



# Stadt Tecklenburg

OT Ledde  
Kreis Steinfurt

## Bebauungsplan Nr. 27 „Am Schürdick“

beschleunigtes Verfahren gem. § 13b BauGB

- 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)

##### Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

Im Reinen Wohngebiet sind gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO nur Wohngebäude zulässig:

Sämtliche ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO ausgeschlossen.

#### 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 Flächen

- 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 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 Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden in der Mitte des Gebäudes an der Straßenseite. Die Sockelhöhe darf **0,5 m** nicht überschreiten.

#### 4. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 Satz 3 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.

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 BauO NRW

Für den Geltungsbereich gelten folgende Festsetzungen:

### 1. Dachneigungen/Dachform

#### a) Dachneigung

Die Dächer sind mit einer Dachneigung zwischen 35° und 48° auszubilden.

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

#### b) Dachaufbauten, -einschnitte

Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte sind nur bei Dachneigungen von mindestens 40° zulässig. Sie dürfen nur in Holzkonstruktion ausgeführt und in farblicher Anpassung an die Eindeckung des Hauptdaches verkleidet werden.

#### c) Bedachung

Die Dächer sind mit Dachziegeln oder Dachpfannen in der Farbgebung dunkelrot, braun bis schwarz einzudecken.

### 2. Stellplätze

Sämtliche Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie versickerungsfähigen Betonpflastersystemen (Splittfuge, Rasenfuge), Rasengittersteinen oder wassergebundener Decke zu befestigen. Aufgrund der teilweise geringen Versickerungsfähigkeit des Bodens im Plangebiet sind im Zuge der Bauarbeiten die Möglichkeiten zum Einsatz versickerungsfähiger Beläge je Bauplatz vorab zu prüfen.

### 3. Einfriedungen

Die Grundstücke sind entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches in Form einer freiwachsenden Hecken aus heimischen Laubgehölzen einzufrieden. Die Gehölzverwendung richtet sich nach nachfolgender Pflanzliste:

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>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Strauchgehölze, Mindest-Pflanzqualität: 3 x v. Str. 60-100	
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>

Name dt.	Name bot.
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>

#### 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. 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).

Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.

Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

### 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 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.

### 4. 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.

### 5. Zur Minimierung der Eingriffsfolgen bei Umsetzung der Planung wird die Durchführung von Bepflanzungsmaßnahmen mit standortheimischen Gehölzen sowie die Verwendung von

heimischen Stauden und Saatgut empfohlen, um so die Leitungsfähigkeit des Naturhaushaltes und die ökologischen Funktionen im Stadtgebiet so gut wie möglich zu erhalten. Insbesondere wird empfohlen, die Gartenflächen unter Verwendung heimischer Blühpflanzen, Stauden und Gehölze anzulegen. Auf die großflächige Verwendung von Kies, Kiesel, Schotter, Steinen etc. und/oder Folienabdeckung sollte verzichtet werden.

6. Ergänzend zur Örtlichen Bauvorschrift Nr. 4 wird empfohlen, die Vorgartenflächen wie auch den Hauptgarten in möglichst naturnaher Weise und unter Verwendung heimischer Blühpflanzen, Stauden und Gehölze anzulegen.

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 04.03.2020

Lh/Su-9327.011

.....  
(Der Bearbeiter)

