

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Immissionsschutz

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden auf den direkt an der Rosenstraße gelegenen Grundstücken, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienenden Räume in Wohnungen mit Fenstern zu versehen, die mindestens der Schallschutzklasse (SSK) I (VDI-Richtlinie 2719 vom Oktober 1987) entsprechen. (Hinweis: Fenster, die die Anforderungen der Wärmeschutzverordnung '95 erfüllen [und zwingend bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden verwendet werden müssen] entsprechen bereits der SSK II)

2. Bezugshöhen für die Ermittlung der Trauf- und Firsthöhen

2.1 Traufhöhe

Als Traufhöhe (TH) gilt das Maß zwischen der angrenzenden Erschließungsstraße (unterer Bezugspunkt) und den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut (oberer Bezugspunkt) in Fassadenmitte gemessen. Bei Eckgrundstücken ist die Erschließungsstraße maßgebend, von der die Zufahrt auf das Grundstück erfolgt.

Die Traufhöhe darf das Maß von 2,0 m nicht unterschreiten. Die in der Planzeichnung festgesetzten Traufhöhen gelten nicht für Dachgauben und Krüppelwalme.

2.2 Firsthöhe

Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Firsthöhe (FH) ist die Oberkante der anschließenden Erschließungsstraße gemessen in Fassadenmitte. Bei Gebäuden, die nicht an eine Erschließungsstraße angrenzen, ist der untere Bezugspunkt die Oberkante der Erschließungsstraße gemessen in der Mitte der Zufahrt.

HINWEISE

1. Bodenfunde

- a. Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor dem Beginn) dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bröderichweg 35, 48159 Münster schriftlich mitzuteilen.
- b. Dem Westfälischen 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. Dem 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. Gültige Baunutzungsverordnung

Es gilt die BauNVO 1990.

4. Kriminalprävention

Es wird empfohlen, bei der Ausstattung der Gebäude nur einbruchshemmende Fenster und Türen zu verwenden.

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. 9 "Rosenstraße".

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 Dachmaterialien

Die Dächer der Wohnhäuser sind mit Dachziegeln oder Betondachsteinen oder Dachschindeln in der Farbgebung dunkelrot bis schwarz einzudecken.

2.3 Dachneigung

Dächer von Baukörpern, die nicht im Sinne von §§ 12 und 14 BauNVO als Nebenanlagen und Garagen gelten, müssen die in der Planzeichnung festgesetzten Dachneigungen einhalten. Für Wintergärten können ausnahmsweise geringere Dachneigungen zugelassen werden.

2.4 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. Wandausbildung

Die Außenwandflächen der Wohn- und Nebengebäude einschließlich Garagen sind in Verblendmauerwerk auszuführen.

Bis max. 30 % der Außenwandflächen können zur Betonung besonderer Bauteile verschiefert bzw. mit Holz verkleidet werden. Bei Dachgauben sind bis zu 100% zulässig.

4. Kellergaragen

Kellergaragen sind unzulässig.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanzV 90

1. Art der baulichen Nutzung

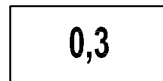


Mischgebiete
unzul. sind Nutzungen i.S.v. § 6 Abs. 2 Ziff. 4, 5, 6 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung



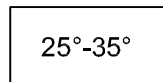
Geschoßflächenzahl



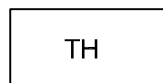
Grundflächenzahl



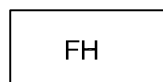
Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)



Dachneigungsbereich

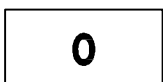


max. Höhe baulicher Anlagen
hier: Traufhöhe

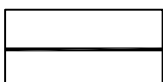


max. Höhe baulicher Anlagen
hier: Firsthöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Offene Bauweise



