

# Exposé

## Wohnen in Tecklenburg

**Exklusives, großes und dennoch zentrales Grundstück  
(für EFH oder Doppelhaus) (provisionsfrei)**



Objekt-Nr. **OM-321660**

### Wohnen

Verkauf: **278.800 €**

Ansprechpartner:  
Thomas Eusterwiemann  
Telefon: 0162 9399682

Pottlehmplatz 5  
49545 Tecklenburg  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Grundstücksfläche	2.800,00 m <sup>2</sup>
-------------------	-------------------------

Übernahme	sofort
-----------	--------

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Sie sind in 20 Minuten in Osnabrück, in 30 Minuten in Münster oder in 20 Minuten am Flughafen und wohnen dennoch in einem wunderschönen Ort, mit allen wichtigen Einrichtungen, wie Ärzte, Geschäfte & Schulen, sowie einem sehr aktiven Stadtkern, mit diversen Restaurants, Cafés und Freizeitmöglichkeiten.

Ob Sie einen Pool bauen wollen, einen Teich anlegen möchten, ein Gartenhaus errichten wollen, einen Gemüsegarten anlegen wollen, oder nur einen riesigen Spielplatz für die Kinder schaffen möchten, das 2.800 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet alle Möglichkeiten.

Das Grundstück liegt an einem Waldrand. Der von den Nachbarn nicht einsehbarer Garten ist nach Westen hin ausgerichtet, so dass ab Mittags schönste Bedingungen herrschen. Ob Party oder Sonnenbaden. Fühlen Sie sich stets unbeobachtet!

Von der Topografie handelt es sich um ein "abschüssiges" Grundstück. Die Bebauungsgrenzen für das Wohnhaus befinden sich oben. Garten, Pool oder Nebengebäude können weiter unten angelegt werden. Abgeschlossen wird das Grundstück durch einen (dann wieder leicht ansteigenden) kleinen Waldstreifen.

Bebaubar ist das Grundstück idealerweise durch ein großzügiges Ein- oder Zweifamilienhaus, oder ein Doppelhaus. Aber auch ein Mehrfamilienhaus wäre theoretisch möglich.

Aktuell befinden sich links und rechts am Grundstück noch größere Bäume. Diese können im Sommer aufgrund der Baumschutzordnung noch nicht gerodet werden. Das Grundstück wird jedoch wenn gewünscht, ohne diese Bäume übergeben.

Neben Wasser & Strom, ist natürlich auch ein schneller Glasfaseranschluss vorhanden. Wenn (heute noch) benötigt, ist die Versorgung mit Gas selbstverständlich auch gewährleistet.

## Sonstiges

Die im Bebauungsplan vorhandenen Baugrenzen, wurden bei Aufstellung des Bebauungsplans an die damals bestehende Bebauung angepasst. Einer Überbauung dieser alten Grenzen steht aus Sicht der Stadt Tecklenburg nichts entgegen.

Auf den Fotos kommt die Geographie des Grundstücks leider nicht voll zur Geltung. Schreiben Sie mich doch gerne einmal an und wir treffen uns am Grundstück um eine mögliche Bebaubarkeit zu besprechen.

Falls gewünscht kann auch das an der Straße gelegene 600 m<sup>2</sup> Grundstück mit erworben werden. Damit hätte man ein wahrlich riesiges Grundstück, aber auch später eine Ausbaureserve, wenn die Kinder das Haus übernehmen wollen und man selber z.B. in einen Altenteil ziehen möchte.

Das Angebot erfolgt direkt vom Eigentümer, es ist somit keine weitere Provision beim Kauf fällig.

Thomas Eusterwiemann

Knapp 48

48336 Sassenberg

## Lage

Das Grundstück liegt im Osten von Tecklenburg, nur 750m vom Stadtmittelpunkt (Fußgängerzone) oder 600m vom Freibad entfernt. Direkt hinter dem Grundstück beginnt die Natur.

Das Grundstück liegt in 2. Reihe (also nicht direkt an der Straße) und befindet sich an einem Hang. Der obere Teil des Grundstücks ist eben zur Straße. Nach hinten/Westen hin fällt das Grundstück dann ab.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Blick von der Straße (nah)



