

**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 Firsthöhe 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
- VERKEHRSLÄCHEN** gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- : Straßenverkehrsflächen
  - : Straßenbegrenzungslinie
  - : Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
    - Fußweg / Radweg
    - landwirtschaftliche Wegfläche
    - Öffentliche Parkfläche - Stellplatzanordnung nach Detailplanung
- FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNG** gem. § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB
- : Flächen für Ver- und Entsorgung
  - : Recyclingstation
  - : 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 (1) Nr. 1 BauGB
  - : Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO
  - : Schrittbreite - nachrichtliche Darstellung - sind von jeglicher Sichtbehinderung von 0,8 m bis 2,5 m über Fahrbanoberkante 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 Versorgungsleiter
  - : 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
  - : Endanschüttung / Wallanlage - H max. = 2,0 m
  - : Immissionsgrenze im Orientierungsgebiet 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 (Hauptfestschriftung)
  - : Abgrenzung unterschiedlich festgesetzter Hauptfestschriftungen

**FÜR DIE 4. VEREINFACHTE ÄNDERUNG**

**DARSTELLUNGEN**

- : Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 4. vereinfachten Änderung

**ERLÄUTERUNGEN**

- : Erweiterung der überbaubaren Fläche um 1 m nach Osten

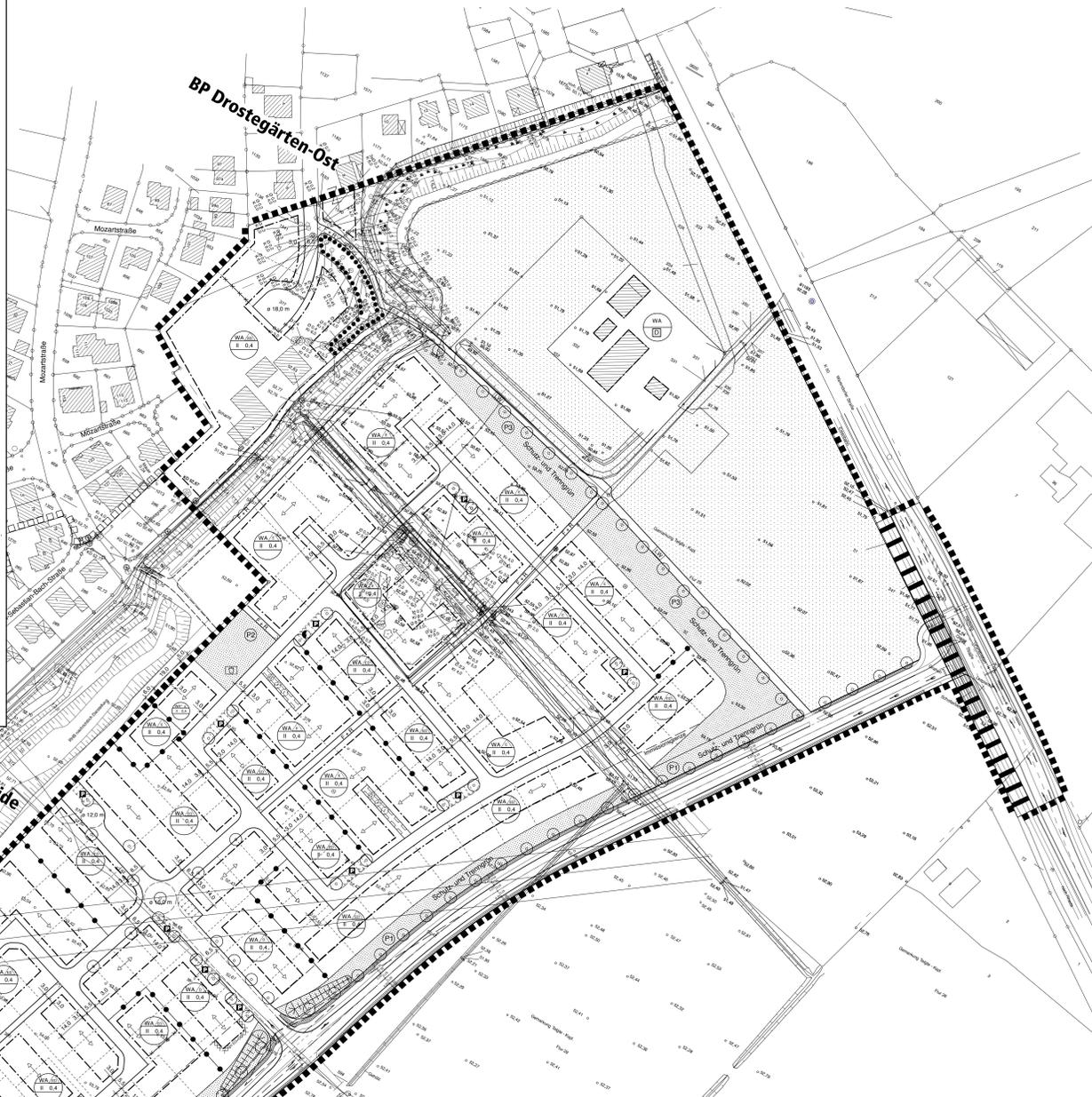
**AUFSTELLUNGSVERFAHREN** für die 4. vereinfachte Änderung

- Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wurde die Öffentlichkeit in der Zeit vom 08.12.2014 bis 23.12.2014 an der Bauleitung beteiligt. Telgte, den 02.03.2015
- Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 08.12.2014 bis 23.12.2014 an der Bauleitung beteiligt. Telgte, den 06.03.2015
- Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist gemäß § 10 BauGB am 03.03.2015 durch den Rat der Stadt Telgte als Sitzung beschlossen worden. Telgte, den 03.03.2015
- Diese 4. vereinfachte Änderung wurde am 03.03.2015 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes in Kraft getreten. Telgte, den 03.03.2015

**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 (6) 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 VERKEHRSLÄCHEN** (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)

- 9. FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN** (gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB)
- 10. ZUORDNUNG DER AUSGLEICHSLÄCHEN** (Gem. § 9 (1a) BauGB)
- HINWEISE**
- 1. KAMPFMITTEL**  
Weist bei Durchführung der Bauarbeiten der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfürbung hin oder werden verlässliche Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbesitzgegend durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.
- 2. DENKMÄLER**  
Bei Bodengriffen können Bodendenkmäle (kulturgeschichtliche Bodendenkmäle, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfürbungen 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).
- 3. GRÜNDUNGSPLAN**  
Den Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 15, Nr. 20 und Nr. 25 BauGB liegt ein Gründungsplan zugrunde.
- 4. IMMISSIONSSCHUTZ**  
Für die Obergeschosse der direkt an die Lärmschutzwand im Bereich L 811 / Kreisverkehr K 50n angrenzenden Bebauungsreihe wird als Grundgesetzgebung empfohlen, Schlafraumtüren zur lärmquellenabgewandten Seite anzuordnen. Der Festsetzung Nr. 5 (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB) liegt das Gutachten "Lärmschutztechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 'Telgte Süd-Ost'" zugrunde (GSG Ingenieurbüroarchitekt Stolz, Markt, Kaarst, November 2005 und Dezember 2006).
- 5. NACHTFLUGSYSTEM**  
Über dem Plangebiet verläuft in 335 m Höhe ü. NN ein Abschnitt des militärischen Nachtflugsystems. Mögliche Lärm- und Abgasemissionen, soweit sie aus Sicht der Bewohner etwa als Belästigung wahrnehmbar sind, müssen geduldet werden.



**AUFSTELLUNGSVERFAHREN**

Die Darstellung der Grundstücksgrößen stimmt mit dem Katastermehrwert überein. Die Planumlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Dipl.-Ing. Sieverbeck  
öffentlich bestellter Vermessungsgenießer

Der Ausschuss Plänen 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 10.06.2005 öffentlich bekannt gemacht worden.

Dr. Meiermann  
Bürgermeister

Dr. Hoppe  
Vorsitzender des Ausschusses Plänen 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 Plänen 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 auszustellen.

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

Hiltmann  
Schriftführer

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 22.06.2006 bis einschließlich 23.06.2006 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgestellt. Telgte, den 26.06.2006

Dr. Meiermann  
Bürgermeister

Auf der Grundlage des Beschlusses des Ausschusses Plänen 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 ausgestellt. 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

Saxlehner  
Schriftführer

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

Lehmann  
Schriftführer

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am 29.01.2008 öffentlich bekannt gemacht worden. In dieser Bekanntmachung wurde ebenfalls auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 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 29.01.2008 Rechtskraft erlangt. Telgte, den 01.01.2008

Dr. Meiermann  
Bürgermeister

**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. 123), 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 Neuassung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 556), 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 Neuassung 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. 1185), in der zuletzt geänderten Fassung

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

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

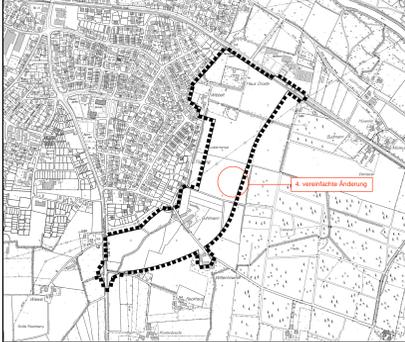
**Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2565), in der zuletzt geänderten Fassung

**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  
Einschließlich der 3. Änderung vom 11.12.2014

**STADT TELGTE**  
**BEBAUUNGSPLAN**  
**"TELGTE SÜD-OST" - 4. VEREINFACHTE ÄNDERUNG**



**PLANÜBERSICHT** M 1 : 10.000

DATUM Nov. 2007 Ursprungsplan

03.03.2015 4. vereinfachte Änderung

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

BEARB. VI. / Bo

M. 1 : 1.000

BÜRGERMEISTER PLANBEREITUNG

WOLTERS PARTNER  
Architekten & Stadtplaner GmbH  
Ammer-Heide 11 • 32680 Geseke  
Telefon: 05271 900-100 • Fax: 05271 900-101  
www.wolters-partner.de