Baugrenze

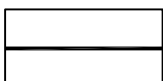


nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

5. Verkehrsflächen



Strassenverkehrsflächen



Strassenbegrenzungslinie

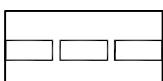
6. Sonstige Planzeichen



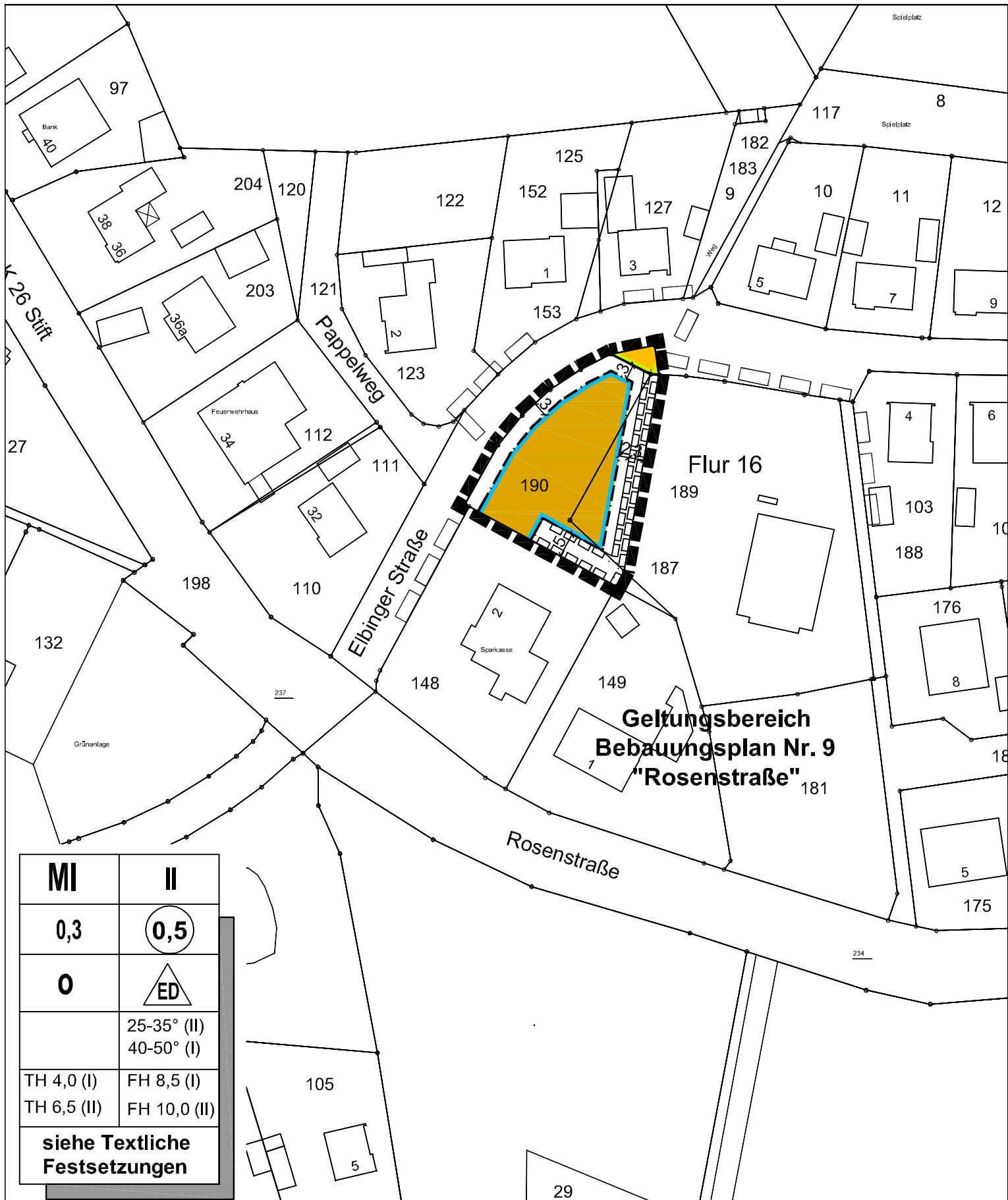
Mit Leitungsrecht für die Stadt Tecklenburg zu belastende Fläche



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
angrenzender Bebauungspläne



MI	II
0,3	0,5
0	ED
	25-35° (II) 40-50° (I)
TH 4,0 (I) TH 6,5 (II)	FH 8,5 (I) FH 10,0 (II)
siehe Textliche Festsetzungen	

Stadt Tecklenburg

Bebauungsplan Nr. 9 "Rosenstraße",
4. Änderung

M. 1: 1000



Osnabrück, den 05.07.2006 | 305.129 | Beil1.dwg

ibe Ingenieurbüro
Hans Tovar & Partner
Beratende Ingenieure GbR

Rhelmer Landstraße 19-21
49078 Osnabrück
Telefon 0541/94003-0
Telefax 0541/94003-50

Stadtplanung | Landschaftsplanung | Wasserwirtschaft | Straßenbau