Rechter Rand, von oben

# Exposé - Galerie



Linker Rand, von oben



Rechter Rand, etwa mittig

# Exposé - Galerie



Linker Rand, etwa mittig



Linker Rand, etwa mittig

# Exposé - Galerie



Von unten rechts, nach oben



Von unten links, nach oben

# Exposé - Galerie



Von unten mittig, nach oben



Blick Straße hoch, Nachbarn



# Exposé - Galerie

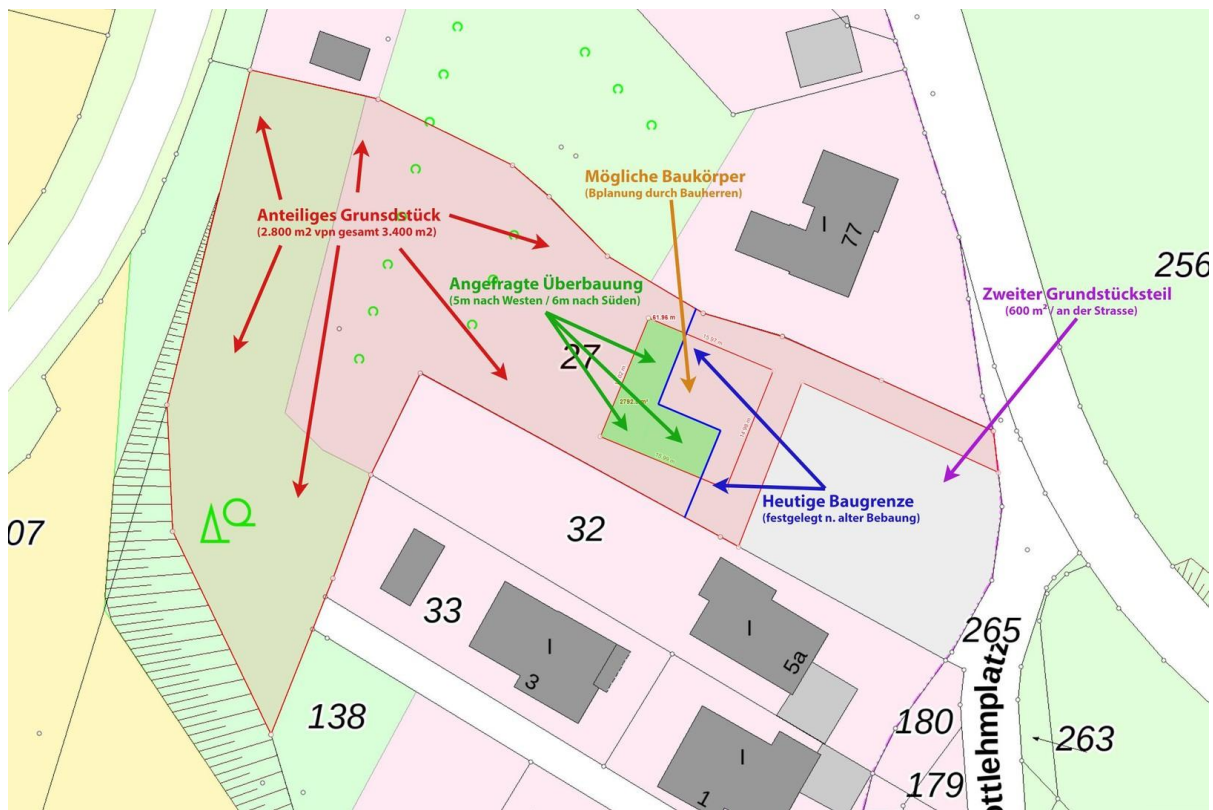


Blick Straße hoch, Nachbarn



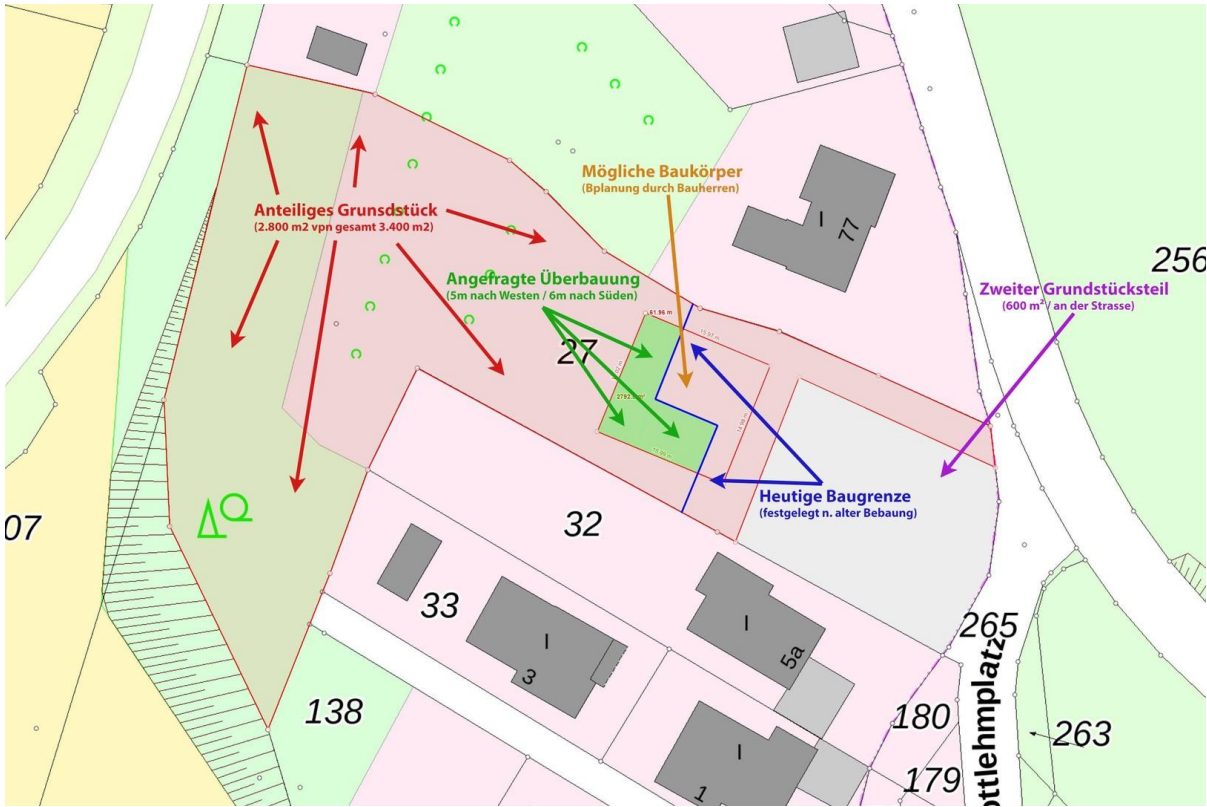
Spielplatz 100m oberhalb

# Exposé - Galerie



Möglicher Baukörper

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Anhänge

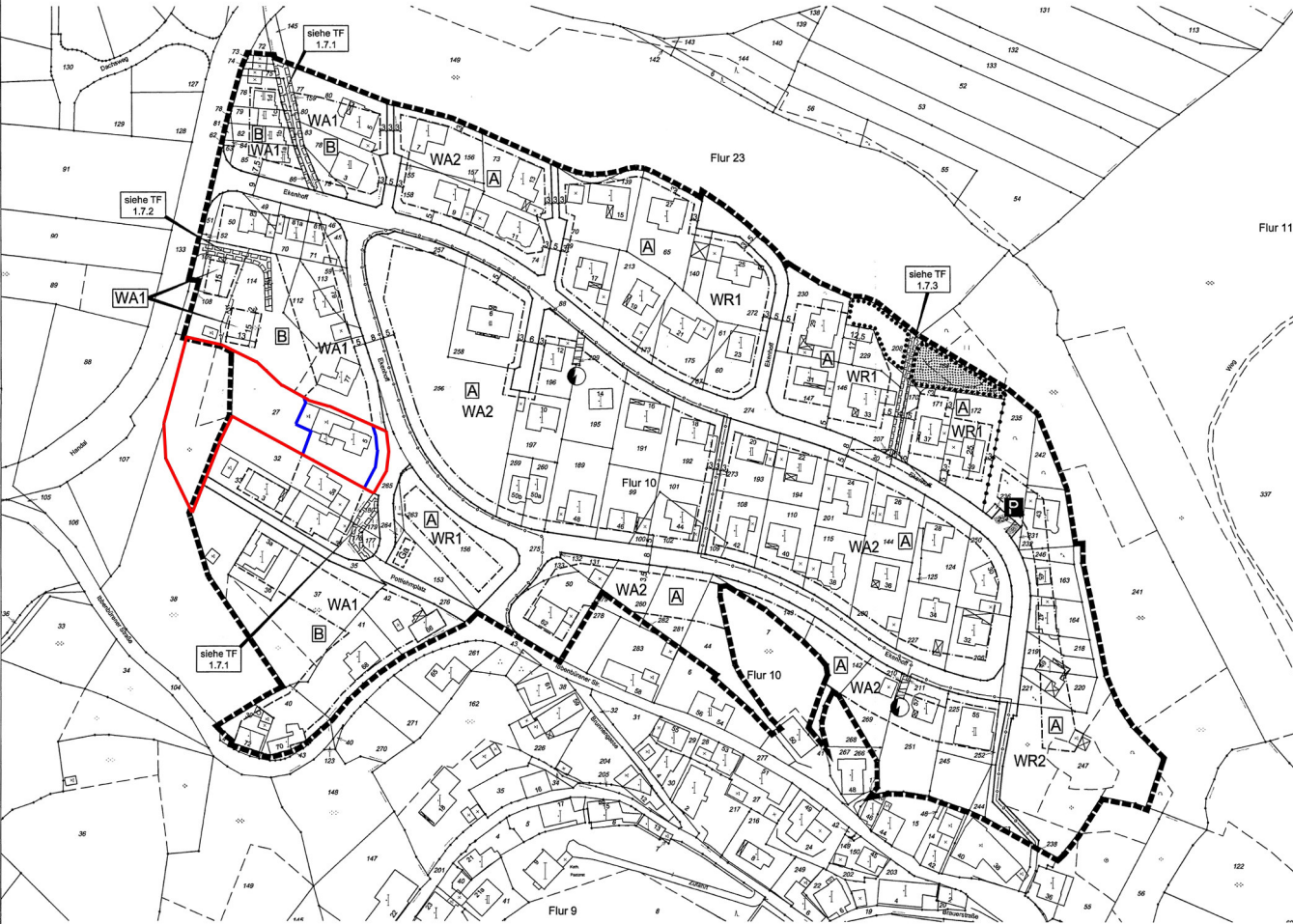
1. Bebauungsplan, eingefärbt
2. Bebauungsplan, hoch aufgelöst

