

STADT TECKLENBURG

BEBAUUNGSPLAN NR. 25 „SÜDLICH DER WICHERNSTRASSE“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Allgemeines Wohngebiet (WA)

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

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind je Wohngebäude nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig. D.h je Einzelhaus nicht mehr als zwei Wohnungen und je Doppelhaushälfte nicht mehr als eine Wohnung.

3. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Je Wohneinheit sind min. 2 Stellplätze für Kfz auf dem jeweiligen Grundstück anzulegen. Grundstückszufahrten und -zuwegungen dürfen je Grundstück max. 6,0 m Anschlussbreite an die öffentliche Verkehrsfläche aufweisen. Garagen und Carports sind nur mit einem Abstand von min. 3,0 m zu Straßenverkehrsflächen zulässig.

4. Höhen

Die Sockel der Gebäude (Oberkante Erdgeschossfußboden) dürfen höchstens bis zu 50 cm über Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße liegen.

5. Bezugshöhen für die Ermittlung der Trauf- und Firsthöhen

5.1 Traufhöhe

Als Traufhöhe (TH) gilt das Maß zwischen Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen 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 festgesetzten Traufhöhen gelten nicht für Dachgauben und Krüppelwalme.

5.2 Firsthöhe

Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Firsthöhe (FH) ist die Oberkante der anschließenden Erschließungsstraße gemessen in Fassadenmitte.

6. Abweichende Bauweise

Abweichend von der offenen Bauweise dürfen Einzel- und Doppelhäuser nur eine Länge von max. 16 m aufweisen.

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

Auf der festgesetzten Fläche für die Wasserwirtschaft, Zweckbestimmung "Regenrückhaltebecken" ist die Anlage eines naturnah gestalteten Regenrückhaltebeckens zulässig. Die Gestaltung hat entsprechend den Regelungen im Umweltbericht zu diesem Bebauungsplan zu erfolgen.

8. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die festgesetzten Flächen sind vollflächig dicht mit Schlehe, Wildrose und Weißdorn in einem Pflanzabstand von 1,0 x 1,5 m zu bepflanzen. Auf den festgesetzten Flächen sind Nebenanlagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen unzulässig.

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. 25 „Südlich der Wichernstraße“.

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 - bei Traufhöhen bis zu 5,0 m Dachneigungen zwischen 30° und 50° und bei Traufhöhen über 5,0 m bis zu 6,0 m Dachneigungen zwischen 5° und 25° einhalten. Größere Traufhöhen sind nicht zulässig.

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

Grundstückseinfriedungen sind an den straßenseitigen Grenzen bis zu einer max. Höhe von 1,20 m zulässig. Straßenseitige Hecken und sonstige Anpflanzungen sind ohne Höhenbegrenzungen zulässig.

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 LWL Archäologie für Westfalen/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. Durch die regelmäßig notwendig werdende Bewirtschaftung der an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen kann es zu Geruchs-, Geräusch- und Staubemissionen kommen. Diese sind unvermeidbar und als ortsüblich hinzunehmen.
5. 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