

Stadt Tecklenburg

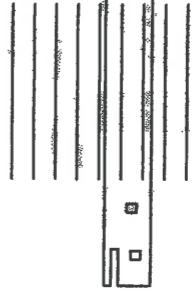
Kreis Steinfurt

Bebauungsplan Nr. 15 "Südlich der Salm-Horstmar-Straße"

Planungsstand Juni 2005

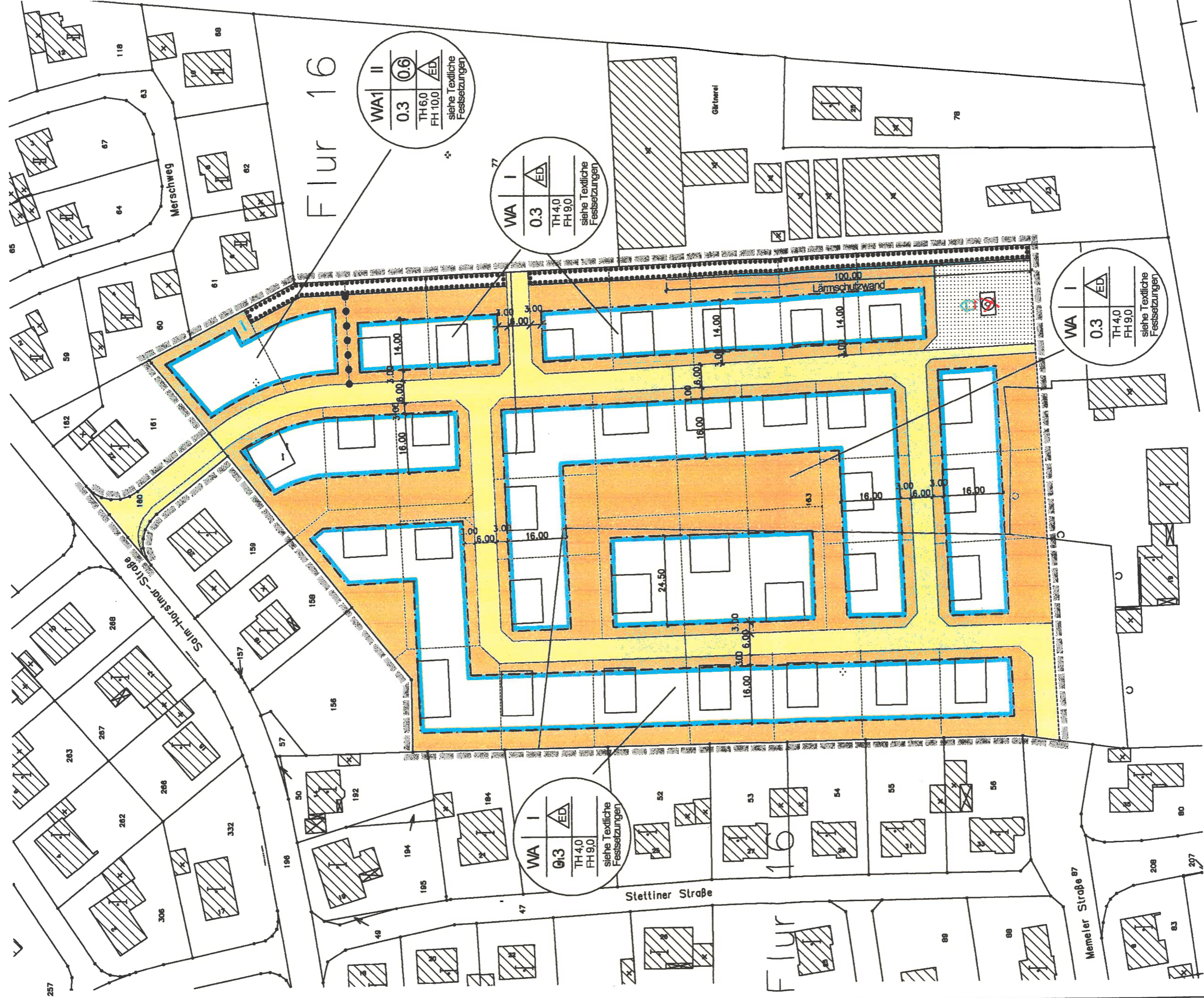
Maßstab 1 : 1000

haverkamp holthaus + partner
Münsterkamp 18 ● 48282 Emsdetten
fon - fax 02572 - 9871 - 0 -23



architektur städtebau design

Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 BauGB



VERFAHREN

(nicht erforderliche Verfahrensschritte sind zu streichen)

Rechtsgrundlagen:

1. Baugesetzbuch (BauG) geändert durch Gesetze
2. Baunutzungsverordnung zuletzt geändert durch...
3. Planzeichenverordnung vom 08.12.2004
4. Landesbauordnung...