# Stadt Tecklenburg Kreis Steinfurt

## Bebauungsplan Nr. 14

# "Nördl. der Ibbenbürener Straße", 4. Änderung

## Mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung



<b>WA1 a</b>	<b>WA2 a</b>	<b>WR1 a</b>	<b>WR2 a</b>
0,5 0,3	0,5 0,3	0,5 0,3	0,5 0,3
TH FH s. TF 1.4 s. TF 1.5	TH FH s. TF 1.4 s. TF 1.5	TH FH s. TF 1.4 s. TF 1.5	TH FH s. TF 1.4 s. TF 1.5
g.D. 30° - 48°	g.D. 25° - 35°	g.D. 25° - 35°	g.D. 0° - 25°
siehe Textliche Festsetzungen	siehe Textliche Festsetzungen	siehe Textliche Festsetzungen	siehe Textliche Festsetzungen

### PLANZEICHENERKLÄRUNG:

- Art der baulichen Nutzung
  - WR Reine Wohngebiete
  - WA Allgemeine Wohngebiete
- Maß der baulichen Nutzung
  - 0,5 Geschosflächenzahl
  - 0,3 Grundflächenzahl
- Bauweise, Baufinden, Baugrenzen
  - Baugrenze
  - a abweichende Bauweise
  - g.D. geneigtes Dach
  - 25° - 35° Dachneigungsbereich
  - TH Traufhöhe: siehe Textliche Festsetzung Nr. 1.4
  - FH Firsthöhe: siehe Textliche Festsetzung Nr. 1.5
  - A/B unterschiedliche Traufhöhen gem. TF 1.4
- Verkehrflächen
  - Strassenverkehrsflächen
  - Strassenbegrenzungslinie
  - Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung
  - P Öffentliche Parkplätze
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
  - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
  - Trafostation
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
  - 10 KV - Erdkabel
- Grünflächen
  - private Grünfläche
- Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
  - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern
- Sonstige Planzeichen
  - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
  - Ga Garagen
  - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugteilen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugbietes
  - Sichtdreiecke egn. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB: die dem eingeschlossenen Flächen sind von sich beherrschenden Nutzungen und Bepflanzungen (Grünpark, Hecke, Einfriedungen usw.) zwischen 0,8 und 2,2 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
    - Private Grünfläche
 

Die Zweckbestimmung der privaten Grünfläche besteht in der Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. textlicher Festsetzung Nr. 1.2.
    - Pflanzbindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
 

Die einheimische, standortgerechte Vegetation ist zu erhalten und ggf. nachzupflanzen. Für Pflegemaßnahmen dürfen nur einzelne Bäume und Sträucher herausgenommen werden.
    - Sichtdreiecke (gem. § 9 Abs. 8 BauGB)
 

An Straßeneinmündungen sind die Sichtdreiecke von sich beherrschenden Nutzungen und Bepflanzungen zwischen 0,7 m und 2,5 m über Oberkante Fahrbahn freizuhalten.
    - Traufhöhe
      - Baugruppkarte zur Ermittlung der Traufhöhe
 

Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße, gemessen in Straßennmitte. Oberer Bezugspunkt ist der äußere Schrittpunkt von aufliegendem Mauerwerk und Dachhaut.
      - Lage von Erschließungsstraße und Gebäude
 

a) Erschließungsstraße in Richtung der Höhenlinie
 

Die Traufhöhe beträgt im Bereich A bei talseitiger Lage der Erschließungsstraße 6,0 m, bei bergseitiger Lage der Erschließungsstraße 3,5 m. Im Bereich B bei talseitiger Lage der Erschließungsstraße 9,0 m, bei bergseitiger Lage der Erschließungsstraße 6,0 m (zur Erläuterung siehe Skizzen in der Begründung).
      - Erschließungsstraße schneidet die Höhenlinie
 

Die Traufhöhe beträgt im Bereich A an der talseitigen Außenwand 6,0 m, an der bergseitigen Außenwand 3,5 m jeweils gemessen in Fassadenmitte. Im Bereich B an der talseitigen Außenwand 9,0 m, an der bergseitigen Außenwand 6,0 m jeweils gemessen in Fassadenmitte. Bezugspunkt auf der Erschließungsstraße ist jeweils der Schrittpunkt zwischen Vorlängung der tal- und bergseitigen Gebäudekante und Straßennetze (zur Erläuterung siehe Skizzen in der Begründung).
  - Firsthöhe
 

1.4.1 Bezugspunkte zur Ermittlung der Firsthöhe
 

Unterer Bezugspunkt ist die Traufhöhe entsprechend textliche Festsetzung 1.4.1 Satz 2. Oberer Bezugspunkt ist der äußere Schrittpunkt der Dachflächen (zur Erläuterung siehe Skizze in der Begründung).
  - Firsthöhe
 

Die Firsthöhe beträgt 4,5 m.
- Abweichende Bauweise
 

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

- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
  - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Vor- und Entsorgungsträger.
  - Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit; Fahr- und Leitungsrecht zugunsten Flurstück 229 und Vor- und Entsorgungsträger; Fahrrecht zugunsten Flurstücke 168, 169, 171 und 172
- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER DIE GESTALTUNG gem. § 88 BauNVO
  - Dachformen
 

