

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Kerngebiet (MK 2)

- 1.1 Im Kerngebiet MK 2 sind sonstige Wohnungen gem. § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO oberhalb des Erdgeschosses allgemein zulässig.
- 1.2 Gemäß § 1 Abs. 5 sowie Abs. 6 BauNVO sind Tankstellen gem. § 7 Abs. 2 Nr. 5 sowie Abs. 3 Nr. 1 BauNVO unzulässig.
- 1.3 In den ausnahmsweise zulässigen zusätzlichen Vollgeschossen und Nicht-Vollgeschossen oberhalb des 2. Vollgeschosses sind nur Wohnungen zulässig.
- 1.4 Im Kerngebiet MK 2 sind Vergnügungsstätten (§ 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) gem. § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.

2. Allgemeines Wohngebiet (WA)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gem. § 1 Abs. 5 + 6 BauNVO Anlagen für sportliche Zwecke und die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) unzulässig.

3. Zahl der Vollgeschosse

In den festgesetzten Baugebieten (MK und WA) darf die festgesetzte höchste Geschoszahl gem. § 16 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise um ein Vollgeschoss überschritten werden.

4. Abweichende Bauweise

Baukörper über 50 m sind zulässig. Im übrigen gelten die Regelungen der offenen Bauweise.

5. Festsetzung der Bezugspunkte zur Ermittlung der Traufhöhen und Firsthöhen

- 5.1 Als Traufhöhe gilt das Maß über Normal-Null (NN) bis zum Schnittpunkt der äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut (oberer Bezugspunkt) gemessen in Fassadenmitte.
- 5.2 Als Firsthöhe gilt das Maß über Normal-Null (NN) bis zur Oberkante Dachfirst, gemessen in Fassadenmitte.

6. Garagen und Stellplätze

- 6.1 In den festgesetzten Baugebieten ist die Anlage von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) nur auf den überbaubaren Grundstücken zulässig. **Auf den festgesetzten Stellplatzflächen ST 1, ST 2 und ST 3 ist die Anlage von überdachten Stellplätzen (Carports) zulässig.**
- 6.2 In den festgesetzten Baugebieten ist die Anlage von Stellplätzen oberirdisch nur auf den festgesetzten Flächen für Stellplatzanlagen (ST) sowie unterirdisch in Tiefgaragen zulässig.
- 6.3 Die Stellplatzanlagen ST 1 - 3 werden folgendermaßen zugeordnet:
 - ST 1 - Einzelhandelsunternehmen (MK 2)
 - ST 2 - Kreis Steinfurt (Bedienstete) und notwendige Stellplätze (WA)
 - ST 3 - Notwendige Stellplätze (WA)

7. Pflanzgebot

Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) sind als geschlossene Gehölzpflanzung aus einheimischen standortgerechten Vogelschutz- und Nährgehölzen anzulegen.

Pflanzabstand: 1,0m x 1,5m

Pflanzqualität: 2 x v., Heister und Sträucher

8. Immissionsschutz

- 8.1 Auf der festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (MK 2) sind die Stellplätze ST 1 an der Nordseite durch eine durchgängig, geschlossene Kragwand/Teilüberdachung gegenüber der Südostseite des nördlich angrenzenden Wohnhauses "Pagenstraße" Nr. 6 abzuschirmen.
Diese Abschirmung ist zu begrünen.
- 8.2 Auf der festgesetzten Fläche (WA) sind die Gebäude so zu errichten, dass sie zur südlich gelegenen vorhandenen Bebauung eine geschlossene Abschirmung mit einer Höhe von mindestens 5,0 m bilden.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE GESTALTUNG

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 BauO NW

1. Dachausbildung

Zulässig sind bei den Hauptbaukörpern nur geneigte Dächer mit Dachneigungen zwischen 40° und 50°. Für eingeschossige Anbauten können ausnahmsweise geringere Dachneigungen zugelassen werden.

2. Gestaltung der Stellplatzüberdachungen (Carports)

Die Konstruktionselemente (Stützen, Träger usw.) sowie die Bedachungen der Carports sind in einheitlicher Gestaltung und mit einheitlichen Materialien auszuführen.

HINWEISE

1. Altlasten

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes befindet sich eine Fläche, deren Boden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist. Vor der baulichen Nutzung dieses Bereiches ist in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde beim Kreis Steinfurt die Altlast zu sanieren bzw. zu beseitigen.

2. Stützmauern

Für Herstellung und Instandhaltung darf angrenzendes Privatgelände zeitweilig genutzt werden (Nachbarrecht).

3. Bodenfunde

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel.: 02 51/59 12 81) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG NW).

4. Außerkrafttreten

Mit Inkrafttreten dieser **vereinfachten 3. Änderung** werden für die erneut überplanten Flächen des Teilabschnitts A alle Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 16 sowie der 1. **und 2.** Änderung rechtsunwirksam.



5. Baugenehmigungspflicht

Es wird darauf hingewiesen, dass im Bereich der kenntlich gemachten Altlast Bauvorhaben gemäß § 67 Abs. 3 BauO NW einer Baugenehmigung bedürfen.

