

STADT TECKLENBURG

BEBAUUNGSPLAN NR. 42 „RÖWEKAMP“

1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG

gem. § 9 BauGB i. V. m. § 86 BauO-NW

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42 "Röwekamp".

2. Dachausbildung

2.1 Dachformen

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

2.2 Dachneigung

Dächer von Baukörpern, die nicht im Sinne von §§ 12 und 14 BauNVO als Nebenanlagen und Garagen gelten, müssen Dachneigungen zwischen 40° und 50° einhalten.

Für Wintergärten können ausnahmsweise geringere Dachneigungen zugelassen werden.

2.3 Dachaufbauten und -einschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bis 40 % der Trauflänge der entsprechenden Gebäudeseite (Länge zwischen Schnittpunkten der senkrecht aufgehenden Mauerwerke/Giebel mit der Dachhaut) zulässig.

Dachaufbauten und -einschnitte müssen einen Abstand von mind. 2,0 m vom Ortgang bzw. Walmgrat einhalten.

Dies gilt nicht für Sonnenkollektoren.

3. Einfriedungen

Als Grundstückseinfriedungen sind in dem Bereich zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen (Vorgartenbereich) lebende Hecken, Mischformen aus lebender Hecke und dahinter liegendem Zaun sowie Natursteinmauern zulässig. Notwendige Zufahrten und Zugänge sind von dieser Vorschrift ausgenommen.

Entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen sind nur Einfriedungen mit einer Höhe von max. 0,80 m zulässig.

Auf den festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind Einfriedungen unzulässig.

4. Gestaltung der Stellplätze für Kraftfahrzeuge und bewegliche Abfallbehälter

Einstellplätze für Kraftfahrzeuge und bewegliche Abfallbehälter sowie Müllboxen sind mit Hecken, Abpflanzungen von Sträuchern oder immergrünen Kletterpflanzen mit Rankgerüsten abzuschirmen.

Angrenzend an die öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind die Regelungen der Nr. 3 einzuhalten.

Die Höhe der Hecken, Abpflanzungen und Rankgerüste darf 1,80 m nicht überschreiten.

STADT TECKLENBURG

BEBAUUNGSPLAN NR. 42 „RÖWEKAMP“

1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Allgemeines Wohngebiet

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauGB) und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauGB) unzulässig.

2. Zahl der Wohnungen

Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB pro Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig. D.h. je Doppelhaushälfte nur max. 1 Wohnung und je Einzelhaus nur max. 2 Wohnungen.

3. Abweichende Bauweise

Die abweichende Bauweise wird folgendermaßen definiert:

Wie die offene Bauweise, aber es sind nur Gebäudelängen bis zu 16 m zulässig.

4. Bezugshöhen für die Ermittlung der Trauf- und Firsthöhen

4.1 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 Dachgauben und Krüppelwalme.

Die festgesetzten Traufhöhen dürfen ausnahmsweise um bis zu 0,5 m überschritten werden.

4.2 Als Firsthöhe gilt das Maß über Normal-Null (NN) bis zur Oberkante des Dachfirstes.

5. Nebenanlagen

Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind Gebäude als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen unzulässig.

Auf den festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO unzulässig.

6. Stellplätze und Garagen

Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) im Sinne des § 12 BauNVO zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen unzulässig.

Auf den festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind Garagen und Stellplätze im Sinne von § 12 BauNVO unzulässig.

7. Baugrenzen

Untergeordnete Gebäudeteile, die der passiven Energiegewinnung dienen, wie zum Beispiel Glashäuschen und Wintergärten, dürfen die jeweiligen westlichen und südlichen Baugrenzen um maximal 3,0 m, und bis zu zwei Drittel der Gebäudebreite bzw. -tiefe und in der Höhe bis zur Traufe überschreiten.

8. Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die festgesetzten Flächen sind extensiv landwirtschaftlich zu bewirtschaften. Auf einem 15,0 m breiten Streifen parallel zum und direkt angrenzend an den Waldrand ist ein gestufter Waldsaum auszubilden.

Auf der festgesetzten Fläche für die Wasserwirtschaft, Zweckbestimmung "Regenrückhaltebecken", ist die Anlage eines naturnah gestalteten Regenrückhaltebeckens zulässig. Die Gestaltung hat entsprechend den Regelungen im ökologischen Fachbeitrag zu diesem Bebauungsplan auf der Grundlage des wasserwirtschaftlichen Entwurfes zu erfolgen.