Zulässig sind für Baukörper, die nicht im Sinne von den §§ 12 und 14 BauNVO als Gängen und Nebenanlagen gelten, nur geneigte Dächer.
  - eingetragene Dachneigungsbereiche
 

Dächer von Baukörpern, die nicht im Sinne von §§ 12 und 14 BauNVO als Gängen und Nebenanlagen gelten, müssen in der Dachneigung festgesetzten Dachneigungen einhalten. Die Werte entsprechen den Mindest- und Höchstwerten.
  - Einfriedungen
 

Grundstückseinfriedungen sind an den straßenfälligen Grenzen bis zu einer max. Höhe von 1,20m zulässig. Straßenbegleitige Hecken und sonstige Anpflanzungen sind ohne Höhenbegrenzungen zulässig.
  - Dachaufbauten und -einschnitte
 

Dachaufbauten und -einschnitte sind bis 40 % der Traufhöhe der entsprechenden Gebäudehöhe (Länge zwischen den Schrittpunkten der senkrecht aufstehenden Mauerwerkskante mit der Dachhaut) zulässig. Die Dachaufbauten und -einschnitte müssen einen Abstand von mind. 2,0 m vom Ortsgiebel bzw. Walmgiebel einhalten. Dies gilt nicht für Sonnenkollektoren.
- HINWEISE
  - Bodenbedingten können Bodenerkmale (kulturlandschaftliche Bodenform, d. h. Mauerwerk, Einzelbäume, aber auch Verleinerungen und Verfüllungen in der natürlichen Bodenschicht) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodenerkmalen in der Stadt Tecklenburg und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie, Amt für Bodenerkennung, Münster (Tel.-Nr. 0251105-252) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NW).
  - Das unverschnitzte Niederschlagswasser der versiegelten Flächen ist, soweit es die geologischen Gegebenheiten auf Nachweis zulassen, im Plangebiet auf den Grundstücken zu versickern, oder in Form von Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist zu überprüfen. Die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes sind zu beachten.
  - Mit Inkrafttreten dieser 4. Bebauungsplanänderung sind für die erneut überplanten Flächen alle anderen laufenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 14 einschließlich der 1., 2., 3. und 5. Änderung rechtsunwirksam.
  - Ökologisches Bauen
 

Den Bauherren wird empfohlen, bei Auswahl der Hausaltersstruktur sowie der Baustoffe auf ihre Umweltverträglichkeit zu achten. Die Verwendung von Ressourcen schonenden, Energie sparenden sowie recyclingfähigen Baustoffen wird von der Stadt Tecklenburg erwünscht. Es ist bei der Stellung der Baugrunderklärung sowie der Baugrunderklärung auf den Grundstücken darauf zu achten, daß Bodenverunreinigung nicht beeinträchtigt wird.
  - Pflanzbindung
 

Sowohl Pflanzmaßnahmen den Vegetationsbestand beeinträchtigen können, ist die Untere Landschaftsbehörde zu beteiligen.
  - Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Abfallablagerungen gefunden werden, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde (Kreis Steinfurt) zu benachrichtigen.
  - Es gilt die BauNVO 1990.
  - Kriminalprävention
 

Es wird empfohlen, bei der Ausstattung der Gebäude vorwiegend im Erdgeschoss und Hochparterre einbruchhemmende Türen und Fenster nach DIN V ENV 1627, Widerstandsklasse (WK) 2 zu verwenden. - siehe auch Internet: [www.offsite-protek.de](http://www.offsite-protek.de)

## Stadt Tecklenburg

### Kreis Steinfurt

Obersichtskarte M. 1:5000

## Bebauungsplan Nr. 14

### "Nördl. der Ibbenbürener Straße", 4. Änderung

Mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

Plan Nr.2 öffentliche Auslegung

Ingenieurbüro  
Hans Iyvar & Partner  
Beratende Ingenieure GbR

Stradtplanung · Landschaftsplanung · Wasserversorgung · Straßenbau

beauf: vHM/M M. 1/1000  
Projektnr.: 305.120  
Datum: 24.04.2010  
Ordnungs-Nr.: 23.03.2008

Rheiner Landstraße 19-21  
46279 Osnabrück  
Telefon 054196203-0  
Telefax 054196203-30

**RECHTSGRUNDLAGEN**

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. S. 2141)
- Baurordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (SGV. NW. 232), in der derzeit gültigen Fassung.
- Gemeindeordnung Nordrhein - Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (SGV. NW. 203) in der derzeit geltenden Fassung.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der derzeit geltenden Fassung.
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

**VERFAHREN**

(nicht erforderliche Verfahrensschritte sind zu streichen)

**Aufstellungsbeschluss:**  
Der Rat der Stadt Tecklenburg hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Nördl. der Ibbenbürener Straße" beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.

Tecklenburg, den .....  
Bürgermeister ..... Schriftführer .....

