

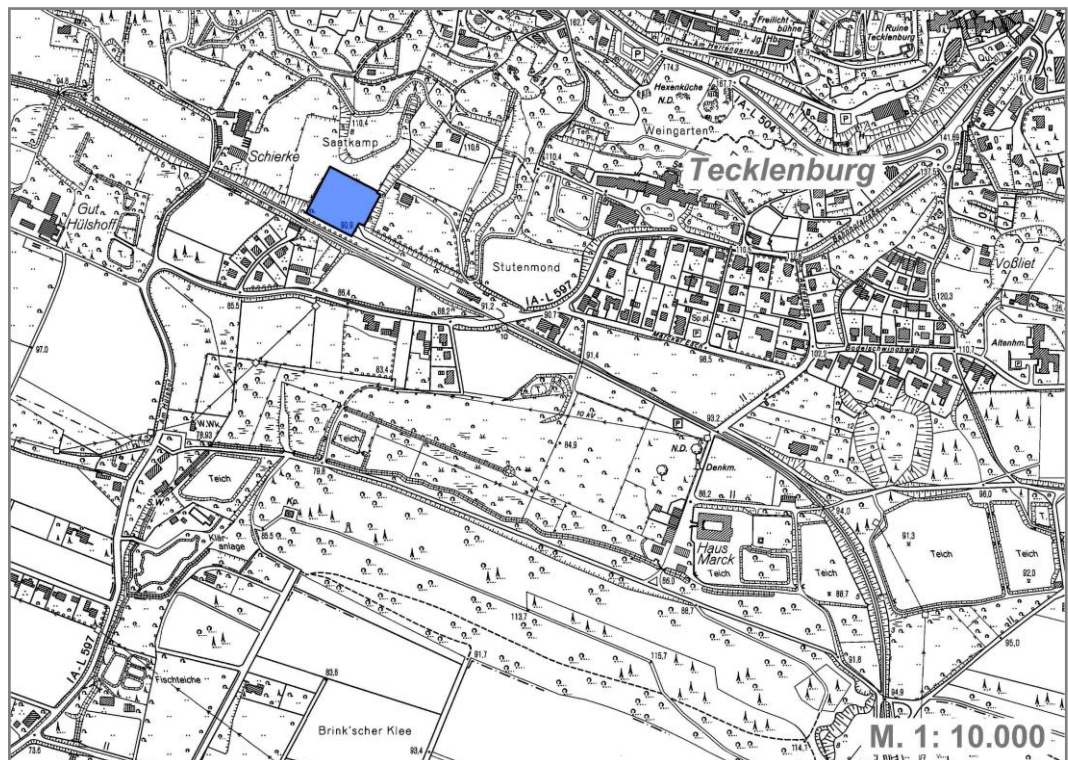
# Stadt Tecklenburg

Kreis Steinfurt

## Bebauungsplan Nr. 49 „Parkplatz am Bahnhof“

- Satzung -

## Textliche Festsetzungen



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

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

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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):

##### Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Private Parkfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die ausgewiesenen *Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Private Parkfläche* sollen als bewirtschafteter Parkplatz der *Klinik Tecklenburger Land* betrieben werden. Zulässige Nutzungen sind die Anlage eines Parkplatzes inkl. Zufahrten und die dazu benötigten baulichen Anlagen (z. B. Fahrscheinautomat oder Schranken etc.).

#### 2. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen/Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

In den Flächen mit Erhaltungsgebot enthaltene Gehölzbestände sind zu erhalten. Die Gehölzbestände sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten, Ausfälle sind zum nächstmöglichen Zeitpunkt gleichartig zu ersetzen. Während des Baustellenbetriebs sind die zu erhaltenden Gehölze gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu schützen.

#### 3. Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Sämtliche Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten, Ausfälle sind umgehend in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu ersetzen.

##### a) Pflanzgebot

Die Pflanzfläche ist als standortheimische Laubgehölzhecke anzulegen. Es erfolgt die Pflanzung einer zweireihigen Strauch-Baumhecke mit Pflanz- und Reihenabständen von ca. 1,5 m. Artenauswahl und Pflanzqualität sind untenstehender Pflanzliste zu entnehmen. Die Hecke ist strauchdominiert anzulegen, die baumartigen Gehölze werden als Überhalter ca. alle 8 – 10 m eingebracht.

Pflanzliste Strauch-Baumhecke	
Verwendung von Pflanzware gebietsheimischer Herkunft (2 "Westdeutsches Tiefland mit Unterem Weserbergland", mindestens aber Produktionsraum 1 "Nordwestdeutsches Tiefland")	
Name dt.	Name bot.
Baumarten 2. Ordnung, Mindest-Pflanzqualität: 3 x v. Hei 125-150	
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Strauchgehölze, Mindest-Pflanzqualität: 3 x v. Str. 60-100	
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Gemeine Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Hecken-Rose	<i>Rosa corymbifera</i>

## b) Erhaltungs- und Pflanzgebot

Es erfolgt die Anlage eines lockeren, strauchdominierten Gehölzbestandes in den geböschten Randbereichen. Pflanzenauswahl und -qualität gemäß nachstehender Liste. Die Pflanzung erfolgt in Kleingruppen von zwei bis drei Pflanzen je Gehölzart mit unregelmäßigen Abständen und unter Freihaltung von ca. 10 - 15 m breiten Lücken.

