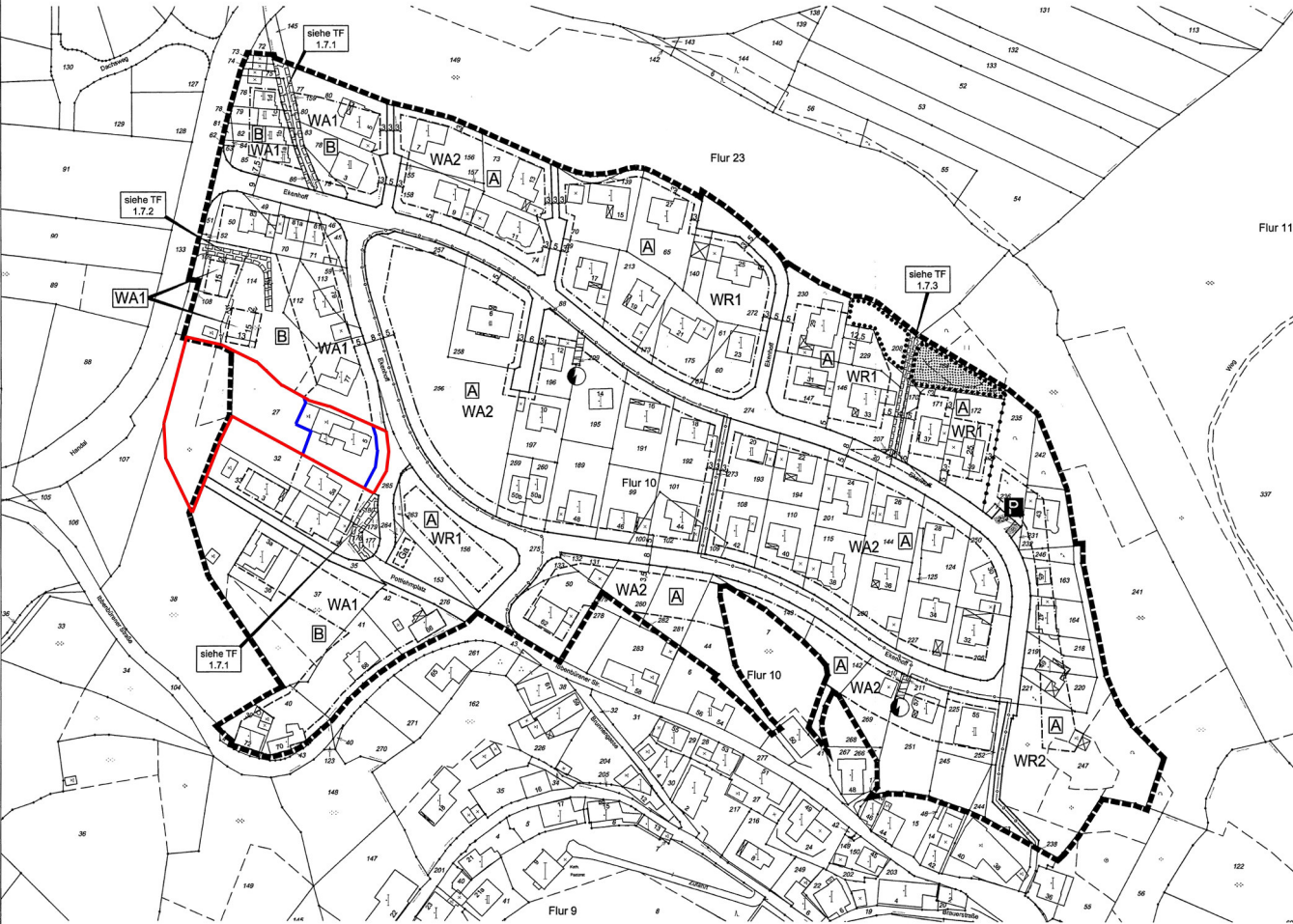


# Stadt Tecklenburg Kreis Steinfurt

## 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 Abfallentorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Abfaltungen
  - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Abfaltungen
  - 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, Strüchern 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
    - Bezugspunkte 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 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
  - 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 Ver- und Entsorgungsträger.
  - Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit; Fahr- und Leitungsrecht zugunsten Flurstück 229 und Ver- 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 Mauerwerkswand mit der Dachhaut) zulässig. Die Dachaufbauten und -einschnitte müssen einen Abstand von mind. 2,0 m vom Ortsgiebel bzw. Walmgerinne einhalten. Dies gilt nicht für Sonnenkollektoren.
- HINWEISE
  - Bei Bodenergebnissen können Bodenerkmale (kulturlandschaftliche Bodenform, d. h. Mauerwerk, Einzelbäume, aber auch Verleinerungen und Verfüllungen in der natürlichen Bodenschicht) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodenerkennungsmerkmalen in der Stadt Tecklenburg und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie, Amt für Bodenerkennungslehre, 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 Bauglieder sowie der Bepflanzung auf den Grundstücken darauf zu achten, daß Bodenverunreinigung nicht beeinträchtigt wird.
  - Pflanzbindung
 

Sowohl Pflanzmaßnahmen den Vegetationsbestand betreffend 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

beauf: vHMK M. 1:1000  
Projektleiter: 305.120  
Datum: 22.09.2008  
Ordnungs-Nr.: 23.03.2008

**Ingenieurbüro**  
**Hans Iyvar & Partner**  
Beratende Ingenieure GbR

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

Stadtplanung · Landschaftsplanung · Wasserversorgung · Straßenbau