**Öffentliche Auslegung:**  
Der Rat der Stadt Tecklenburg hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf 4. Änderung des Bebauungsplanes sowie der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.  
Der Entwurf 4. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom ..... bis ..... gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Tecklenburg, den .....  
Bürgermeister ..... Schriftführer .....

**Öffentliche Auslegung mit Einschränkung:**  
Der Rat der Stadt Tecklenburg hat in seiner Sitzung am ..... dem geänderten/ergänzten Entwurf 4. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und gem. § 3 Abs. 3 BauGB eine begrenzte erneute Offenlegung/ eine eingeschränkte Beteiligung beschlossen.

Tecklenburg, den .....  
Bürgermeister ..... Schriftführer .....

**Satzungsbeschluss:**  
Der Rat der Stadt Tecklenburg hat die 4. Änderung des Bebauungsplanes nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Tecklenburg, den .....  
Bürgermeister ..... Schriftführer .....

**Inkrafttreten:**  
Der Satzungsbeschluss 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Nördl. der Ibbenbürener Straße" ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.  
Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Tecklenburg, den .....  
Bürgermeister .....

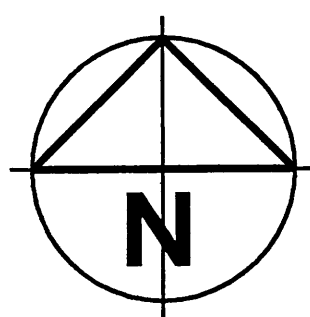
**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel der Abwägung:**  
Innerhalb von zwei Jahren seit Bekanntmachung der 4. Änderung des Bebauungsplanes sind Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften gem. § 214 Abs. 1 BauGB oder beachtliche Verletzungen unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges gem. § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden.  
Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Tecklenburg, den .....  
Bürgermeister .....

**Planunterlagen:**  
Es wird bescheinigt, dass die Kartengrundlage mit der Darstellung des Liegenschaftskatasters zum Stichtag ..... übereinstimmt und die Festlegung der Planung geometrisch eindeutig ist.

Tecklenburg, den .....  
Bürgermeister .....

M. 1:1000



# Stadt Tecklenburg Kreis Steinfurt

## Bebauungsplan Nr. 14

### "Nördl. der Ibbenbürener Straße", 4. Änderung

#### Mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung



<b>WA1</b>	<b>a</b>	<b>WA2</b>	<b>a</b>	<b>WR1</b>	<b>a</b>	<b>WR2</b>	<b>a</b>
0,5	0,3	0,5	0,3	0,5	0,3	0,5	0,3
TH	g.D.	TH	g.D.	TH	g.D.	TH	g.D.
s. TF 1.4	30° - 48°	s. TF 1.4	25° - 35°	s. TF 1.4	25° - 35°	s. TF 1.4	0° - 25°
s. TF 1.5		s. TF 1.5		s. TF 1.5		s. TF 1.5	
siehe Textliche Festsetzungen		siehe Textliche Festsetzungen		siehe Textliche Festsetzungen		siehe Textliche Festsetzungen	

**PLANZEICHENERKLÄRUNG:**

gem. PlanzV 90

1. Art der baulichen Nutzung

- WR** Reine Wohngebiete
- WA** Allgemeine Wohngebiete
- 0,5** Geschosflächenzahl
- 0,3** Grundflächenzahl
- Baugrenze
- a** abweichende Bauweise
- g.D.** geneigtes Dach
- 25° - 35°** Dachneigungsbereich
- TH** Traufhöhe: siehe Textliche Festsetzung Nr. 1.4
- FH** Firsthöhe: siehe Textliche Festsetzung Nr. 1.5
- A/B** unterschiedliche Traufhöhen gem. TF 1.4

4. Verkehrsflächen

- Strassenverkehrsflächen
- Strassenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P** Öffentliche Parkfläche

