

Bebauungsplan Nr. 33 "Sanatorium Quellenhof"

der Stadt Tecklenburg, Ortschaft Tecklenburg

Teil 2: Text

A) Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BBauG

1. Die im Plan vorhandenen und mit einem Erhaltungsgebot versehenen Einzelbäume, Baum- und Strauchgruppen sowie der Baumbestand im Südwesten des Plangebiets sind dauerhaft zu erhalten und durch geeignete Maßnahmen in ihrem Bestand zu sichern.
2. Die im Bebauungsplan als Wasserfläche festgesetzte Quelle ist zu erhalten und durch geeignete Maßnahmen in ihrem Bestand zu sichern.

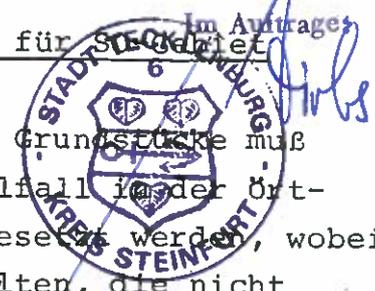
B) Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BBauG in Verbindung mit § 103 BauO NW

a) für alle ausgewiesenen Bauflächen

1. Alle Außenwandflächen der Wohn- und Nebengebäude einschl. Garagen sind in Verblendmauerwerk auszuführen. Bis max. 30 % der Außenwandflächen können verschiefert bzw. mit Holz verkleidet werden. ✓
2. Die Dächer der Wohnhäuser sind mit Dachziegeln oder Betondachsteinen oder Dachschindeln in der Farbgebung rot bis schwarz einzudecken. Soweit in den SO-Gebieten Flachdächer (Neigung 0 - 5°) zur Ausführung gelangen, sind diese mit hellem Kies abzudecken. ✓
3. Dachgauben sind nicht zulässig. ✓
4. Freistehende Garagen und Nebengebäude sind mit Flachdächern von 0 - 5° Neigung auszuführen und mit hellem Kies abzudecken. ✓

Stadt Tecklenburg
Der Stadtdirektor

b) ~~für die Wohnbaufläche allein, nicht aber für SOG. Gärten~~
1. Wegen der starken Neigung (Hanglage) der Grundstücke muß die Höhenlage der Gebäude in jedem Einzelfall in der Örtlichkeit von der Stadt Tecklenburg festgesetzt werden, wobei folgende Festsetzungen als Grenzwerte gelten, die nicht über- bzw. unterschritten werden dürfen:



a) bei bergseitiger Lage des Grundstückes zur Erschließungsstraße darf der fertige Fußboden des hangseitigen (talseitig) zu Wohnzwecken genutzten Untergeschosses in der talseitigen Gebäudeflucht und Gebäudemitte nicht höher liegen als das Gelände in der vorgefundenen und nicht durch Bodenbewegungen veränderten Form,

b) bei talseitiger Lage des Grundstückes zur Erschließungsanlage gilt die Festsetzung wie bei a) mit der Einschränkung, daß aus Gründen der Abwasserbeseitigung, d. h. wenn durch Anhebung des Baukörpers um max. 0,60 m ein Anschluß mit freiem Gefälle zum Straßenkanal möglich ist, der fertige Fußboden des Erdgeschosses (Eingangsgeschoß) 0,60 m höher als das natürliche Gelände in der straßenseitigen Gebäudeflucht und Gebäudemitte festgesetzt werden kann.

Die spätere sichtbare Sockelhöhe darf max. 0,50 m betragen. Aufschüttungen und Geländeausschnitte sind in geschwungener Form an das vorhandene Niveau anzupassen, dabei entstehende Böschungen dürfen nicht steiler als 1 : 2,5 (=40 %) geneigt sein.

Die Bauherren sind verpflichtet, vor Baubeginn eine entsprechende Festsetzung beim Bauamt der Stadt Tecklenburg zu beantragen.

2. Der Sparrenanfallpunkt (Schnittpunkt Außenseite Umfassungswand mit Unterkante Sparren) darf höchstens 3,10 m über Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens liegen.

3. Kellergaragen sind nicht zulässig.

Aufgestellt aufgrund des Beschlusses des Rates der Stadt Tecklenburg, vom 25.7.1979.