Aufstellungsbeschluss:

Der Rat der Stadt Tecklenburg hat in seiner Sitzung am 20.07.2004 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Südlich der Salm-Horstmar-Straße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 24.09.2004 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Tecklenburg, den 27.09.2004

Zeichenerläuterung

Art der baulichen Nutzung



allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung



Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß



Traufhöhe als Höchstmaß



Firsthöhe als Höchstmaß



Grundflächenzahl



Geschossflächenzahl

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Strassenverkehrsflächen

Verkehrsflächen



Baugrenze, überbaubare Fläche



Strassenbegrenzungslinien

Öffentliche Grünfläche



Windschutzplatte
öffentliche Grünflächen

Pflanz- und Erhaltungsgebote



Umgrenzung zur Erhaltung von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches Bebauungsplan Nr. 15

"Südl. der Salm-Horstmar-Straße"

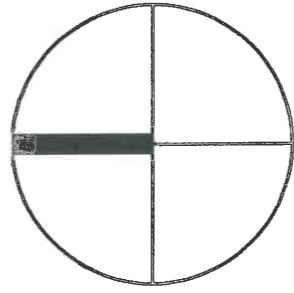


vorgeschlagene Grundstücksgrenze



Lärmschutzwand (h = min. 3,50 m, gemessen von OK Verkehrsl. angrenzender Gartenbaubetrieb)

N



Legende:

Zeichenerläuterung (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt durch Gesetz vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359).

Abstand (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Abstand (PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253)

Abstand (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NW S. 256) zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.05.2000 (GV NW S. 420 / GV NW 212a)

Örtliche Bauvorschriften über die Ge

Gem. § 9 BauGB i.V. mit § 86 BauO NRW

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist der des Bebauungsplanes Nr. 15 „Südlich der Salm-Horstmar-Straße“.

2. Dachgestaltung

Für Baukörper, die nicht im Sinne von § 12 und § 14 B. gelten, sind nur geneigte Dächer zulässig.

2.1 Dachformen

2.2 Dachformen
Dächer von Baukörpern, die nicht im Sinne von § 12 und § 14 B. gelten, müssen Dachneigungen zwischen 30° und 35° einhalten. Bei zweigeschossiger Bauweise und Dächern von Staffeln zwischen 22° und 35° eingehalten werden. Bei zweigeschossigen Staffeln sind Drempelkonstruktionen unzulässig. Für Wintergärten können ausnahmsweise geringere Dachneigungen zulässig sein.

2.3 Dachaufbauten- und -einschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bis 40 % der Dachfläche (Länge zwischen Schnittpunkten der senkrecht auf der Dachhaut) zulässig.

Dachaufbauten und -einschnitte müssen einen Abstand zum Dachrand einhalten. Dieses gilt nicht für Sonnenkollektoren.

3. Einfriedungen

Als Grundstückseinfriedungen sind an den straßenseitigen Mischformen aus lebender Hecke und dahinter liegenden Notwendigen Zufahrten und Zugänge sind von dieser vierseitigen Grundstücksgrenze sind nur Einfriedungen mit einer Höhe von bis zu 1,50 m zulässig.

4. Gestaltung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge und

Einstellplätze für Kraftfahrzeuge und bewegliche Abfallaufnahmeanlagen von Sträuclern oder immer grünen Klempflanzen an die öffentlichen Straßenverkehrsflächen angrenzend an die Höhe der Hecken, Abpflanzungen und Rankgerüste sind nur Einfriedungen mit einer Höhe von bis zu 1,50 m zulässig.

Textliche Festsetzungen

1. Allgemeines Wohngebiet

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA und WB sind nur Einfriedungen mit einer Höhe von bis zu 1,50 m zulässig.

2. Zahl der Wohnungen

In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist die Zahl der Wohnungen zulässig. Die Zahl der Wohnungen und pro Doppelhaushälfte jeweils nur eine Wohnung zulässig.

3. Bezugshöhen für die Ermittlung der Trauf- und Firsthöhen

3.1 Die Traufhöhe ist nicht bindend für Staffelschosse. An angrenzenden Erschließungsstraßen (unterer Bezugspunkt) Außenwand und Dachhaut (oberer Bezugspunkt) in Fall der Gebäuden, die nicht an eine Erschließungsstraße angrenzen, ist die Firsthöhe der Erschließungsstraße in der Höhe der Erschließungsstraße maßgebend, von der die Zufahrt zur Erschließungsstraße nicht unterschreiten. Die in der Planung festgesetzte Traufhöhe und Krüppelwalme.

