

STADT TECKLENBURG

BEBAUUNGSPLAN NR. 39 „SONNENWINKEL“, 1. ÄNDERUNG

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Allgemeine Wohngebiete

gem. § 4 BauNVO

Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO [Gartenbaubetriebe (Ziff. 4), Tankstellen (Ziff. 5)] unzulässig.

2. FESTSETZUNG DER BEZUGSPUNKTE ZUR ERMITTLUNG DER TRAUFG- UND FIRSHÖHEN

gem. § 9 Abs. 2 BauGB

2.1 Als Traufhöhe (TH) gilt das Maß über Normal-Null (NN) bis zu den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut (oberer Bezugspunkt) in Fassadenmitte gemessen.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Traufhöhen gelten nicht für Dachfenster (Dachflächenfenster, Gauben, Dacherker, Dachhäuschen) und Krüppelwalme.

2.2 Die Firsthöhe (FH) ist das Maß über Normal-Null (NN) bis zum höchsten Punkt des Gebäudes. Schornsteine, Abluftanlagen sowie technische Betriebsanlagen (wie z.B. Fahrstuhlbetriebshäuser) sind nicht auf die Gebäudehöhe anzurechnen.

3. NEBENANLAGEN

gem. § 14 BauNVO

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze (Vorgartenbereich) unzulässig.

4. GARAGEN, STELLPLÄTZE UND ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE (CARPORTS)

gem. § 12 BauNVO

In den festgesetzten Reinen Wohngebieten (WR) und Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gem. § 12 Abs. 6 BauNVO auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze

(Vorgartenbereich) unzulässig.

5. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

gem. § 9 Abs. 1 Nr.25 a BauGB

Auf der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Obstbäume als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Es sind nur regionaltypische, alte Sorten zulässig.

6. FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

gem. § 9 Abs. 1 Nr.25 b BauGB

Auf den festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ist der vorhandene Laubgehölzbestand dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Gehölze sind durch Gehölze der gleichen Art zu ersetzen. (s. Ökologischer Fachbeitrag, Pkt.4).

7. FLÄCHEN FÜR DIE ERHALTUNG UND FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

gem. § 9 Abs. 1 Nr.25 a und b BauGB

Auf der festgesetzten Fläche für die Erhaltung sowie für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ist der vorhandene Baum- und Strauchbestand zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ergänzungspflanzungen sind zulässig. (s. Ökologischer Fachbeitrag, Pkt. 4).

Teilbereiche dieser Flächen können in die angrenzende Spielplatznutzung mit einbezogen werden.

8. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE

gem. § 9 Abs. 1 Nr.21 BauGB

Die Versorgungsträger und die Stadt Tecklenburg haben das Recht, die festgesetzte Fläche mit einem Geh- Fahr- und Leitungsrecht zu belasten.

HINWEISE

1. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden.

Die Entdeckungen sind der Stadt und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel. 0251/2105-252) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

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

3. Es gilt die BauNVO 1990.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT ÜBER DIE GESTALTUNG

gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NW

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 39 "Sonnenwinkel" der Stadt Tecklenburg.

2. Dachformen

Für Baukörper, die nicht als Nebenanlagen und Garagen im Sinne von §§ 12 und 14 BauNVO gelten, sind nur geneigte Dächer zulässig.

3. Dachneigung

Zulässig sind für Dächer von Baukörpern, die nicht als Nebenanlagen und Garagen im Sinne von §§ 12 und 14 BauNVO gelten, nur Dachneigungen zwischen 30 ° und 50°.

Für Wintergärten können ausnahmsweise geringere Dachneigungen zugelassen werden.

4. Dachfenster, Dachaufbauten und -einschnitte

Dachfenster (Dachflächenfenster, Gauben, Dacherker, Dachhäuschen), Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur bis 40 % der Trauflänge der entsprechenden Gebäudeseite (Länge zwischen den Schnittpunkten der senkrecht aufgehenden Mauerwerke/Giebel mit der Dachhaut) zulässig.

Die Dachfenster (Dachflächenfenster, Gauben, Dacherker, Dachhäuschen), Dachaufbauten und Dacheinschnitte müssen einen Abstand von mind. 2,0 m vom Ortgang bzw. Walmgrat einhalten.

Dies gilt nicht für Sonnenkollektoren.

5. Einfriedungen

Als Grundstückseinfriedungen sind in dem Bereich zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen (Vorgartenbereich) bzw. an den Grundstücksseiten, die sich zu den festgesetzten Fuß- und Radwegen orientieren, lebende Hecken sowie Mischformen aus lebender Hecke und dahinter liegendem Zaun sowie Natursteinmauern zulässig. Notwendige Zufahrten und Zugänge sind von dieser Vorschrift ausgenommen.

6. Abgrabungen

Abgrabungen sind nur zum Anschluss der untersten Geschosse als Garagengeschosse an die öffentliche Verkehrsfläche zulässig.

Ebenso sind Zufahrten zu Gemeinschaftsanlagen bzw. -garagen zulässig.

