

**PLANZEICHENERLÄUTERUNG**  
FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
- WA/WA+ Allgemeines Wohngebiet, siehe textliche Festsetzung Nr. 1 und 4
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
- I1 Zahl der Vollgeschosse = Höchstmaß
  - 0,4 Grundflächenzahl
  - F,H max = Maximale Freisohle bezogen auf Oberkante fertiger zugeordneter Erschließungsstraße siehe textliche Festsetzung Nr. 2

- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB**
- E Nur Einzelhäuser zulässig
  - D Nur Doppelhäuser zulässig
  - ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - o Offene Bauweise
- BAUGRENZ**
- Baugrenze

- VERKEHRSLINIEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB**
- Strassenverkehrsflächen
  - Strassenbegrenzungslinie
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
    - F+R Fußweg / Radweg
    - LV landwirtschaftliche Wegfläche
    - P Öffentliche Parkfläche - Stellplatzanordnung nach Detailplanung

- FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNG gem. § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB**
- Flächen für Ver- und Entsorgung
  - Recyclingcontainer
  - Trafostation
- GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB**
- Öffentliche Grünfläche
  - Parkanlage
  - Spielplatz
  - siehe textliche Festsetzung Nr. 9
  - Private Grünfläche

- FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB**
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - Anzapflanzende Einzelbäume, genauer Standort nach Detailplanung
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO
  - Schraffierte - nachrichtliche Darstellung - sind von jeglicher Sichtbehinderung von 0,8 m bis 2,5 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB
  - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
  - Mit Gehrecht belastete Fläche zugunsten der Anlieger
  - Mit Fahrrecht belastete Fläche zugunsten der Anlieger
  - Mit Leitungsrecht belastete Fläche zugunsten der Versorgungsträger
  - Lärmschutzwand, Höhe = 3,0 m abtand auf mind. 2,5 m (siehe Planeintrag)
  - Gekennzeichnete Gebäudefronten im Lärmpiegelbereich II bzw. III, siehe textliche Festsetzung Nr. 5

- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 (5) BauGB**
- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
  - Bahnanlage
  - Fläche für die Wasserwirtschaft - einschließlich Gewässer (nachrichtlich gem. § 31 WHG)

- BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE**
- Vorhandene Flurstücksgrenze
  - Vorhandene Flurstücksnummer
  - Vorhandene Gebäude
  - Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
  - Leitungen z.B. 30 kV Freileitung
  - Erdanschüttung / Wallanlage - H max. = 2,0 m
  - Immissionsgrenze im Orientierungspgell 55 dB(A) tags und 44 dB(A) nachts, siehe Hinweis Nr. 4

- FESTSETZUNGEN gem. § 86 BauNVO i.V.m. § 9 (4) BauGB**
- Stellung der Hauptgebäude (Hauptfritstichung)
  - Abgrenzung unterschiedlich festgesetzter Hauptfritstichungen

**TEXT**  
FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5) - 10) BauNVO
- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
- 3. FLÄCHEN FÜR GARAGEN, CARPORTS UND NEBENANLAGEN** (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (2) und 23 (5) BauNVO)
- 4. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEINHEITEN IN WOHNHEIMEN** (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)
- 5. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN** (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)
- 6. FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND** (gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB)
- 7. ANSCHLUSS AN ÖFFENTLICHE VERKEHRSLINIEN** (gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)
- 8. MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Lärmpiegelbereich	„Mäßiger Außenlärmpegel“ in dB(A)	Erforderliches „R <sub>red</sub> ffH Außenlärmpegel“ in dB	Kennzeichnung Gebäudeton
II	56 bis 60	30	XXXXXXXXXX
III	61 bis 65	35	XXXXXXXXXX