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
- Trafostation

6. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

- 10 KV - Erdkabel
- Grünflächen
- private Grünfläche

8. Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern
- 9. Sonstige Planzeichen
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- Ga** Garagen
- Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes
- Sichtdreiecke gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB: die darin eingeschlossenen Flächen sind von sichtscheidenden Nutzungen und Bepflanzungen (Sträucher, Hecke, Einfriedungen usw.) zwischen 0,8 und 2,5 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Private Grünfläche**  
Die Zweckbestimmung der privaten Grünfläche besteht in der Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. textlicher Festsetzung Nr. 1.2.
- Pflanzbindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB**  
Die einheimische, standortgerechte Vegetation ist zu erhalten und ggf. nachzupflanzen. Für Pflegemaßnahmen dürfen nur einzelne Bäume und Sträucher herausgenommen werden.
- Sichtdreiecke (gem. § 9 Abs. 6 BauGB)**  
An Straßeneinmündungen sind die Sichtdreiecke von sichtscheidenden Nutzungen und Bepflanzungen zwischen 0,7 m und 2,5 m über Oberkante Fahrbahn freizuhalten.
- Traufhöhe**  
1.4.1 **Bezugspunkte zur Ermittlung der Traufhöhe**  
Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße, gemessen in Straßenmitte. Oberer Bezugspunkt ist der äußere Schnittpunkt von aufgehendem Mauerwerk und Dachhaut.  
1.4.2 **Lage von Erschließungsstraße und Gebäude**  
a) Erschließungsstraße in Richtung der Höhenlinien  
Die Traufhöhe beträgt im Bereich A bei talseitiger Lage der Erschließungsstraße 6,5 m, bei bergseitiger Lage der Erschließungsstraße 3,5 m. Im Bereich B bei talseitiger Lage der Erschließungsstraße 9,0 m, bei bergseitiger Lage der Erschließungsstraße 6,0 m (zur Erläuterung siehe Skizzen in der Begründung).  
b) Erschließungsstraße schneidet die Höhenlinien  
Die Traufhöhe beträgt im Bereich A an der talseitigen Außenwand 6,5 m, an der bergseitigen Außenwand 3,5 m jeweils gemessen in Fassadenmitte. Im Bereich B an der talseitigen Außenwand 9,0 m, an der bergseitigen Außenwand 6,0 m jeweils gemessen in Fassadenmitte. Bezugspunkt auf der Erschließungsstraße ist jeweils der Schnittpunkt zwischen Verlängerung der tal- und bergseitigen Gebäudekante und Straßenecke (zur Erläuterung siehe Skizzen in der Begründung).
- Firsthöhe**  
1.5.1 **Bezugspunkte zur Ermittlung der Firsthöhe**  
Unterer Bezugspunkt ist die Traufe entsprechend textliche Festsetzung 1.4.1 Satz 2. Oberer Bezugspunkt ist der äußere Schnittpunkt der Dachflächen (zur Erläuterung siehe Skizze in der Begründung).  
1.5.2 **Firsthöhe**  
Die Firsthöhe beträgt 4,5 m.
- Abweichende Bauweise**  
Wie die offene Bauweise aber es sind nur Gebäudelängen bis zu 16 m zulässig.

1.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht  
1.7.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Ver- und Entsorgungsträger.

1.7.2 Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit; Fahr- und Leitungsrecht zugunsten Flurstück 228 und Ver- und Entsorgungsträger; Fahrrecht zugunsten Flurstücke 168, 169, 171 und 172

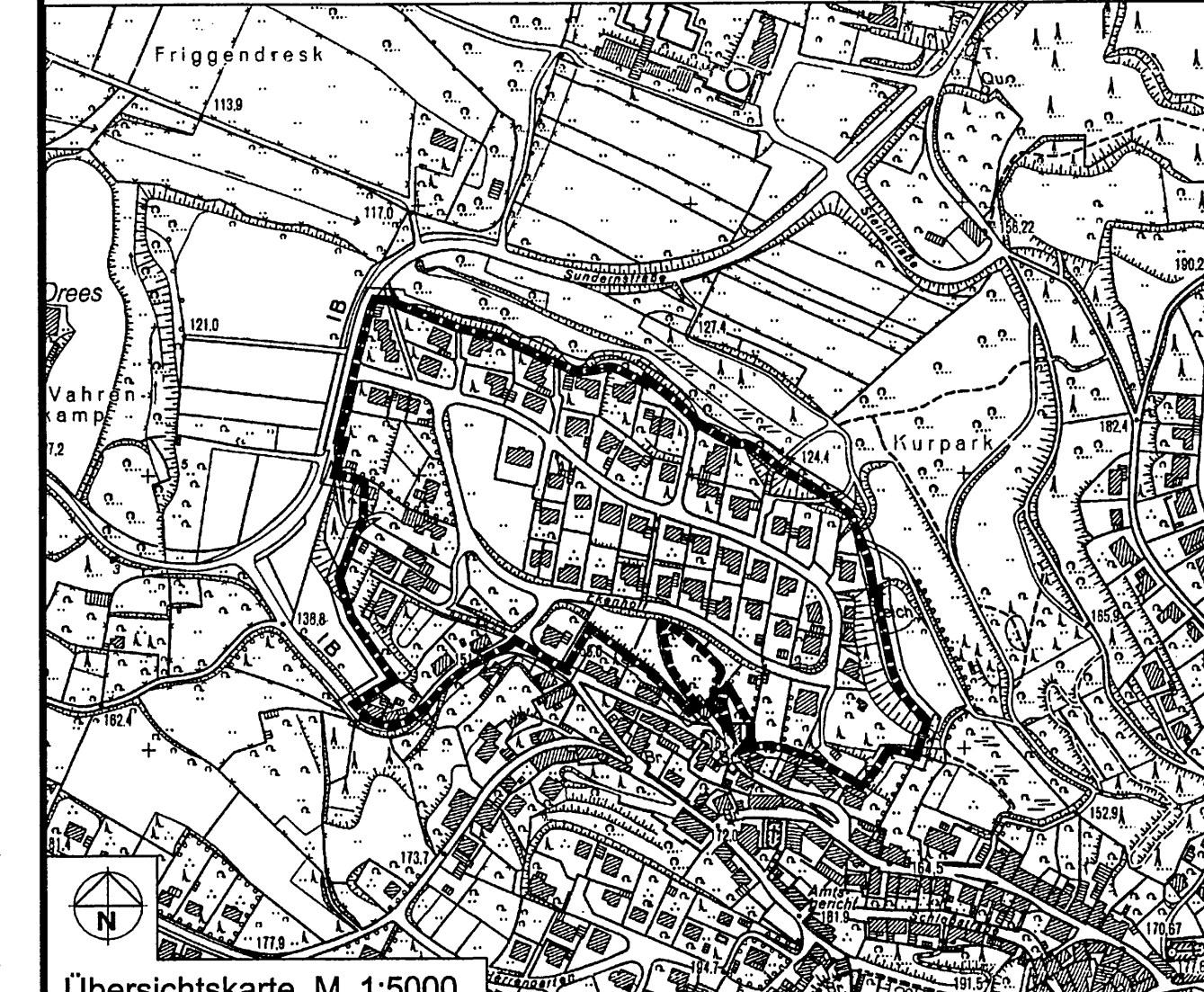
**2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER DIE GESTALTUNG**