Pflanzliste Erhaltungs/Pflanzgebot	
Verwendung von Pflanzware gebietsheimischer Herkunft (2 "Westdeutsches Tiefland mit Unterem Weserbergland", mindestens aber Produktionsraum 1 "Nordwestdeutsches Tiefland")	
Name dt.	Name bot.
Baumarten 2. Ordnung, Mindest-Pflanzqualität: 3 x v. Hei 125-150	
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Strauchgehölze, Mindest-Pflanzqualität: 3 x v. Str. 60-100	
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Gemeine Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Hecken-Rose	<i>Rosa corymbifera</i>

## c) Stellplatzbegrünung

Der Parkplatz ist je zehn Stellplätze mit einem hochstämmigen Laubbaum gleichmäßig zu bepflanzen. Die Auswahl der zu verwendenden Gehölze erfolgt gemäß „Verwendung heimischer Gehölze für Pflanzungen in Nordrhein-Westfalen“ (Bezirksregierung Arnsberg, Dezernat 33, 2010), Liste für den Standortbereich mittel bis gut nährstoffversorgte Böden. Zulässig sind Gehölzarten mit den Wuchshöhenangaben „hoch“ oder „sehr hoch“. Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm 3 x verpflanzt, StU 18-20.

Die Bäume sind nach den anerkannten Regeln der Technik zu pflanzen. Hierbei ist ein ausreichend dimensionierter Wurzelraum von mindestens 12 m<sup>3</sup> zu gewährleisten. Die Baumscheiben sind mit einer offenen Vegetationsfläche von jeweils mindestens 4 m<sup>2</sup> herzustellen. Die Baumscheiben sind gegen Überfahung zu schützen.

## 4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Artenschutz: Folgende Vorgaben für eine möglichst zielgerichtete und fledermaus-/insektenfreundliche Beleuchtung sind zu beachten: Für die Außenbeleuchtung sind nur Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm zu verwenden (z. B. Natriumdampflampen, LED-Leuchten mit Farbton im insektenfreundlichen Spektralbereich). Es sind geschlossene Lampenkörper mit Abblendungen nach oben und zur Seite zu verwenden. Die Lampen sind bedarfsgerecht und möglichst niedrig aufzustellen. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Externe Kompensation: Die Kompensation erfolgt auf Tecklenburger Stadtgebiet über eine Maßnahme der Naturschutzstiftung des Kreises Steinfurt (siehe Umweltbericht zum Bebauungsplan).

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

### 1. Parkplatzfläche

Die Stellflächen des Parkplatzes sind vorbehaltlich einer ausreichenden Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens mit wasserdurchlässigen Materialien (z. B. Rasengitterstein, wassergebundene Decke) zu befestigen.

## HINWEISE

1. 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.

2. Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und VDI-Richtlinien) können während der Dienststunden bei der Stadt Tecklenburg, Fachbereich 60, Planen, Bauen und Umwelt, Untere Denkmalbehörde, Landrat-Schultz-Straße 1, 49545 Tecklenburg eingesehen werden.

### 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. Schienenwege von Eisenbahnen, einschließlich der für den Betrieb der Schienenwege notwendigen Anlagen, dürfen nur gebaut oder geändert werden, wenn zuvor ein Verfahren nach §§ 18 ff des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) durchgeführt worden ist.

Sollten demnach zur Realisierung der Ziele des Vorhabens Maßnahmen im Bereich von Bahnanlagen von nichtbundeseigenen Eisenbahnen des öffentlichen Verkehrs und / oder Anschlussbahnen notwendig werden, wären entsprechende Planfeststellungsunterlagen durch das betroffene Eisenbahninfrastrukturunternehmen bzw. den Privatgleisanschlussinhaber bei der zuständigen Planfeststellungsbehörde vorzulegen

### 6. Lappwaldbahn Service GmbH

1. Zwischen dem neu geplanten Parkplatz und der Eisenbahninfrastruktur ist zur Bahn hin ein standfester Zaun ohne Öffnung mit einer Höhe von mindestens 1,50 m aufzustellen.
2. Es darf kein Oberflächenwasser auf die Grundstücke der LWS geleitet werden.
3. Für eine ausreichende Entwässerung des Parkplatzes ist zu sorgen.
4. Ein eventueller Grenzbewuchs über die Bahngrenze hinweg ist dauerhaft zu unterbinden.
5. Die LWS ist von allen Ansprüchen aufgrund des Bahnbetriebes und betriebsbedingter Emissionen, insbesondere der Belastung durch Lärm, Pfeifen und Erschütterung zu allen Tageszeiten freizustellen.

## 7. Deutsche Telekom Technik GmbH

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Deutsche Telekom Technik GmbH. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 19.11.2020  
Lh/Mi/Su-9304.011

.....  
(Der Bearbeiter)