- 9. FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN** (gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB)
- 10. ZUORDNUNG DER AUSGLEICHFLÄCHEN** (Gem. § 9 (1a) BauGB)
- HINWEISE**
- KAMPFMITTEL**: Weist bei Durchführung der Bauarbeiten der Erdaushub auf außergewöhnliche Verläufung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbezugsdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.
  - DENKMÄLER**: Bei Bodengriffen können Bodendenkmäler (kulturgegeschichtliche Bodendenkmal, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfallungen in der natürlichen Bodenschichten) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Telgte und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfäl. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).
  - GRÜNDUNGSPLAN**: Den Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 15, Nr. 20 und Nr. 25 BauGB liegt ein Gründungsplan zugrunde.
  - IMMISSIONSSCHUTZ**: Für die Obergeschosse der direkt an die Lärmschutzwand im Bereich L 811 / Kreisverkehr K 50n angrenzenden Bebauungsreihe wird als Grundfestlegung empfohlen, Schlafzimmern zur lärmabgewandten Seite anzuordnen. Der Festsetzung Nr. 5 (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB) liegt das Gutachten „Lärmschutzrechtliche Untersuchung zum Bebauungsplan Telgte Süd-Ost“ zugrunde (GSD Ingenieurbüro für Stadt- und Raumplanung, Münster, November 2006 und Dezember 2006).
  - NACHTIEFLUGSSTEM**: Über dem Plangebiet verfliegt in 335 m Höhe u. NN ein Abschnitt des militärischen Nachtieflugsystems. Mögliche Lärm- und Abgasemissionen, soweit sie aus Sicht der Bewohner erwehrt als Belastung wahrnehmbar sind, müssen geduldet werden.

**ÄNDERUNGSVERFAHREN FÜR DIE 3. ÄNDERUNG**

Der Ausschuss für Planen und Bauen, Umland und Umwelt des Rates der Stadt Telgte hat am 04.09.2014 gem. § 21 Abs. 3 des Baugesetzbuches beschlossen, diese 3. Änderung des Bebauungsplans „Entwurf mit Begründung“ öffentlich auszusetzen. Diese 3. Änderung des Bebauungsplans ist am 10.08.2005 ersichtlich bekannt gemacht worden. Telgte, den 15.12.2014

Bürgermeister

Der Ausschuss für Planen und Bauen, Umland und Umwelt des Rates der Stadt Telgte hat am 04.09.2014 gem. § 21 Abs. 3 des Baugesetzbuches beschlossen, diese 3. Änderung des Bebauungsplans „Entwurf mit Begründung“ öffentlich auszusetzen. Diese 3. Änderung des Bebauungsplans ist am 10.08.2005 ersichtlich bekannt gemacht worden. Telgte, den 15.12.2014

Bürgermeister

Diese 3. Änderung des Bebauungsplans: Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 29.03.2012 bis 11.10.2014 ersichtlich zu erkennen. Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 der Bürgerhaushaltsverordnung. Telgte, den 15.12.2014

Bürgermeister

Der Rat der Stadt Telgte hat am 11.12.2014 gem. § 10 des Baugesetzbuches diese 3. Änderung des Bebauungsplans als Sitzung beschlossen. Telgte, den 15.12.2014

