



# Stadt Tecklenburg

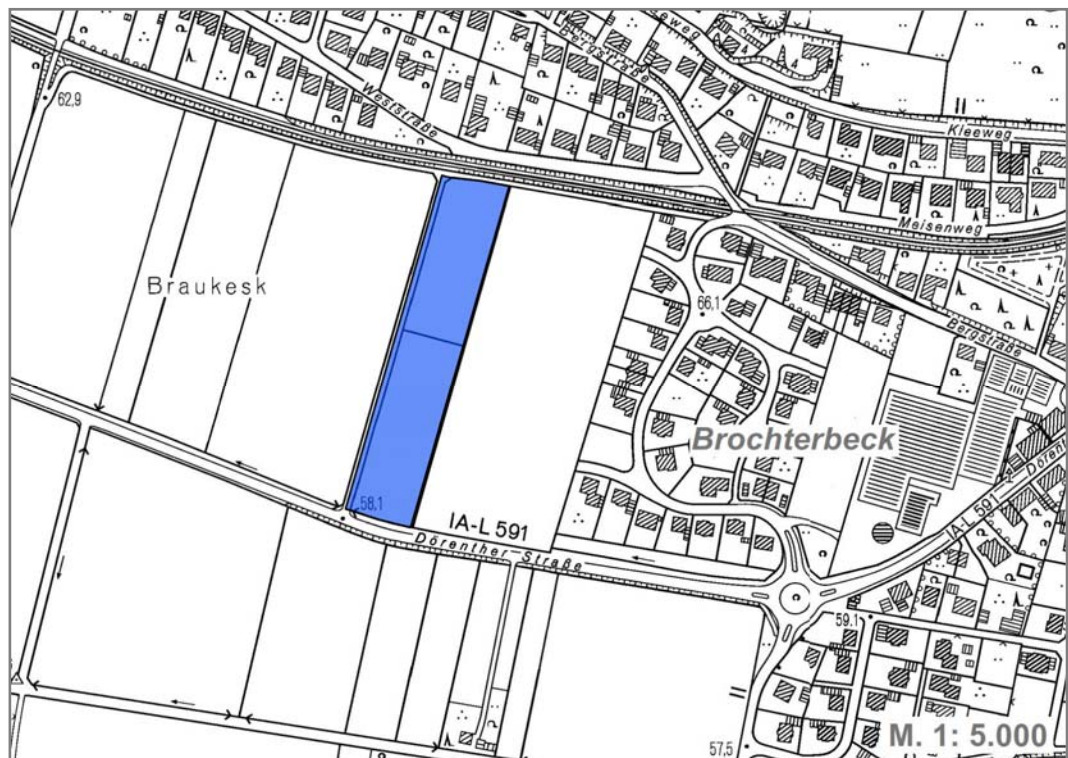
OT Brochterbeck  
Kreis Steinfurt

## Bebauungsplan Nr. 30 „Dörenther Straße III“

beschleunigtes Verfahren gem. § 13b BauGB

- öffentliche Auslegung -

### 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)

##### Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind nur die folgenden Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

#### 2. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Pro Gebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig: je Einzelhaus maximal 2 und je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohnung.

#### 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 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.

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

Die abweichende Bauweise wird folgendermaßen definiert:

Wie die offene Bauweise, aber es sind nur Gebäudelängen bis zu 16 m zulässig.

#### 5. Bezugspunkte/Höhe baulicher Anlagen

##### a) Bezugspunkte

Im Bebauungsplan werden Firsthöhen festgesetzt. Diese sind an den im Bebauungsplan festgesetzten Höhenbezugspunkten (unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen) auszurichten. Liegt ein Grundstück zwischen zwei definierten Höhenbezugspunkten, muss zwischen den nächstgelegenen Höhenbezugspunkten bis zur Mitte der geplanten, straßenseitigen Fassade des Hauptgebäudes interpoliert werden. Die Höhenbezugspunkte werden im Bebauungsplan wegen der besseren Lesbarkeit in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche dargestellt. Die Straßenendausbauhöhen können von diesen Höhenbezugspunkten abweichen.

*Oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen* ist der Dachfirst. Als First bezeichnet man den oberen Abschluss des Steildaches eines Gebäudes, an dem die geneigten Dachflächen zusammentreffen.

**b) Firsthöhe**

Die Firsthöhe (FH) der Gebäude wird gemessen vom unteren Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen bis zum oberen Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen. Die Firsthöhe darf **9,0 m** nicht überschreiten.

