

# Stadt Tecklenburg

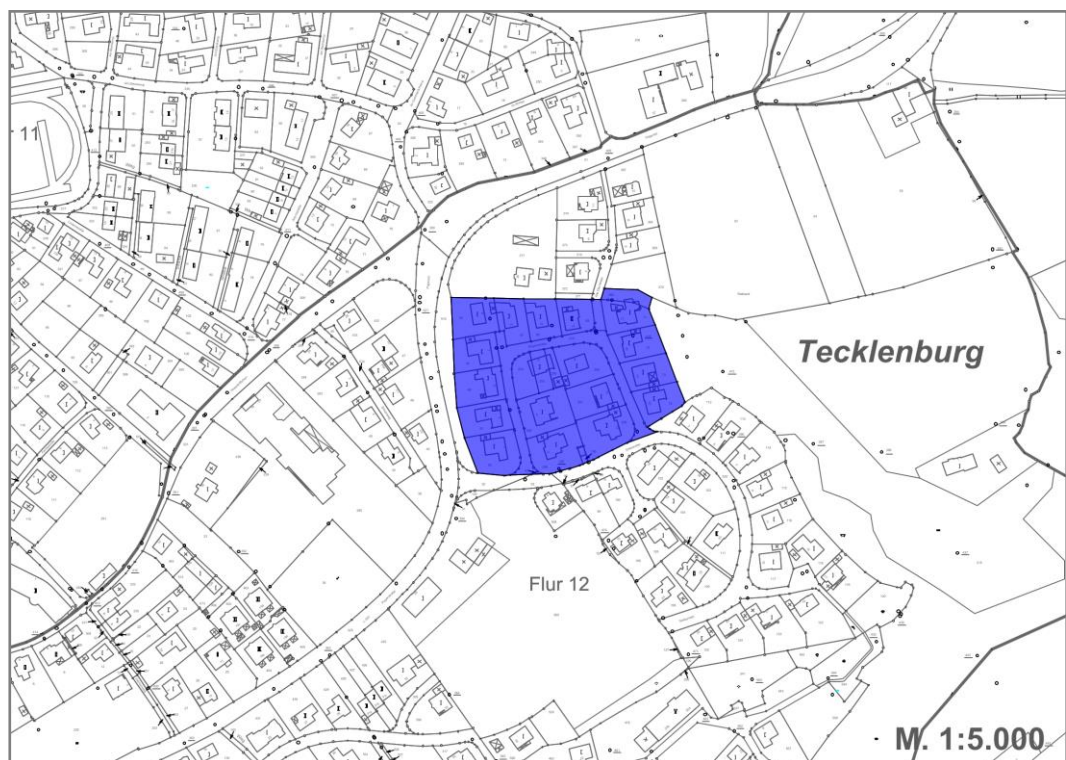
Kreis Steinfurt

## Bebauungsplan Nr. 8 „Pagenkamp-Siekland“ 6. Änderung







beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

- Satzung -

### 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 6. Änderung 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)

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 sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind die Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2 und 3 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

#### 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 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.

#### 4. 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 in den Vorgartenbereichen (der Bereich zwischen der Straßengrenzungsline der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche bis zur Baugrenze) unzulässig sind.

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

In den Bereichen, die mit einem Lärmpegelbereich gekennzeichnet sind, müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) erfüllt werden.

Lärmpegelbereich II = maßgeblicher Außenlärm 55 – 60 dB(A)

Lärmpegelbereich III = maßgeblicher Außenlärm 60 – 65 dB(A)

In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den lärmbelasteten Bereichen über 45 dB(A) in der Nacht sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen. Eine schallgedämmte Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzliche Fenster in den Bereichen vorgesehen sind, die keine nächtliche Überschreitung der Orientierungswerte, gemäß DIN 18005 –Schallschutz im Städtebau-, aufweisen.

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

Für den Geltungsbereich der 6. Änderung gelten folgende Festsetzungen:

### 1. Dachneigungen/Dachform

#### a) Dachneigung

Die Dachneigung beträgt zwischen 25° und 45°.

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 bis zur Hälfte der Trauflänge der entsprechenden Gebäudeseite zulässig. Dachaufbauten müssen einen Abstand von mindestens 1,5 m vom Ortgang bzw. Walmgrat (gemessen von der Mitte der Ansichtsfläche zum Walmgrat) einhalten.

### 2. Einfriedungen

Als Grundstückseinfriedungen sind im Bereich zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen (Vorgartenbereich) lebende Hecken, Mischformen aus lebender Hecke und dahinter liegendem Zaun sowie Natursteinmauern zulässig. Notwendige Zufahrten und Zugänge sind von dieser Vorschrift ausgenommen.

Entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen sind nur Einfriedungen mit einer Höhe von max. 0,80 m zulässig.

## 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).

### 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. Hinweise zu artenschutzrechtlichen Erfordernissen

Sollte es zu einer Fällung von im Gebiet vorhandenen Bäumen kommen, wird zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verstöße auf die Vorgaben des § 39 Abs. 5 BNatSchG verwiesen. Die Beseitigung von Bäumen außerhalb gärtnerisch genutzter Grundflächen sowie von Hecken, lebenden Zäunen, Gebüsch und anderen Gehölzen ist demnach aus Gründen des allgemeinen im Zeitraum zwischen dem 1. März und dem 30. September grundsätzlich nicht zulässig. Im Sinne des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG ist vor Fäll- oder Schnittmaßnahmen sicherzustellen, dass das Gehölz nicht als Brut- oder Lebensstätte für Vögel oder Fledermäuse dient. Sollte eine entsprechende Funktion gegeben sein, ist umgehend ein Benehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde herzustellen.

6. Ansprüche auf aktiven oder passiven Lärmschutz gegenüber dem Straßenbaulastträger der L 597 können nicht geltend gemacht werden, da die Änderung des Bebauungsplanes in Kenntnis der Straße durchgeführt wird.

7. 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.

8. 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.

### 9. 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.

- 10.** Bei Sanierung, Umbau oder Abriss von Gebäuden sind die Vorschriften des Besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG zu beachten. Betroffen sein können hier insbesondere gebäudebewohnende Vogelarten und Fledermäuse. Gemäß den geltenden, artenschutzrechtlichen Bestimmungen ist es verboten, diese Tiere zu töten oder ihre Entwicklungsformen zu schädigen, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten so zu beschädigen oder zu zerstören, dass deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang nicht mehr erfüllt werden kann. Die betroffenen Gebäude oder Gebäudeteile sind auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten/Quartiere (v.a. Vogelnester, Fledermausquartiere) zu überprüfen, ggf. ist ein Fachgutachter hinzuzuziehen. Sollte ein Verdacht auf das Vorhandensein von Quartieren vorliegen, ist unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde zu kontaktieren. Des Weiteren wird auf das *Merkblatt Artenschutz bei Beseitigungsvorhaben und Sanierungen* verwiesen, das auf der Internetseite des Kreises Steinfurt in der jeweils aktuellsten Fassung verfügbar ist.

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 04.06.2019  
Sp/Su-305.197

.....  
(Der Bearbeiter)