Bürgermeister

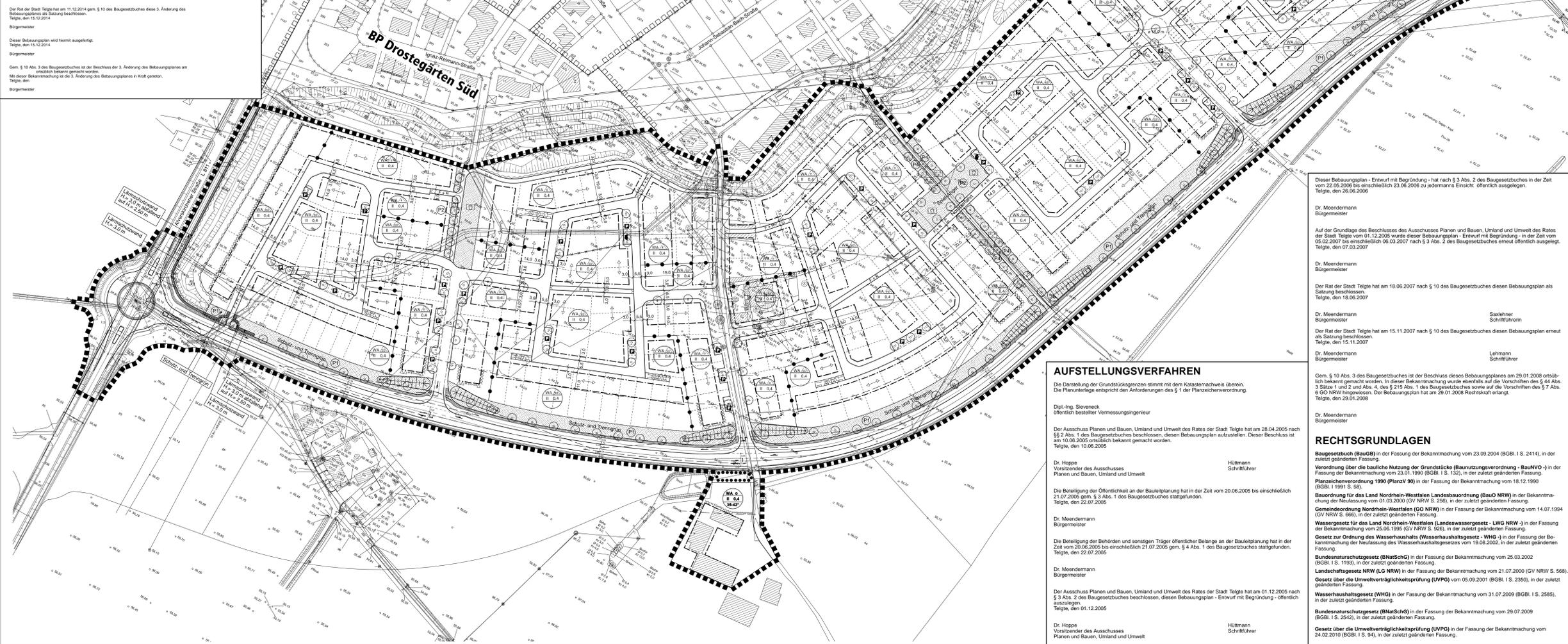
Dieser Bebauungsplan wird hermit ausgesetzt. Telgte, den 15.12.2014

Bürgermeister

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss der 3. Änderung des Bebauungsplans an diesem bekannt gemacht worden. Telgte, den 15.12.2014

Bürgermeister

- FÜR DIE 3. ÄNDERUNG**
- ERLÄUTERUNGEN**
- Aufhebung einer Teilfläche der „Öffentlichen Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ - Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“
  - Erweiterung der öffentlichen Fläche
  - Änderung der festgesetzten Bauweise von „Einzelhäuser“ in „offene Bauweise“
  - Änderung der Textlichen Festsetzung Nr. 4.1 zur Beschränkung der Zahl an Wohneinheiten in Wohngebäuden
  - Verlagerung des festgesetzten Fuß- und Radweges an den nördlichen Rand der „Öffentlichen Grünfläche“



**AUFSTELLUNGSVERFAHREN**

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasteramt überein. Die Planlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Dipl.-Ing. Sieverack  
öffentlich bestellter Vermessungsgenießer

Der Ausschuss Planen und Bauen, Umland und Umwelt des Rates der Stadt Telgte hat am 28.04.2005 nach § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 10.08.2005 ersichtlich bekannt gemacht worden. Telgte, den 10.06.2005

Dr. Hoppe  
Vorsitzender des Ausschusses  
Planen und Bauen, Umland und Umwelt

Hiltmann  
Schriftführer

Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung hat in der Zeit vom 20.06.2005 bis einschließlich 21.07.2005 gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden. Telgte, den 22.07.2005

