

# STADT TECKLENBURG

## BEBAUUNGSPLAN NR. 5 „SANIERUNG DER INNENSTADT – 5. ÄNDERUNG“

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

---

#### **1. Allgemeines Wohngebiet (WA)**

Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) und Tankstellen (§4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) unzulässig.

#### **2. Zahl der Wohnungen**

Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind je Wohngebäude nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig. D.h. je Einzelhaus nicht mehr als zwei Wohnungen und je Doppelhaushälfte nicht mehr als eine Wohnung.

#### **3. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

- 3.1 Garagen i.S.v. § 12 BauNVO und Gebäude als Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 3.2 Überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen unter der Geländeoberfläche sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 3.3 Nebenanlagen mit einer Grundfläche von zusammen max. 100 m<sup>2</sup> können ausnahmsweise auch auf der festgesetzten privaten Grünfläche zugelassen werden, wenn sie direkt an das in der 5. Änderung festgesetzte Allgemeine Wohngebiet angrenzen und im Bereich der privaten Grünfläche unterhalb der Geländeoberfläche liegen bzw. nach Fertigstellung mit Boden abgedeckt werden.

#### **4. Höhen**

Die Höhen (Trauf- und Firsthöhe) neuer Baukörper im Änderungsbereich dürfen das Höhenmaß des Hauptgebäudes des Nachbargrundstückes, Flur 9, Flurstück 41 (Brochterbecker Straße 21 a) nicht überschreiten.

#### **5. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet der 5. Änderung sowie der Stadt Tecklenburg und der Versorgungsträger.

### **HINWEISE**

#### **1. Bodenfunde**

- a. Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor dem Beginn) der LWL – Archäologie für Westfalen, Amt für Bodendenkmalpflege, Bröderichweg 35, 48159 Münster schriftlich mitzuteilen.
- b. Der LWL – Archäologie für Westfalen, Westfälisches Museum für Archäologie/ Amt für Bodendenkmalpflege (Tel.. 0251/2105-252) oder der Stadt Tecklenburg als untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen

Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden.

- c. Der LWL – Archäologie für Westfalen, Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

## **2. Altablagerungen**

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde (Kreis Steinfurt) zu benachrichtigen.

## **3. Gebäudegestaltung**

Der Änderungsbereich liegt im Denkmalsbereich Nr. 1 „Historischer Stadtkern Tecklenburg“. Im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung gelten die Vorschriften des DSchG NRW, insbesondere des § 9 DSchG NRW. Im räumlichen Geltungsbereich der Satzung unterliegen Änderungen von baulichen Anlagen somit der Erlaubnispflicht aus den in § 3 genannten Gründen. Dies gilt auch dann, wenn derartige bauliche Maßnahmen als genehmigungsfrei im Sinne des § 65 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung – BauO NRW) anzusehen sind.

Die Erlaubnis ist zu erteilen, wenn die Veränderungen unter Wahrung der denkmalwerten Eigenart des Denkmalsbereiches vorgenommen werden.

