und  $48^\circ$  liegen.

Auch diese Festsetzung entspricht den Maßgaben des Ursprungsbebauungsplanes und wird aus Gründen des städtebaulichen Einfügens neuer Gebäude für den Änderungsbereich fortgeschrieben.

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

## **5. Immissionsschutz**

Die Stadt Tecklenburg beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. 27 „Tecklenburg Ost“ aufzustellen. Ziel der Aufstellung ist die planungsrechtliche Festsetzung von Wohnbauflächen. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die Belange des Schallschutzes für die geplante Bauungsstruktur im Plangebiet zu berücksichtigen. Maßgeblich ist dabei die Lärmvorsorge auf der Basis der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“.

Im Februar 2015 wurde ein Schallgutachten in Auftrag gegeben. Aufgabe dieser Untersuchung war es, die relevanten Emissionspegel der naheliegenden Landesstraße L 597 und deren Auswirkungen auf das Plangebiet zu berechnen.

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 sind im Bebauungsplan entsprechend die Lärmpegelbereiche II bis IV der DIN 4109 festzusetzen.

Zusätzlich wird empfohlen, in den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, wenn in diesen Räumen Fenster in Richtung der Landesstraße orientiert sind. Eine Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzliche Fenster in den Fassaden vorgesehen sind, die nicht in Richtung der Landesstraße orientiert sind.

Der Fachbeitrag Schallschutz wird als Anlage dieser Begründung beigelegt.

## **6. Verwirklichung des Bebauungsplanes**

### **6.1 Ver- und Entsorgung**

Der Änderungsbereich kann an das vorhandene Schmutzwasser- und Regenwasserkanalnetz der Stadt Tecklenburg angeschlossen werden. Anschlüsse liegen in dem Erschließungsstutzen unmittelbar westlich an den Geltungsbereich angrenzend.

Der Sackgassenbereich „Alte Obstwiese“ wird in westlicher Richtung bereits durch Fahrzeuge des Dienstleisters Horst Marthen Städtereinigungsunternehmen GmbH entsorgt. Eine Entsorgung für die neu hinzukommen-

den Wohnhäuser kann an einem für die Behälter festgelegten Standplatz am Wendehammer vorgenommen werden.

## 6.2 Soziale Maßnahmen

Soziale Maßnahmen werden bei der Durchführung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

## 6.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Änderungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 27 „Tecklenburg Ost“ 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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Tecklenburg Ost“ sind keine Baudenkmale betroffen.

## 6.4 Altlasten

Im Änderungsbereich sind keine Altlasten bekannt.

## **7. Umweltprüfung/Naturschutzrechtliche Belange**

Da es sich bei der vorliegenden Bauleitplanung um eine Bebauungsplanung der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB handelt und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, wird gemäß § 13a Abs. 1 und Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB 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 Immissionsschutz behandelt.

Die aktuelle Nutzung des Änderungsbereiches besteht aus einem Gemenge von Rasenfläche, Gehölzbestand (ein kleinflächiges Siedlungsgehölz mittleren Alters aus Laub- und Nadelgehölzen sowie Obstgehölz und Sträucher) und Gebäuden auf einer Fläche von rund 0,4 ha. Westlich und nördlich schließt sich eine Landesstraße (L 597 *Pagenstraße*) an, südlich und östlich bestehende Wohnbebauung. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird eine Überbauung der genannten Strukturen vorbereitet. Der Eingriff gilt wie oben beschrieben als grundsätzlich zulässig, allerdings sind nachfolgend genannte Aspekte des Artenschutzes zu beachten.

## Artenschutzrechtliche Belange

Mit Einführung der Bestimmungen zum besonderen Artenschutz gemäß §§ 44 ff BNatSchG ist auch in Bauleitplanverfahren gemäß § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG die Betroffenheit streng geschützter Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie und europäischer Vogelarten zu prüfen. Das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) hat hierbei für das Land Nordrhein-Westfalen eine naturschutzfachlich begründete Auswahl von sogenannten planungsrelevanten Arten getroffen, die bei einer Artenschutzrechtlichen Prüfung zu berücksichtigen sind.