Tecklenburg, 25.7.1979

gez. Sieg	gez. Peters	gez. Wilde
Bürgermeister	Ratsmitglied	Schriftführer

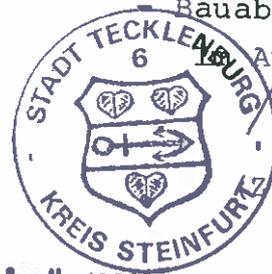
Gemäß § 2 a Abs. 6 BBauG in der Fassung vom 18.8.1976 öffentlich ausgelegen in der Zeit vom 7.11.1980 bis 8.12.1980

Tecklenburg, 9.12.1980

Stadt Tecklenburg
Der Stadtdirektor

Bauabteilung -

Auftrags:



(irbes)

- 9. April 1981

Vom Rat der Stadt Tecklenburg am ~~15.12.1980~~ gem. § 103 BauO NW in der Fassung vom 27.1.1970 (GV. NW. S. 96), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.3.1979 (GV. NW. S. 122), in Verbindung mit der 1. DVO zum BBauG in der Fassung vom 29.11.1960 (GV. NW. S. 98), § 9 Abs. 4 BBauG in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.7.1979 (BGBl I S. 949) sowie der §§ 4 und 28 GO NW in der Fassung vom 1.10.1979 (GV. NW. S. 594) als Satzung beschlossen.

- 9. April 1981

Tecklenburg, ~~15.12.1980~~

gez. Fischbach

gez. Lindemann

gez. Schreck

~~gez. Sieg~~

~~gez. Gramendahl~~

~~gez. Wilde~~

1. stellvertretender

Bürgermeister

Ratsmitglied

Schriftführer

geändert:

Stadt Tecklenburg

Der Stadtdirektor



Gemäß § 103 BauO NW genehmigt.

Steinfurt,

Der Oberkreisdirektor als
untere staatliche Verwaltungs-
behörde

Az.:

Im Auftrage:

Die Genehmigung sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung
sind gemäß § 12 BBauG in der Fassung vom 18.8.1976 am **28. Aug. 1981**
ortsüblich bekannt gemacht worden.

Tecklenburg, **28. Aug. 1981**

Stadt Tecklenburg
Der Stadtdirektor
- Bauabteilung -

Im Auftrage:



(Zirbes)



ZEICHENERKLÄRUNG

I. Festsetzungen gem. §9 Abs.1 BBauG

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- WA Allgemeines Wohngebiet
 - SO Sonderbauflächen-gebiet
 - Flächen für die Landwirtschaft
- 8. PFLANZGEBOTE UND BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN**
- Pflanzgebot für:
- Einzelbäume
 - flächenhafte Anpflanzungen
- Bindung für:
- die Erhaltung von Einzelbäumen
 - die Erhaltung von flächhaften Strauchgruppen u. Waldflächen
 - die Erhaltung von Gewässern und Uferstreifen

- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
- II Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
 - III Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
 - o4 Grundflächenzahl
 - GA Geschäftflächenzahl
 - BA Baumassenzahl
- 9. FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN**
- Trafostation

- 3. BAUWEISE**
- o Offene Bauweise
 - g Geschlossene Bauweise

- 4. BEGRENZUNGSINIEN**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Zu- und Ausfahrtsverbot
 - Baugrenze
 - Baulinie
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 10. SONSTIGE FESTSETZUNGEN**
- Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
 - Flächen für Aufschüttungen
 - Flächen für Abgrabungen
 - Flächen für die Wasserwirtschaft
 - Sichtdreieck (Bepflanzung max. 0,70m über Fahrbahnoberkante)
 - Geh- und Fahrrecht
 - Leitungsrecht zugunsten des Ver- und Entsorgungsträgers
 - Garage
 - Gemeinschaftsgarage
 - Stellplatz
 - Gemeinschaftsstellplatz

- 5. VERKEHRSFLÄCHEN**
- Fußweg
 - Haltestelle
 - Fahrbahn
 - Parkfläche
 - Verkehrsgrünfläche
- 6. BAUGRUNDSTÜCKE FÜR DEN GEMEINBEDARF**
- GA
 - GGA
 - ST
 - GST