**6. 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.

**7. Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**

Untergeordnete Gebäudeteile, die der passiven Energiegewinnung dienen, wie zum Beispiel Glashäuschen und Wintergärten, dürfen die jeweiligen westlichen und südlichen Baugrenzen um maximal 3,0 m und bis zu zwei Drittel der Gebäudebreite bzw. -tiefe und in der Höhe bis zur Traufe überschreiten. Jedoch sind 1,5 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

**8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, hier: Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Im festgesetzten Bereich für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen soll ein Lärmschutzwall errichtet werden. Die Höhe dieses Walles orientiert sich an dem bereits vorhandenen Lärmschutzwall östlich des Planbereiches und soll eine Mindesthöhe von 3 m aufweisen.

Der geplante straßenseitige Wall ist mit einer Böschungsneigung von 1:1,5 oder flacher anzulegen. Am Böschungsfuß zwischen der Straßengebietsgrenze und dem Erdwall ist ein 30-40 cm tiefe und 1,50 m breite Mulde anzulegen, die in der Lage ist, das anfallende Niederschlagswasser aufzufangen, zu versickern und von der Landesstraße fernzuhalten.

**9. 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 P1**

Entlang der Landesstraße ist der Erdwall nach folgenden Maßgaben zu begrünen: Es erfolgt eine straßenseitige, standortgerechte Bepflanzung des Lärmschutzwalls. Die Pflanzung erfolgt mit einem Pflanz- und Reihenabstand von jeweils 1,0 m. Das untere Drittel des Wallkörpers wird nicht bepflanzt. Es sind nur Pflanzenarten aus untenstehender Pflanzliste zu wählen. Die Festlegung der anteiligen Zusammensetzung und Qualität der Pflanzen erfolgt angepasst an die örtlichen Verhältnisse im Rahmen der Ausführung.

Pflanzliste Lärmschutzwall	
Name dt.	Name bot.
Strauchgehölze, Mindest-Pflanzqualität: 3 x v. Str. 60-100	
Echte Felsenbirne	<i>Amelanchier ovalis</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Weinrose	<i>Rosa rubiginosa</i>

**b) Pflanzgebot P2**

Die Pflanzfläche ist als standortheimische Feldhecke auszugestalten. Die Pflanzung erfolgt zweireihig mit einem Reihenabstand von 1,0 m und einem Pflanzabstand von 1,5 m innerhalb der Reihen. Es sind ausschließlich standortheimische Gehölzarten gemäß untenstehender Liste zu verwenden. Die Pflanzung der Sträucher erfolgt je Art in kleinen Gruppen. Baumartig wachsende Gehölze werden ausschließlich im Bereich der privaten Grünfläche in Abständen von 15 – 20 m eingebracht.

Pflanzliste Feldhecke	
Verwendung von Pflanzware gebietsheimischer Herkunft (Herkunftsregion 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>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>

**c) Grundstücksbegrünung**

Je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche erfolgt die Pflanzung von mindestens einem standortgerechten Laubbaum 2. oder 3. Ordnung oder die Pflanzung eines Obstbaumes als Hochstamm oder Halbstamm.

**d) Dachbegrünung**

Undurchsichtige Dachflächen von Carports, Garagen und sonstigen Nebenanlagen mit einer Neigung < 15° sind dauerhaft extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung ist mit einem Aufbau von mindestens 10 cm durchwurzelbarer Substratstärke und unter vorwiegender Verwendung geeigneter heimischer Gräser und Wildkräuter (Flächenanteil mindestens 80 %) anzulegen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

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

**Für den Geltungsbereich gelten folgende Festsetzungen:**

**1. Dachausbildung****a) Dachformen**

Für Baukörper, die nicht im Sinne von §§ 12 und 14 BauNVO als Nebenanlagen und Garagen gelten, sind nur geneigte Dächer zulässig.

**b) Dachneigung**

Dächer von Baukörpern, die nicht im Sinne von §§ 12 und 14 BauNVO als Nebenanlagen und Garagen gelten, müssen Dachneigungen zwischen 30° und 48° einhalten. Für Wintergärten können ausnahmsweise geringere Dachneigungen zugelassen werden.

**c) Dachaufbauten, -einschnitte**

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bis 40 % der Trauflänge der entsprechenden Gebäudeseite (Länge zwischen Schnittpunkten der senkrecht aufgehenden Mauerwerke/Giebel mit der Dachhaut) zulässig. Dachaufbauten und -einschnitte müssen einen Abstand von mind. 2,0 m vom Ortgang bzw. Walmgrat einhalten. Dies gilt nicht für Sonnenkollektoren.