Auf der festgesetzten Fläche ist die Anlage von Wegen zulässig. Die Hinterlieger der angrenzenden land- bzw. forstwirtschaftlichen Nutzflächen dürfen die Wege auf den festgesetzten Flächen zu landwirtschaftlichen Zwecken mit entsprechenden Fahrzeugen befahren.

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.

4. Bei der Gestaltung und Bebauung der Grundstücke sollten folgende Hinweise beachtet werden, um eine umweltverträgliche Siedlungsentwicklung im Bebauungsgebiet zu erreichen:

Die Gebäude sollten mit ihren Fensteröffnungen weitestgehend nach Süden bzw. Südwesten orientiert werden, um durch passive Sonnenenergienutzung eine Energieeinsparung zu erreichen.

Bei der Auswahl der Baustoffe sollten folgende Prinzipien beachtet werden:

- Verwendung von Holzfenstern, natur oder offenporig lasiert; auf Baustoffe wie Kunststoff, Aluminium oder Tropenholz ist nach Möglichkeit zu verzichten,
- positive Wirkung auf Wohlbefinden und Gesundheit,
- geringer Energieaufwand und schadstofffreie Herstellung,
- Regenerierbarkeit und Wiederverwertbarkeit,
- Angemessenheit von Material und Aufwand, d. h. möglichst geringer Material- und Transportaufwand, dezentrale Herstellung.

Unnötige Versiegelung von Flächen sollte unterlassen werden.

Versiegelte Flächen verursachen bei Regenfällen ein verstärktes Wasseraufkommen, das zu einer Überlastung der Kanalisation führt.

Darum sollten die Bauherren Flächen, die sie befestigen wollen, mit wasserdurchlässigen Materialien versehen.

Das hat positive Auswirkungen für:

- a) den natürlichen Wasserkreislauf,
- b) die Filterung des Wassers durch den Boden,
- c) die Bildung von Grundwasser,
- d) die Bildung von pflanzenverfügbarem Wasser.

Außerdem sollten Flachdächer von Garagen und Carports begrünt werden. Es sollten Pflanzsubstrate mit wasserspeichernden Eigenschaften, wie Blähton, Basaltlava oder ähnliches verwendet werden.

Allerdings ist im Geltungsbereich zu berücksichtigen, dass die Versickerungsfähigkeit des Bodens für jedes Baugrundstück noch im Einzelfall geprüft werden muss.

Für die Bepflanzung der Gärten sollten heimische Strauch- und Baumarten verwendet werden, da sie einer Vielzahl von Kleintieren den notwendigen Lebensraum bieten.

Es wird empfohlen, eine Kompostierungsstelle auf jedem der Gartengrundstücke vorzusehen.

Der gesamte Bodenaushub aus den Baugruben sollte im Gebiet verbleiben und wieder im Gelände eingebaut werden.

5. Möglichkeiten der Energie- und Wassereinsparung:

Energie kann durch Nutzung der Wintergärten als Sonnenkollektoren und durch Transport der vorgewärmten Luft in die Wohnräume eingespart werden.

Aktive Solarsysteme zur Brauchwassererwärmung oder Raumheizung sowie die Anlage eines Wärmespeichersystems können zur Energiesparung beitragen.

Für die Wohnbauflächen sollte die Regen- oder Brauchwassernutzung vorgesehen werden.

Als Speichervolumen sollte je Wohneinheit oder 100 m² Wohnfläche 4 m³ zu Grunde gelegt werden.

Eine Nutzung kann erfolgen durch eine:

- Regentonne zur Gartenbewässerung,
- Regenwasserzisterne für Gartenbewässerung, WC-Spülung und Waschmaschine.

6. 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

PLANZEICHENERKLÄRUNG

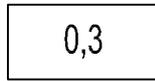
gem. PlanzV 1990

1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeine Wohngebiete

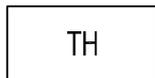
2. Maß der baulichen Nutzung



Grundflächenzahl



Zahl der Vollgeschosse



max. Traufhöhe über NN



max. Firsthöhe über NN

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

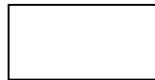


nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

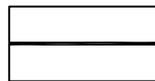


Baugrenze

4. Verkehrsflächen



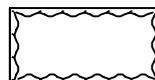
Strassenverkehrsflächen



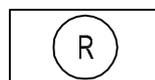
Strassenbegrenzungslinie

F + R Fuss- und Radweg

5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses.



Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses



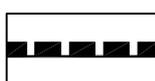
Regenrückhaltebecken

6. Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

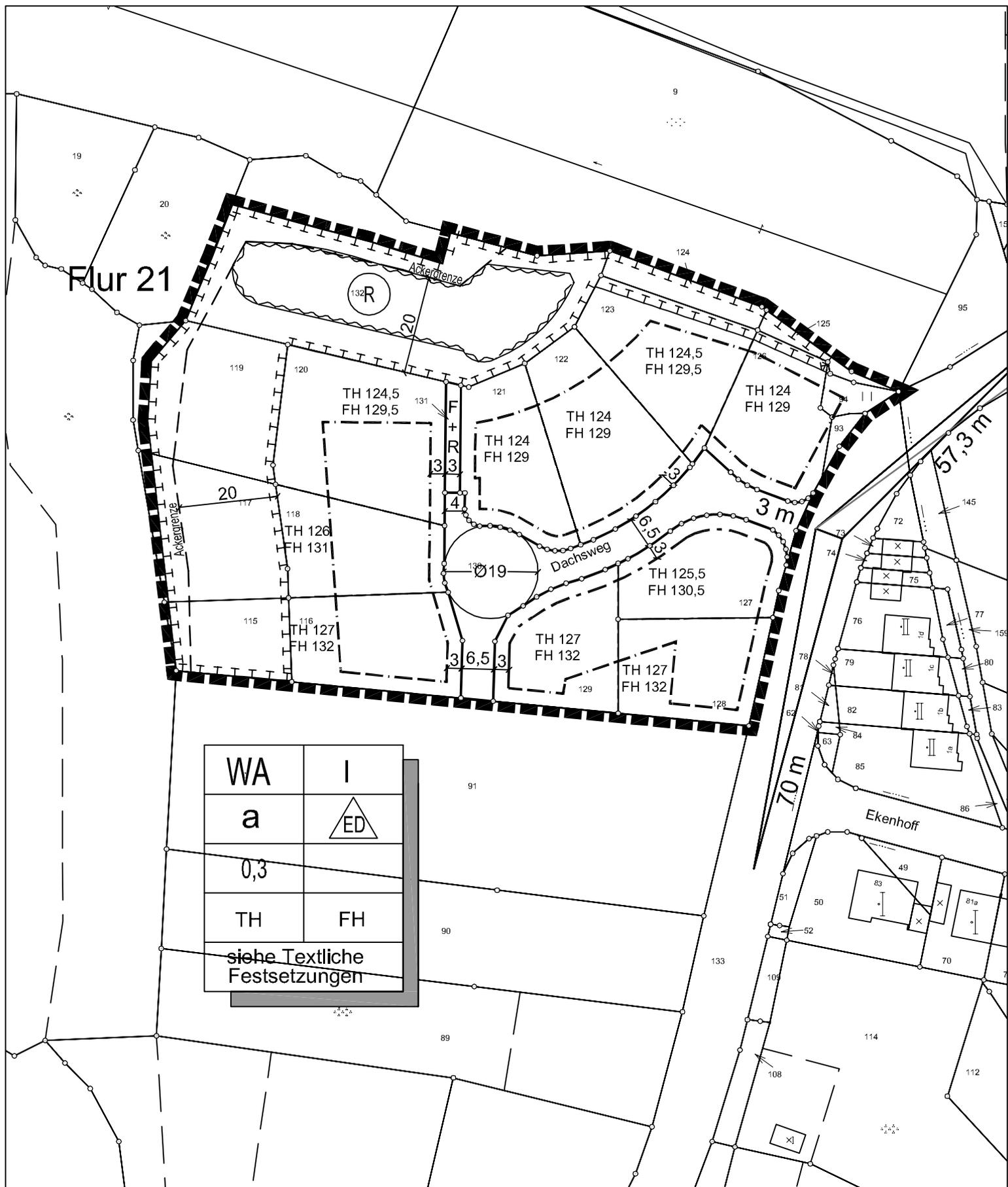


Umgrenzung von Flächen mit Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

7. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



WA	I
a	
0,3	
TH	FH
siehe Textliche Festsetzungen	

Stadt Tecklenburg
 Bebauungsplan Nr. 42 "Röwekamp"
 1. vereinfachte Änderung

M. 1: 1000



Osnabrück, den 16.02.2005	305.118	Beteil1.dwg
		Rhoelner Landstraße 19-21 49078 Osnabrück Telefon 0541/94003-0 Telefax 0541/94003-50
Stadtplanung	Landschaftsplanung	Wasserwirtschaft Straßenbau