Stadt Tecklenburg

Kreis Steinfurt

Bebauungsplan Nr. 39, 1. Änderung "Sonnenwinkel"

Flur 12

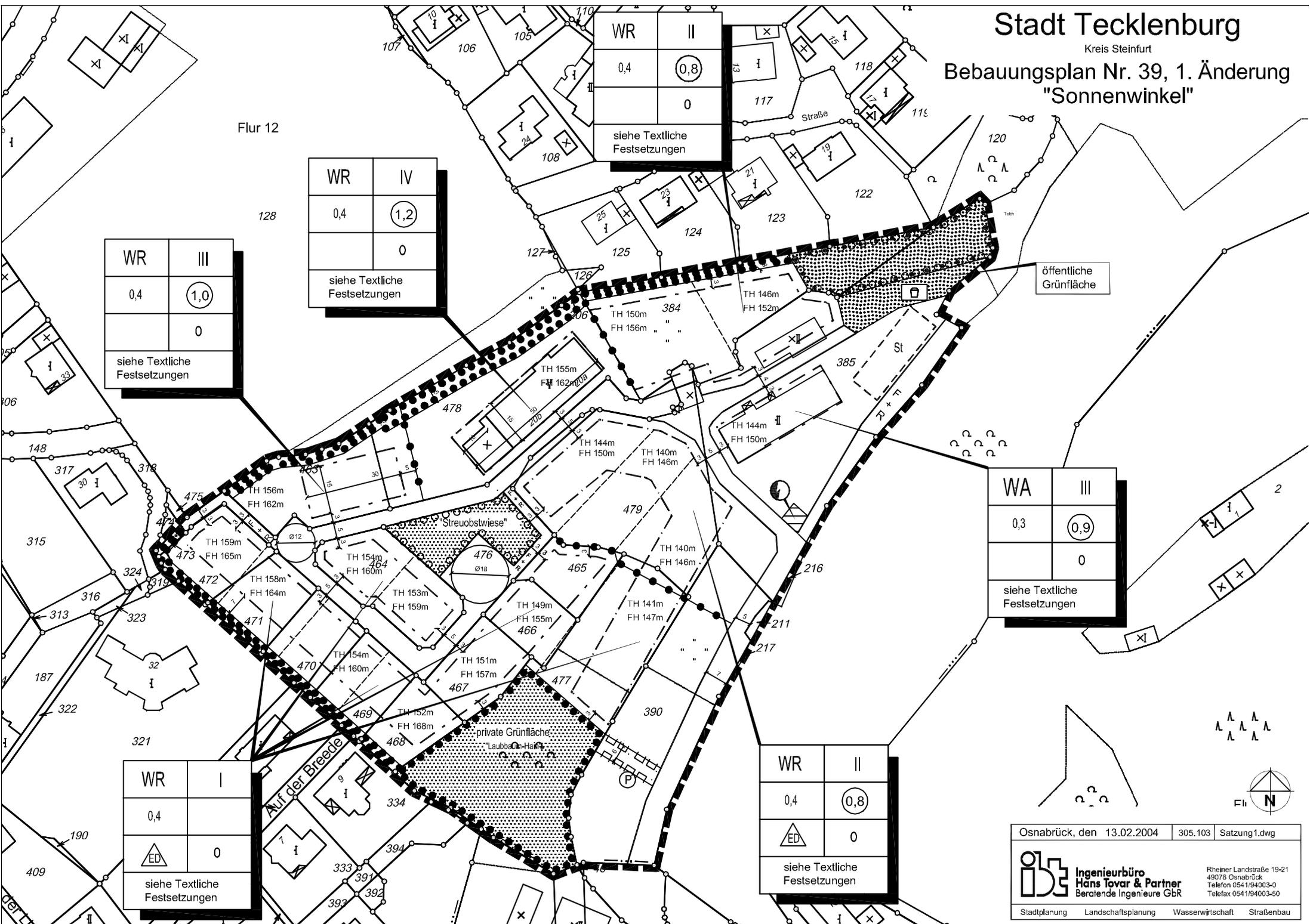
WR	IV
0,4	(1,2)
siehe Textliche Festsetzungen	

WR	III
0,4	(1,0)
siehe Textliche Festsetzungen	

WA	III
0,3	(0,9)
siehe Textliche Festsetzungen	

WR	II
0,4	(0,8)
ED	0
siehe Textliche Festsetzungen	

WR	I
0,4	0
ED	0
siehe Textliche Festsetzungen	



öffentliche Grünfläche

Streuobstwiese

private Grünfläche
"Laubholz-Hain"



Osnabrück, den 13.02.2004 | 305.103 | Satzung1.dwg

ibe Ingenieurbüro
Hans Tovar & Partner
Beratende Ingenieure GbR

Rheinher Landsstraße 19-21
49076 Osnabrück
Telefon 0541/94003-0
Telefax 0541/94003-50

Stadtplanung | Landschaftsplanung | Wasserwirtschaft | Straßenbau