**2. Einfriedungen**

Als Grundstückseinfriedungen sind lebende Hecken sowie Mischformen aus lebender Hecke und dahinter liegendem Zaun zulässig. Notwendige Zufahrten und Zugänge sind von dieser Vorschrift ausgenommen. Im Bereich von Terrassen können auf einer Länge von 6 m Einfriedungen mit anderen Materialien verwendet werden. Entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen sind nur Einfriedungen mit einer Höhe von max. 0,80 m zulässig.

Die örtliche Bauvorschrift zu den Einfriedungen wird im Bereich der westlichen Plangebietsgrenze so erweitert, dass die Anlage von Hecken verpflichtend ist.

**3. Gestaltung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge und bewegliche Abfallbehälter**

Einstellplätze für Kraftfahrzeuge und bewegliche Abfallbehälter sowie Müllboxen sind mit Hecken, Abpflanzungen von Sträuchern oder immer grünen Kletterpflanzen mit Rankgerüsten abzuschirmen. Die Höhe der Hecken, Abpflanzungen und Rankgerüste darf 1,80 m nicht überschreiten.

**4. 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. Empfehlungen für eine umweltverträgliche Siedlungsentwicklung:**

Bei der Gestaltung und Bebauung der Grundstücke sollten folgende Hinweise beachtet werden, um eine umweltverträgliche Siedlungsentwicklung im Bebauungsgebiet zu erreichen:

- Der gesamte Bodenaushub aus den Baugruben sollte im Gebiet verbleiben und wieder im Gelände eingebaut werden.
- Die Gebäude sollten mit ihren Fensteröffnungen weitestgehend nach Süden bzw. Südwesten orientiert werden, um durch passive Sonnenenergienutzung eine Energieeinsparung zu erreichen.
- Bei der Auswahl der Baustoffe sollten folgende Prinzipien beachtet werden:
  - Verwendung von Holzfenstern, natur oder offenporig lasiert; auf Baustoffe wie Kunststoff, Aluminium oder Tropenholz ist nach Möglichkeit zu verzichten,
  - positive Wirkung auf Wohlbefinden und Gesundheit,
  - geringer Energieaufwand und schadstofffreie Herstellung,
  - Regenerierbarkeit und Wiederverwertbarkeit,
  - Angemessenheit von Material und Aufwand, d. h. möglichst geringer Material- und Transportaufwand, dezentrale Herstellung.
- Unnötige Versiegelung von Flächen sollte unterlassen werden. Die Bauherren sollten Flächen, die sie befestigen wollen, mit wasserdurchlässigen Materialien versehen. Daraus ergeben sich neben der Entlastung der örtlichen Kanalisation positive Auswirkungen im Hinblick auf den natürlichen Wasserkreislauf durch Neubildung von Grundwasser und pflanzenverfügbarem Wasser sowie die Filterung des Wassers durch den Boden.
- Für die Bepflanzung der Gärten sollten heimische Strauch- und Baumarten verwendet werden, da sie einer Vielzahl von Kleintieren den notwendigen Lebensraum bieten.
- Es wird empfohlen, eine Kompostierungsstelle auf jedem der Gartengrundstücke vorzusehen.
- Möglichkeiten der Energie- und Wassereinsparung: Energie kann durch Nutzung der Wintergärten als Sonnenkollektoren und durch Transport der vorgewärmten Luft in die Wohnräume eingespart werden. Aktive Solarsysteme zur Brauchwassererwärmung oder Raumheizung sowie die Anlage eines Wärmespeichersystems können zur Energieeinsparung beitragen.
- Für die Wohnbauflächen sollte die Regen- oder Brauchwassernutzung vorgesehen werden. Als Speichervolumen sollten je Wohneinheit oder 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche 4 m<sup>3</sup> zu Grunde gelegt werden. Eine Nutzung kann erfolgen durch den Einbau einer Regenwasserzisterne für Gartenbewässerung, WC-Spülung und Waschmaschine und/oder die Nutzung einer Regentonne zur Gartenbewässerung.

**6. Wasserschutzgebiet:**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30 liegt in der Schutzzone III B des mit Datum vom 15. Februar 2002 festgesetzten Wasserschutzgebietes „Dörenthe“. Die Verbote und die Genehmigungspflichten der Verordnung vom 15. Februar 2002 sind zu beachten.“

Das Abteufen von Tiefenbohrungen und Einbringen von Erdwärmesonden zum Betrieb von Wärmepumpen ist in dem Wasserschutzgebiet nicht erlaubt.

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 30.01.2020

Lh/Mi/Su-305.199

.....  
(Der Bearbeiter)