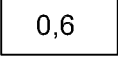
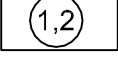

PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanzVO '90






1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

	Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO (s. Textliche Festsetzungen)
	Kerngebiet gem § 7 BauNVO (s. Textliche Festsetzung)



2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

	Grundflächenzahl
	Geschoßflächenzahl
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, Höchstgrenze mit Ausnahme für Dachgeschoss (s. Textliche Festsetzungen)





3. BAUWEISE, BAUGRENZEN

	Baugrenze
	offene Bauweise
	abweichende Bauweise
	max. Höhe baulicher Anlagen: Traufhöhe
	max. Höhe baulicher Anlagen: Firsthöhe
g.D. 40°-50° geneigtes Dach/Dachneigungsbereich	


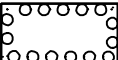
4. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

	Flächen für den Gemeinbedarf
	Soziales Wohnprojekt


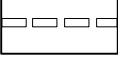



5. VERKEHRSFLÄCHEN

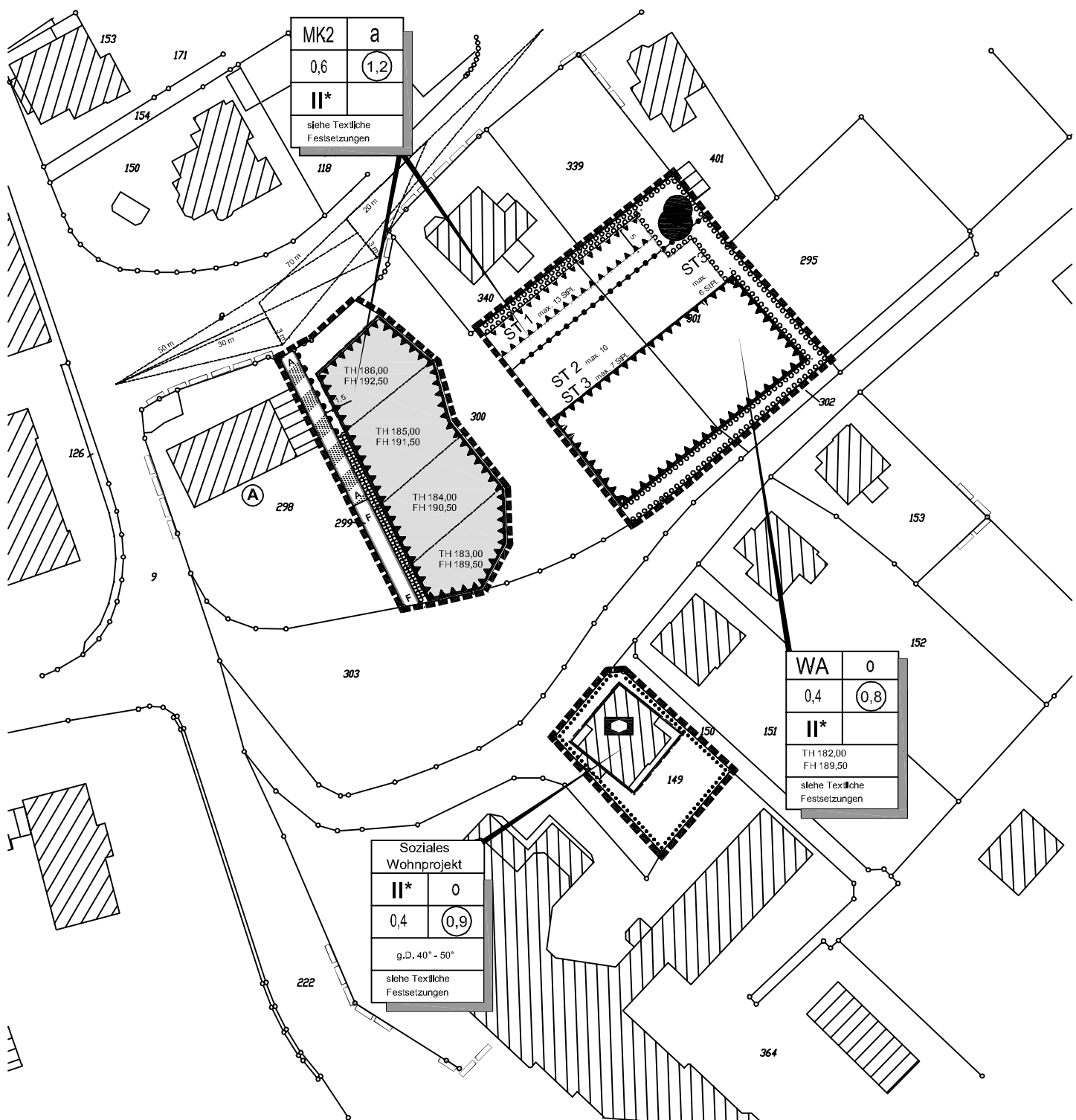
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Für Anlieger A mit Kraftfahrzeugen befahrbar, öffentlicher Fußweg
	öffentlicher Fußweg
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

6. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

	Bindung für die Erhaltung der eingetragenen Einzelbäume
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7. SONSTIGE PLANZEICHEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Nachrichtliche Übernahme angrenzender Geltungsbereiche von Bebauungsplänen
	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (s. Textliche Festsetzungen)
	Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelt- einwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
	Sichtdreiecke (nachrichtlich)



Stadt Tecklenburg
 Bebauungsplan Nr. 16/I
 Teilabschnitt A
 "Hofbauers Kamp"
 3. vereinfachte Änderung

