

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

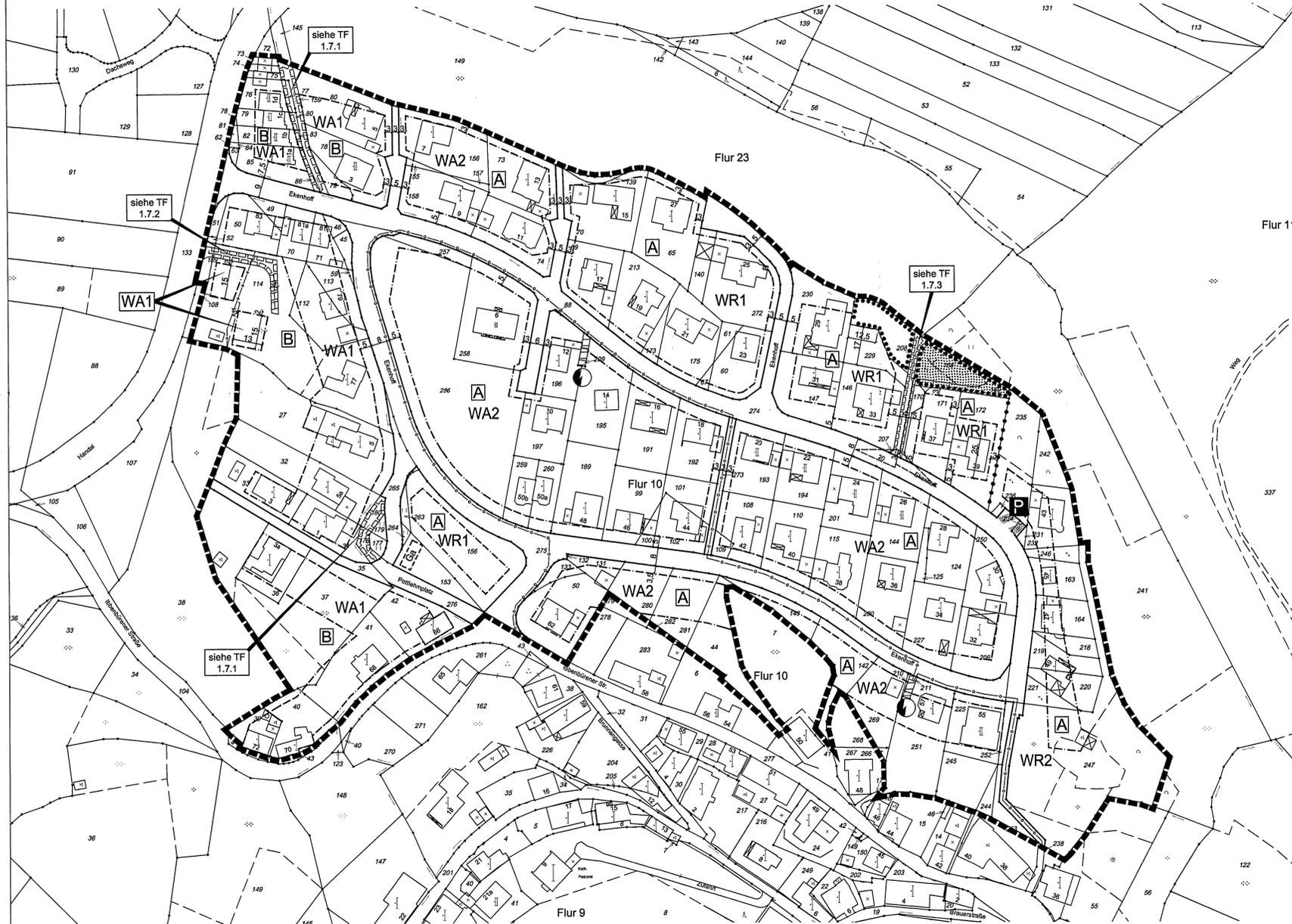


Stadt Tecklenburg Kreis Steinfurt

Bebauungsplan Nr. 14

"Nördl. der Ibbenbürener Straße", 4. Änderung

Mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung



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 s. TF 1.4	FH s. TF 1.5	TH s. TF 1.4	FH s. TF 1.5	TH s. TF 1.4	FH s. TF 1.5	TH s. TF 1.4	FH 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:

gem. PlanzV 90

1. Art der baulichen Nutzung

WR Reine Wohngebiete

WA Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,5 Geschosflächenzahl

0,3 Grundflächenzahl

3. Bauweise, Bauformen, 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

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

7. 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

1.1 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.

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.

1.3 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.

1.4 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).

1.5 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.

1.6 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 BauONW

2.1 Dachformen
Zulässig sind für Baukörper, die nicht im Sinne von den §§ 12 und 14 BauNVO als Garagen und Nebenanlagen gelten, nur geneigte Dächer.

2.2 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.

2.3 Einfriedungen
Grundstückseinfriedungen sind an den straßenseitigen Grenzen bis zu einer max. Höhe von 1,20m zulässig. Straßenseitige Hecken und sonstige Anpflanzungen sind ohne Höhenbegrenzung zulässig.

2.4 Dachaufbauten und -einschnitte
Dachaufbauten und -einschnitte sind bis 40 % der Traufhöhe der entsprechenden Gebäudeseite (Länge zwischen den Schnittpunkten der senkrecht aufgehenden 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

3.1 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).

3.2 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.

3.3 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.

3.4 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 gewinnen nicht beeinträchtigt wird.

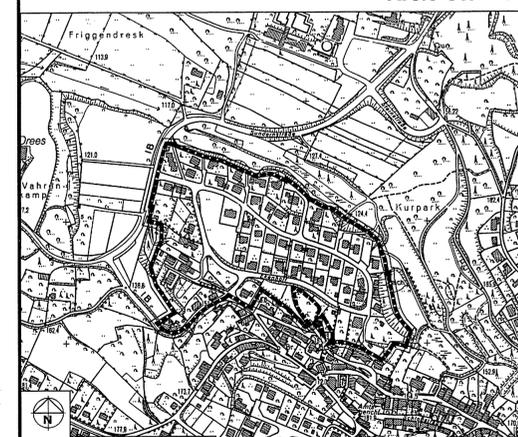
3.5 Pflanzbindung
Soweit Pflegemaßnahmen den Vegetationsbestand beeinträchtigen können, ist die Untere Landschaftsbehörde zu beteiligen.

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

3.7 Es gilt die BauNVO 1990.

3.8 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

Stadt Tecklenburg Kreis Steinfurt



Übersichtskarte M. 1:5000

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
Ingenieurbüro Hans Tovar & Partner Beratende Ingenieure GbR		Projekt-Nr.: 305/128	Datum: 13.03.2008
Rheinler Landstraße 19-21 49078 Osnabrück Telefon 0541/94003-0 Telefax 0541/94003-50		Osnabrück, den 23.03.2008	
Stadtplanung · Landschaftsplanung · Wasserwirtschaft · Straßenbau			