Dr. Meiermann  
Bürgermeister

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung hat in der Zeit vom 20.06.2005 bis einschließlich 21.07.2005 gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden. Telgte, den 22.07.2005

Dr. Meiermann  
Bürgermeister

Der Ausschuss Planen und Bauen, Umland und Umwelt des Rates der Stadt Telgte hat am 01.12.2005 nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszugeben. Telgte, den 01.12.2005

Dr. Hoppe  
Vorsitzender des Ausschusses  
Planen und Bauen, Umland und Umwelt

Hiltmann  
Schriftführer

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 29.03.2012 bis einschließlich 23.06.2006 zu jedermanns Einsicht - öffentlich ausgelegt.

Dr. Meiermann  
Bürgermeister

Auf der Grundlage des Beschlusses des Ausschusses Planen und Bauen, Umland und Umwelt des Rates der Stadt Telgte vom 01.12.2005 wurde dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - in der Zeit vom 05.02.2007 bis einschließlich 06.03.2007 nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches erneut öffentlich ausgesetzt. Telgte, den 07.03.2007

Dr. Meiermann  
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Telgte hat am 18.06.2007 nach § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Sitzung beschlossen. Telgte, den 18.06.2007

Dr. Meiermann  
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Telgte hat am 15.11.2007 nach § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan erneut als Sitzung beschlossen. Telgte, den 15.11.2007

Dr. Meiermann  
Bürgermeister

Saxlehner  
Schriftführer

Lehmann  
Schriftführer

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Bebauungsplans am 29.03.2012 ersichtlich bekannt gemacht worden. In dieser Bekanntmachung wurde ebenfalls auf die Vorschriften des § 4 Abs. 3 Sätze 1 und 2 und Abs. 4, des § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuches sowie auf die Vorschriften des § 7 Abs. 6 GO NRW hingewiesen. Der Bebauungsplan hat am 29.01.2006 Rechtskraft erlangt. Telgte, den 29.01.2006

**RECHTSGRUNDLAGEN**

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zuletzt geänderten Fassung

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung

**Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

**Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen Landesbauordnung (BauO NRW)** in der Bekanntmachung der Neufassung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), in der zuletzt geänderten Fassung

**Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 595), in der zuletzt geänderten Fassung

**Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen Landeswassergesetz - LWG NRW -)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 828), in der zuletzt geänderten Fassung

**Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG -)** in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung des Wasserhaushaltsgesetzes vom 18.08.2002, in der zuletzt geänderten Fassung

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), in der zuletzt geänderten Fassung

**Landesnaturschutzgesetz NRW (LG NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV NRW S. 568), in der zuletzt geänderten Fassung

**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** vom 05.09.2001 (BGBl. I S. 2350), in der zuletzt geänderten Fassung

**Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2565), in der zuletzt geänderten Fassung

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung

**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), in der zuletzt geänderten Fassung

Einschließlich der Änderungen gem. Ratsbeschluss vom 15.11.2007  
Einschließlich der 1. vereinfachten Änderung vom 29.03.2012  
Einschließlich der 2. vereinfachten Änderung vom 28.10.2014

**STADT TELGTE**

**BEBAUUNGSPLAN**

**"TELGTE SÜD-OST" - 3. ÄNDERUNG**

**PLANÜBERSICHT M 1 : 10.000**

DATUM	Nov. 2007	Ursprungsplan
11.12.2014	3. Änderung	

PL<sup>min</sup> 126 x 88

BEARB. VI / Bo

M. 1 : 1.000

BÜRGERMEISTER

PLANARBEITUNG

**WOLTERS PARTNER**  
Architekten & Stadtplaner GmbH  
Friedrich-Heide-Str. 1 - 32089 Göttinge  
Telgte, den 15.12.2014