



Stadt Tecklenburg

OT Ledde
Kreis Steinfurt

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

beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

- öffentliche Auslegung -

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. Bezugspunkte/Höhe baulicher Anlagen

Im Bebauungsplan werden Höhenbezugspunkte festgesetzt. Die Höhenbezugspunkte werden im Bebauungsplan wegen der besseren Lesbarkeit in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche 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 Firshöhe (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** 12,0 m und im **WA 2** 12,5 m nicht überschreiten.

4. 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.

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.

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. Im Hinblick auf ökologische Aspekte wird empfohlen, die Vorgärten gärtnerisch unter Verwendung heimischer Blühpflanzen, Stauden und Gehölze anzulegen. Auf die großflächige Verwendung von Kies, Kiesel, Schotter, Steinen etc. und/oder Folienabdeckung sollte verzichtet werden.

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 25.11.2019

Lh/Su-9337.011

.....
(Der Bearbeiter)