- gem. § 86 BauONV
- Dachformen**  
Zulässig sind für Baukörper, die nicht im Sinne von den §§ 12 und 14 BauNVO als Garagen und Nebenanlagen gelten, nur geneigte Dächer.
  - eingetragene Dachneigungsbereiche**  
Dächer von Baukörpern, die nicht im Sinne von §§ 12 und 14 BauNVO als Garagen und Nebenanlagen gelten, müssen die in der Planzeichnung festgesetzten Dachneigungen einhalten. Die Werte entsprechen den Mindest- und Höchstwerten.
  - Einfriedigungen**  
Grundstückseinfriedigungen sind an den straßenseitigen Grenzen bis zu einer max. Höhe von 1,20m zulässig. Straßenseitige Hecken und sonstige Anpflanzungen sind ohne Höhenbegrenzung zulässig.
  - Dachaufbauten und -einschnitte**  
Dachaufbauten und -einschnitte sind bis 40 % der Traufhöhe der entsprechenden Gebäudeselle (Länge zwischen den Schnittpunkten der senkrecht aufstehenden Mauerwerke/Giebel mit der Dachhaut) zulässig.  
Die Dachaufbauten und -einschnitte müssen einen Abstand von mind. 2,0 m vom Ortsgang bzw. Walzgrat einhalten.  
Dies gilt nicht für Sonnenkollektoren.

**3. HINWEISE**

- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale (kultursgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmätern in der Stadt Tecklenburg und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel.-Nr. 0251/2105-252) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NW).
- Das unverschnitzte Niederschlagswasser der versiegelten Flächen ist, soweit es die geologischen Gegebenheiten auf Nachweis zulassen, im Plangebiet auf dem Grundstück zu versickern, oder in Form von Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist zu überprüfen. Die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes sind zu beachten.
- Mit Inkrafttreten dieser 4. Bebauungsplanänderung sind für die erneut überplanten Flächen alle anders lautenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 14 einschließlich der 1., 2., 3. und 5. Änderung rechtsunwirksam.
- Ökologisches Bauen**  
Den Bauherren wird empfohlen, bei Auswahl der Haushaltstechnik sowie der Baustoffe auf ihre Umweltverträglichkeit zu achten. Die Verwendung von Ressourcen schonenden, Energie sparenden sowie recycelbaren Baustoffen wird von der Stadt Tecklenburg erwünscht. Es ist bei der Stellung der Baukörper sowie der Bepflanzung auf den Grundstücken darauf zu achten, daß Solarwärme Gewinnung nicht beeinträchtigt wird.
- Pflanzbindung**  
Soweit Pflegemaßnahmen den Vegetationsbestand beeinträchtigen können, ist die Untere Landschaftsbehörde zu beteiligen.
- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde (Kreis Steinfurt) zu benachrichtigen.
- Es gilt die BauNVO 1990.
- Kriminalprävention**  
Es wird empfohlen, bei der Ausstattung der Gebäude vorwiegend im Erdgeschoss und Hochparterre einbruchhemmende Türen und Fenster nach DIN V ENV 1627, Widerstandsklasse (WK 2) zu verwenden. - siehe auch Internet: [www.polizei-projekt.de](http://www.polizei-projekt.de)

## Stadt Tecklenburg Kreis Steinfurt



### Bebauungsplan Nr. 14 "Nördl. der Ibbenbürener Straße", 4. Änderung

Mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

Plan Nr.2 öffentliche Auslegung	bearb.: vHMk	M. 1:1000
	Projekt-Nr.:	305/128
	Datum: A03/13/2013/13/03/03	
	Übersichtskarte, den 23.03.2008	
<b>Ingenieurbüro Hans Tovar &amp; Partner</b> Beratende Ingenieure GbR	Rheinler Landstraße 19-21 49078 Osnabrück Telefon 0541/94003-0 Telefax 0541/94003-50	
Stadtplanung · Landschaftsplanung · Wasserwirtschaft · Straßenbau		