3.2 Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Firsthöhe (Firsthöhe) ist die Erschließungsstraße gemessen in Fassade Mitte. Bei angrenzenden Erschließungsstraßen ist der untere Bezugspunkt die Mitte der Zufahrt.

4. Nebenanlagen

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind die Nebenanlagen zwischen den Straßenbegrenzungslinien unzulässig.

5. Stellplätze und Garagen

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind die Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO zwischen den Straßenbegrenzungslinien unzulässig.

6. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Auf den festgesetzten Flächen bzw. als Grundstückseigentümer sind standortgerechte, einheimische Gehölze anzupflanzen.

7. Pflanzenliste:

Folgende Arten sind zulässig:

- Quercus robur - Stieleiche
- Prunus avium - Vogelkirsche
- Carpinus betulus - Hainbuche
- Acer campestre - Feldahorn

- Sorbus
- Salix c
- Corylu
- Crataeg
- Prunus
- Cornus

8. Baugrenzen

Untergeordnete Gebäudeteile, die der passiven Energieerzeugung und Wintergärten, dürfen die jeweiligen westlichen und östlichen Grenzen der Gebäudebreite bzw. -tiefe nicht überschreiten. Jedoch sind 1,5 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

9. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Immissionen

Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Zum Schutz vor Immissionen durch Lärmimmissionen

Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

Gem. § 9 BauGB i.V. mit § 86 BauO NRW

1. Geltungsbereich
Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 „Südlich der Salm-Horstmar-Straße.“

2. Dachgestaltung

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

2.2 Dachformen

Dächer von Baukörpern, die nicht im Sinne von § 12 und § 14 BauNVO als Nebenanlagen und Garagen gelten, müssen Dachneigungen zwischen 30° und 50° einhalten.

Bei zweigeschossiger Bauweise und Dächern von Staffeldgeschossen müssen Dachneigungen zwischen 22° und 35° eingehalten werden. Bei zweigeschossiger Bauweise und Dächern von Staffeldgeschossen sind Drempelkonstruktionen unzulässig.

Für Wintergärten können ausnahmsweise geringere Dachneigungen zugelassen werden.

2.3 Dachaufbauten- und -einschnitte

Dachaufbauten und Dachneigungen sind bis 40 % der Traufhöhe der entsprechenden Gebäude- und Dachneigungen zulässig. Die Länge zwischen den entsprechenden Gebäudeschnittpunkten der senkrecht aufstehenden Mauerwerke/Giebel mit der Dachhaut zulässig.

Dachaufbauten und -einschnitte müssen einen Abstand von mind. 2,0 m vom Ortsgang bzw. Walmgang einhalten. Dieses gilt nicht für Sonnenkollektoren.

3. Einfriedungen

Als Grundstückseinfriedungen sind an den straßenseitigen Grenzen nur lebende Hecken sowie Mischformen aus lebender Hecke und dahinter liegendem Zaun sowie Natursteinmauern zulässig. Notwendige Zufahrten und Zugänge sind von dieser Vorschrift ausgenommen. Entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze sind nur Einfriedungen mit einer Höhe von max. 0,80 m zulässig.

4. Gestaltung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge und bewegliche Abfallbehälter

Einstellplätze für Kraftfahrzeuge und bewegliche Abfallbehälter sowie Müllboxen sind mit Hecken, Anpflanzungen von Sträuchern oder immer grünen Kletterpflanzen mit Rankgerüsten abzuschirmen. Angrenzend an die öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind die Regelungen der Nr. 2 einzuhalten. Die Höhe der Hecken, Abpflanzungen und Rankgerüste darf 1,80 m nicht überschreiten.

Textliche Festsetzungen

1. Allgemeines Wohngebiet

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA und WA1 ist gem. § 1 Abs. 6 BauNVO Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauGB) und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauGB) unzulässig.

2. Zahl der Wohnungen

In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB pro Wohnung und pro Doppelhaushälfte jeweils nur eine Wohnung zulässig.