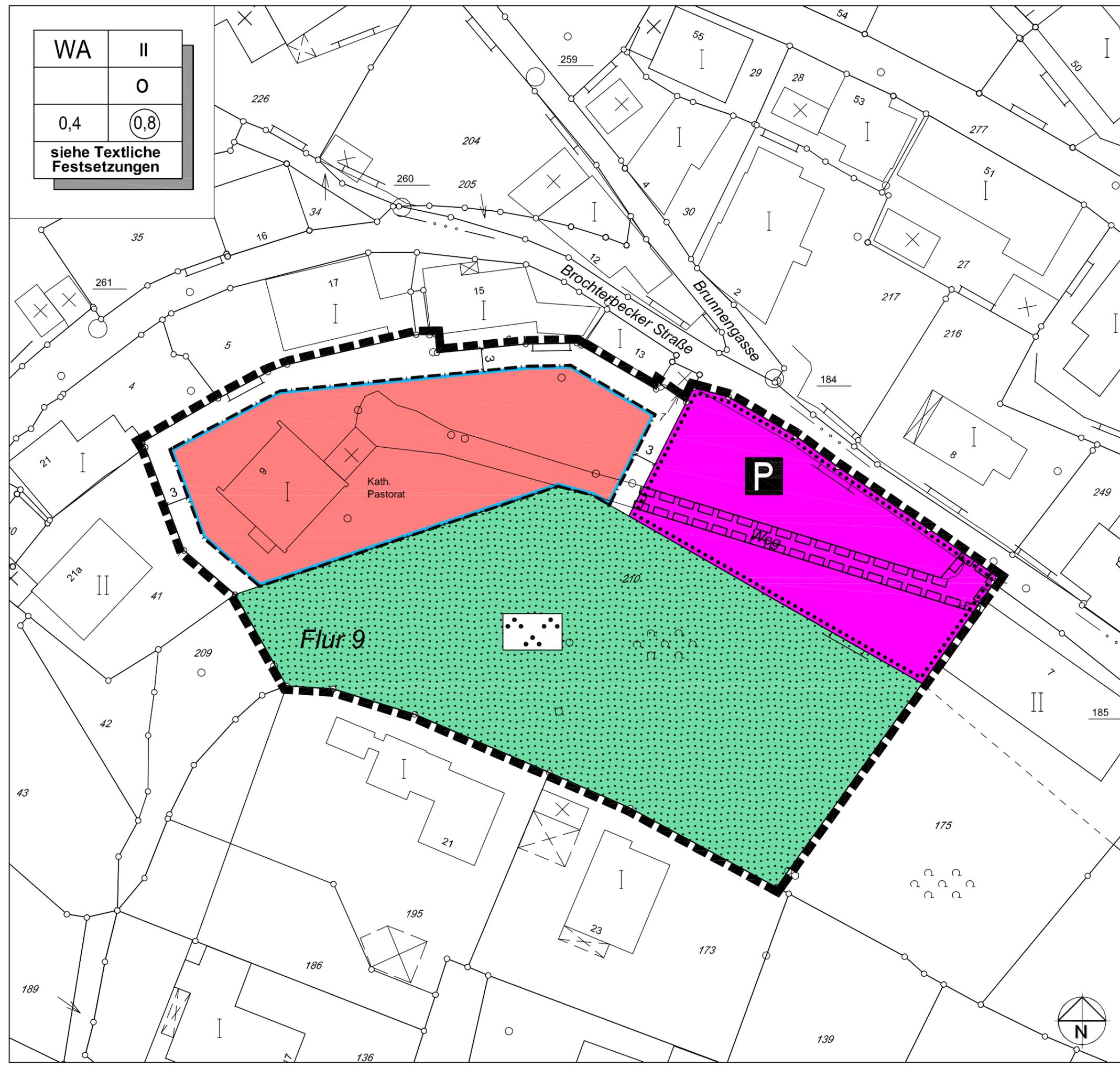
## **4. Gültige Baunutzungsverordnung**

Es gilt die BauNVO 1990.

## **5. 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.propk.de](http://www.polizei.propk.de)).

WA	II
	0
0,4	0,8
siehe Textliche Festsetzungen	



### PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanzV '90

1. Art der baulichen Nutzung

**WA** Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

**0,8** Geschossflächenzahl

**0,4** Grundflächenzahl

**II** Zahl der Vollgeschosse

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

**O** Offene Bauweise

Baugrenze

4. Flächen für den Gemeinbedarf

Flächen für den Gemeinbedarf

**P** Parkplätze für Besucher der Katholischen Kirche und des Katholischen Gemeindehauses

5. Grünflächen

Private Grünflächen

naturnaher Gehölzbestand

6. Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

## Stadt Tecklenburg

Kreis Steinfurt

### Bebauungsplan Nr. 5 "Sanierung der Innenstadt"

#### 5. Änderung

bearb.: vH/KH	geprüft:	<b>Ingenieurbüro Hans Tovar &amp; Partner</b> Beratende Ingenieure GbR  Rheiner Landstraße 19-21 49078 Osnabrück Telefon 05 41 / 9 40 03 - 0 Telefax 05 41 / 9 40 03 - 50 www.ibt-web.de
Maßstab:	1:500	
Projekt-Nr.:	305.148	
Osnabrück, den	13.11.2009	