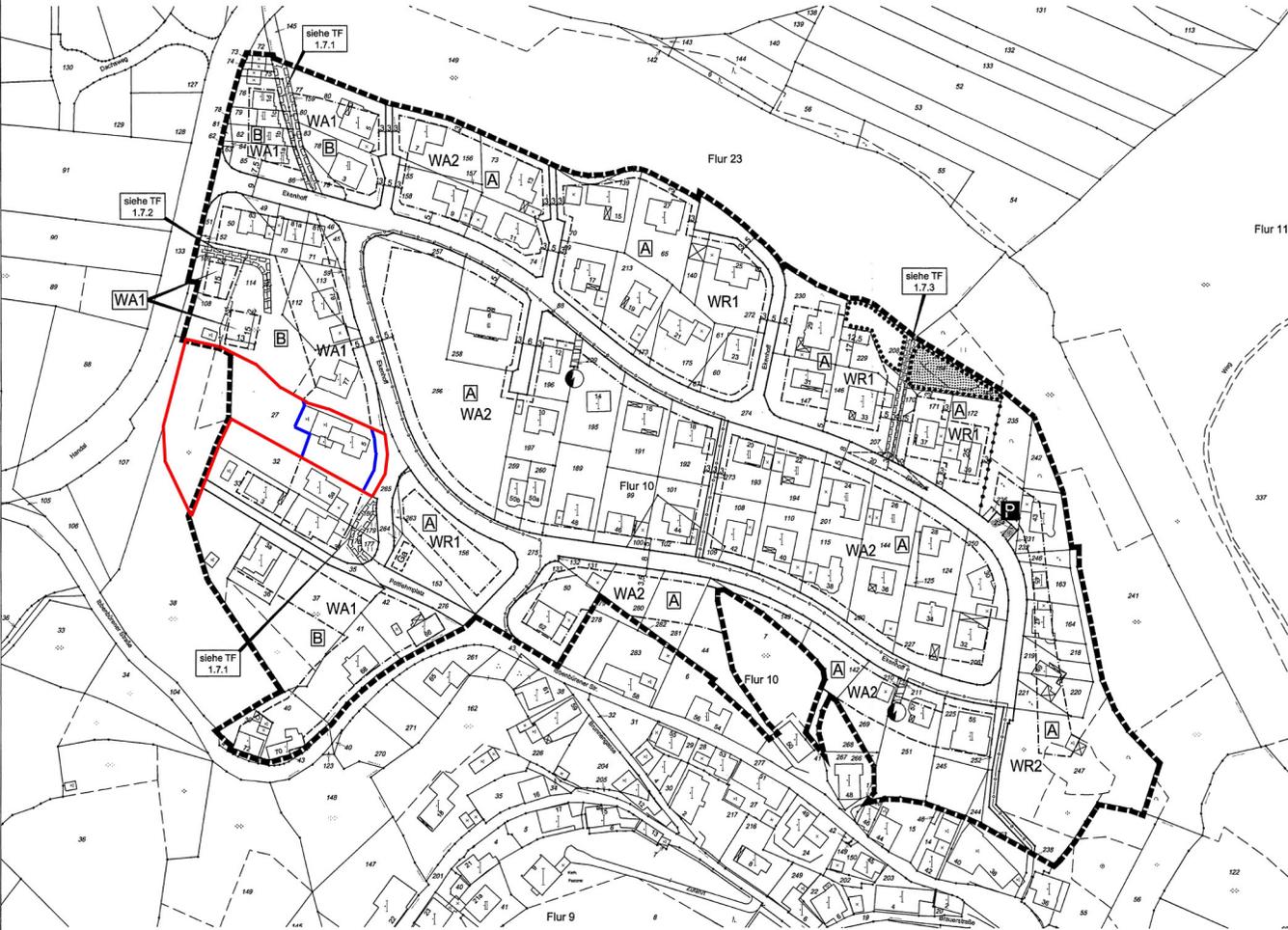


Stadt Tecklenburg Kreis Steinfurt

Bebauungsplan Nr. 14

"Nördl. der Ibbenbürener Straße", 4. Änderung

Mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung



WA1 a	WA2 a	WR1 a	WR2 a
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			
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
 - abgewinkelte 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 sichtsicheren 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 sichtsicheren 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 Dachstuhl.
 - 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 6,0 m, bei bergseitiger Lage der Erschließungsstraße 6,0 m (zur Erläuterung siehe Skizzen in der Begründung).

b) 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 6,0 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
 - Baugruppkarte 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.
- Abgewinkelte Bauweise

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

- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
 - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Vor- und Entsorgungsträger.
 - Gehrecht 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 freigesetzten 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. Walmgerüst einhalten. Dies gilt nicht für Sonnenkollektoren.
- HINWEISE
 - Bei Bodenergebnissen können Bodenerkmale (kulturlandschaftliche Bodenerfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelrunder, aber auch Verinderungen und Verfallungen 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

Das Bauen 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 Baugruppkarte sowie der Bepflanzung 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 1621, Widerstandsklasse (WK) 2 zu verwenden. - siehe auch Internet: 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	bearb: vHM/M	M. 1:1000
		Projekt-Nr.: 305.120	
		Datum: 24.01.2013	
		Ordnungs-Nr.: 23.03.2008	

Ingenieurbüro
Hans Iyvar & Partner
Beratende Ingenieure GbR

Rheiner Landstraße 19-21
46279 Osnabrück
Telefon 054196003-0
Telefax 054196003-30

Stadtplanung · Landschaftsplanung · Wasserwirtschaft · Straßenbau