Festsetzung Hinweise

- Bei der Auswahl der Baustoffe sollten folgende Prinzipien beachtet werden:
 - Verwendung von Holzstern, 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.
 - Versiegelte Flächen verursachen bei Regenfällen ein verstärktes Wasseraufkommen, das zu einer Überlastung der Kanalisation führt.
 - Darum sollten die Bauherren Flächen, die sie befestigen wollen, mit wasserdurchlässigen Materialien versehen.
 - Das hat positive Auswirkungen für:
 - den natürlichen Wasserkreislauf,
 - die Filterung des Wassers durch den Boden,
 - die Bildung von Grundwasser,
 - die Bildung von pflanzenverfügbarem Wasser.
 - Außerdem sollten Flachdächer von Garagen und Carports begrünt werden. Es sollten Pflanzsubstrate mit Wasser speichernden Eigenschaften, wie Blähton, Basaltlava oder ähnliches verwendet werden. Allerdings ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 die Versickerungsfähigkeit des Bodens zu prüfen.
- 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.
 - Der gesamte Bodenaushub aus den Baugruben sollte im Gebiet verbleiben und wieder im Gelände eingebaut werden.
- 5. 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 sollte je Wohneinheit oder 100 m² Wohnfläche 4 m³ zu Grunde gelegt werden. Eine Nutzung kann erfolgen durch eine:
 - Regenrinne zur Gartenbewässerung,
 - Regenwasserzisterne für Gartenbewässerung, WC-Spülung und Waschmaschine.
- 6. Kriminalprävention
Es wird empfohlen, bei der Ausstattung der Gebäude vorwiegend im Erdgeschoss und Hochparterre einbruchhemmende Fenster und Türen nach DIN V ENV 1627, Widerstandsklasse (WK) 2 zu verwenden. – Siehe auch im Internet: www.polizei.prok.de

Fortsetzung örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung

3. Bezugshöhen für die Ermittlung der Trauf- und Firstn Höhen

3.1 Die Traufhöhe ist nicht bindend für Staffelgeschosse. Als Traufhöhe (TH) gilt das Maß zwischen der angrenzenden Erschließungsstraße (unterer Bezugspunkt) und den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut (oberer Bezugspunkt) in Fassadenmitte gemessen. Bei Gebäuden, die nicht an eine Erschließungsstraße angrenzen, ist der untere Bezugspunkt die Oberkante der Erschließungsstraße gemessen in der Mitte der Zufahrt. Bei Eckgrundstücken ist die Erschließungsstraße maßgebend, von der die Zufahrt auf das Grundstück erfolgt. Die Traufhöhe darf das Maß von 2,0 m nicht unterschreiten. Die in der Planzeichnung festgesetzten Traufhöhen gelten nicht für Dachgauben und Krüppelwalm.

3.2 Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Firsthöhe (FH) ist die Oberkante der anschließenden Erschließungsstraße gemessen in Fassadenmitte. Bei Gebäuden, die nicht an eine Erschließungsstraße angrenzen, ist der untere Bezugspunkt die Oberkante der Erschließungsstraße gemessen in der Mitte der Zufahrt.

4. Nebenanlagen

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind Gebäude als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen unzulässig.

5. Stellplätze und Garagen

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) im Sinne des § 12 BauNVO zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen unzulässig.

6. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Auf den festgesetzten Flächen bzw. als Grundstückseinfriedung, Stellplatz- und Müllboxgestaltung sind standortgerechte, einheimische Gehölze anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

7. Pflanzenliste:

Folgende Arten sind zulässig:
Quercus robur - Stieleiche
Prunus avium - Vogelkirsche
Carpinus betulus - Hainbuche
Acer campestre - Feldahorn

Sorbus aucuparia - Eberesche
Salix cinerea - Grauweide
Corylus avallana - Hasel
Crataegus laevigata - Weißdorn
Prunus spinosa - Schlehe
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel

8. Baugrenzen

Untergeordnete Gebäudeteile, die der passiven Energiegewinnung dienen, wie z. B. 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.

9. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch Lärmeinwirkungen des angrenzenden Gartenbaubetriebes ist eine Lärmschutzwand an dem dargestellten Standort, in den dargestellten Längen und Abmessungen zu errichten. Die Beschaffenheit der Lärmschutzwand muss gewährleisten, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005/05.87 – Beiblatt 1 für allgemeine Wohngebiete nicht überschritten werden.

Die erforderliche Mindesthöhe von 3,50 m, gemessen von OK Verkehrsfläche des östlich angrenzenden Gartenbaubetriebes, darf nicht unterschritten werden.

Die Lärmschutzwand ist mit Kletterpflanzen (Efeu, Jungfernnrebe o. Ä.) zu begrünen bzw. als vegetatives System auszubilden.

Hinweise

1. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckungen sind der Stadt und dem Landschaftsverband Westfalen-Lipp Westfälisches Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel. 0251/2105-2) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).
2. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden unverzüglich die Untere Abfallbehörde (Kreis Steinfurt) zu benachrichtigen.
3. Es gilt die BauNVO 1990.
4. Bei der Gestaltung und Bebauung der Grundstücke sollten folgende Hinweise beachtet werden, eine umweltverträgliche Siedlungsentwicklung im Baugebiet zu erreichen:
Die Gebäude sollten mit ihren Fensteröffnungen weitestgehend nach Süden bzw. Südwesten orientiert werden, um durch passive Solarenergienutzung eine Energieeinsparung zu erreichen