- 7. GRÜNFLÄCHEN**
- ö öffentlich
 - p privat
 - Grünanlage

- II. Festsetzungen gem. §9 Abs.4 BBauG in Verbindung mit § 103 BauO NW**
- SD Satteldach
 - FD Flachdach
 - PD Pultdach
 - Hauptfirstrichtung
 - 30° Dachneigung
- III. Bestandsangaben sowie nachrichtliche Übernahmen gem. §9 Abs.6 BBauG**
- voh. Gebäude mit Hausnummern
 - vorgeschlagene Gebäude
 - Flurgrenze
 - voh. Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit vermarktem Grenzpunkt
 - 123 voh. Flurstücksnummer
 - elektrische Freileitung mit Schutzstreifen
 - Schmutzwasserkanal
 - Regenwasserkanal
 - Wasserleitung
 - Böschung
 - Höhenlinien und Höhenangaben über NN
 - Geländepunkt mit Höhenangabe
 - Mauer
 - Zaun
 - Hecke
 - Fläche für Bahnanlagen
 - voh. Gasleitung ND
 - voh. Gasleitung HD
 - Landschaftsschutzgebiet
 - Wasserschutzzone

- Rechtsgrundlagen**
- §§ 4 und 28 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.12.1974 (GV NW 1975 S.91), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.10.1979 (GV NW S.594).
- §§ 1,2,2a,8-12 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S.341) in der Neufassung vom 18.08.1976 (BGBl. I S.2256) zuletzt geändert am 08.07.1979.
- § 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.01.1970 (GV NW S.96, SGV NW 232) zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.1979 (GV NW S.122) in Verbindung mit § 4 der 1. Durchführungsverordnung zum Bundesbaugesetz vom 29.11.1960 (SGV NW 232) zuletzt geändert durch Verordnung zur Änderung der 1. Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 25.09.1979 (GV NW S.648 und §9 (4) des Bundesbaugesetzes). Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Neufassung vom 15.09.1977 (BGBl. I S.1763) Planzeichenerklärung vom 19.01.1965 (BGBl. I S.21)

GENEHMIGUNGSVERFAHREN

Es wird bescheinigt, daß die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festlegungen des Bebauungsplanes geometrisch eindeutig sind.

Tecklenburg, den 25. Juli 1979

Der Rat der Stadt Tecklenburg hat am 25. Juli 1979 gem. § 2 BBauG die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Bürgermeister: *Kris Steinfurt*
Schriftführer: *W. Müller*

Dieser Plan einschließlich Begründung hat gemäß § 2a (6) BBauG laut Bekanntmachung vom 30. Okt. 1980 in der Zeit vom 7. Nov. 1980 bis 8. Dez. 1980 öffentlich ausgestellt.

Tecklenburg, den 9. Dez. 1980

Der Stadtdirektor: *Kris Steinfurt*

Der Rat der Stadt Tecklenburg diesen Bebauungsplan gemäß § 10 des Bundesbaugesetzes als Satzung und die Begründung beschlossen.

Die gekennzeichneten Änderungen sind Bestandteil dieses Planes.

Tecklenburg, den 9. April 1981

Bürgermeister: *Kris Steinfurt*
Schriftführer: *W. Müller*

Die Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen wurden gemäß § 103 BauO NW in der Sitzung des Rates vom 14. April 1981 beschlossen.

Tecklenburg, den 9. April 1981

Bürgermeister: *Kris Steinfurt*
Schriftführer: *W. Müller*

Dieser Plan wird hiermit gemäß § 11 BBauG mit Verfügung vom 13.06.1981 Az. Nr. 2-5204-1 genehmigt.

Münster, den 13.06.1981

Der Regierungspräsident im Auftrag: *Judisch*

Die bauordnungsrechtliche Gestaltungsatzung wird hiermit gemäß § 103 mit Verfügung vom 20. Juli 1981 Az. Nr. 2-5204-1 genehmigt.

Steinfurt, den 20. Juli 1981 - 290-11/81

Der Oberkreisdirektor als untere staatliche Verwaltungsbehörde im Auftrag: *Murme (Anton) Kreisbaudirektor*

Die Genehmigung dieses Planes und der bauordnungsrechtlichen Gestaltungsatzung ist gemäß § 12 BBauG am 28. Aug. 1981 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden.

Tecklenburg, den 28. Aug. 1981

Der Stadtdirektor: *Kris Steinfurt*

STADT TECKLENBURG BEBAUUNGSPLAN NR. 33 SANATORIUM QUELLENHOF TEIL 1: PLAN



GEMARKUNG: TECKLENBURG

FLUR : 15
MABSTAB : 1:1000
DATUM : 6.11.1980

1. AUSFERTIGUNG

ENTWURF UND BEARBEITUNG:
PLANUNGAMT DES KREISES STEINFURT