Im Zuge der geplanten 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) vorgenommen. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag wird als Anlage Bestandteil der vorliegenden Begründung. Zusammenfassend kommt das Gutachten zu folgenden Ergebnissen:

Im Rahmen der ASP wurde in 2014 eine avifaunistische Bestandserfassung mit fünf Erfassungsterminen durchgeführt und eine Bedeutung des Plangebietes für Fledermäuse auf Basis einer Potenzialanalyse abgeschätzt. Im Untersuchungsgebiet (Änderungsbereich plus 100 m Puffer) wurden insgesamt 91 Brutreviere von 21 Brutvogelarten vorgefunden, darunter drei gemäß Roter Liste Weserbergland bestandsgefährdete Arten (Feldsperling, Haussperling, Gartenrotschwanz), von denen der Gartenrotschwanz als in NRW planungsrelevante Art gilt. Streng geschützte Arten wurden nicht nachgewiesen. Hinsichtlich der Lebensraumeignung für Fledermäuse wurde eine mittlere Bedeutung des Untersuchungsraumes als Jagdhabitat ermittelt, potenzielle Quartiermöglichkeiten für baumbewohnende Fledermausarten wurden nicht festgestellt.

Eine Betroffenheit planungsrelevanter Arten durch potenziell mögliche bauliche Veränderungen bzw. Abriss vorhandener Gebäude(teile) kann laut artenschutzrechtlichem Gutachten für folgende Tierarten nicht gänzlich ausgeschlossen werden:

- Betroffenheit gebäudebewohnender Fledermäuse (hier: Zwergfledermaus, Kleine Bartfledermaus, Breitflügelfledermaus),
- Betroffenheit der gefährdeten Vogelarten Feld- und Haussperling durch Verlust der im Änderungsbereich befindlichen Brutplätze.

Unter Berücksichtigung folgender Vermeidungs- und vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen ist laut ASP kein Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu erwarten:

- zeitliche Beschränkung für den ggf. vorgesehenen Abriss einzelner Gebäudeteile auf die Zeit vom 01.07. bis 30.03. einschließlich ökologischer Baubegleitung im Hinblick auf potenziell betroffene Fledermäuse (Winterquartierkontrolle, bei positivem Befund mit anschließender Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde; ggf. Anwesenheit eines Fachkundigen während der Abrissarbeiten)
- im Falle einer Beseitigung vorhandener Gebäude(teile): Installation von fünf Höhlenbrüterkästen bzw. Nisthöhlenkästen für die Arten Feld- und Haussperling im Umfeld der Planung vor Beginn der Abrissarbeiten

Überdies wird auf die gesetzlichen Vorgaben gemäß § 39 BNatSchG zu Fäll- und Schnittzeitpunkten bestehender Gehölze hingewiesen.

## II. Verfahrensvermerk

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Tecklenburg Ost“ hat mit der Entwurfsbegründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

Nach Prüfung der Anregungen und Bedenken hat der Rat der Stadt Tecklenburg in seiner Sitzung am ..... den Bebauungsplan Nr. 27 „Tecklenburg Ost“ sowie die Begründung beschlossen.

Tecklenburg, den .....

Der Bürgermeister

.....  
(Streit)

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 14.04.2015  
Lh/Su-305.168

.....  
(Der Bearbeiter)

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

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Mit Inkrafttreten dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Tecklenburg Ost“ treten die Festsetzungen des Ursprungsbauungsplanes für den Bereich der überlagerten Flächen außer Kraft.

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

### Planungsrechtliche Festsetzungen:

#### 1. Gebietsart (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

##### Allgemeines Wohngebiet (§ 6 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind nur die 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. Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 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).

#### 3. 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 Straßenbegrenzungslinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche bis zur Baugrenze) unzulässig sind.

#### 4. 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 Schall-Dämmmaß 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.

## **5. Anforderungen des Besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG)**

Bei Abriss vorhandener Gebäude(teile) im Änderungsbereich:

- zeitliche Beschränkung der Abrissarbeiten auf die Zeit vom 01.07. bis 30.03., im Zeitraum vom 15.10. bis 30.03. einschließlich ökologischer Baubegleitung mit Winterquartierkontrolle im Hinblick auf potenziell betroffene Fledermausarten.
- Installation von fünf Höhlenbrüterkästen bzw. Nisthöhlenkästen für die Arten Feld- und Haussperling im Umfeld der Planung vor Beginn der Abrissarbeiten.

## **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

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

**Für den Änderungsbereich gelten folgende Festsetzungen:**

**Dachneigungen (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 NBauO):**

### **1. Dachneigung**

Die Dachneigung beträgt zwischen 38° und 48°.

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

## **HINWEISE**

### **1. Bodenfunde**

Dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche sowie erdgeschichtliche Bodenfunde) oder Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG NRW).

**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.