FESTSETZUNGEN -ZEICHEN-

GEM. § 9 (1 UND 2) BBauG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET gem. § 4 BauNVO
- WA^{E1} — ALLGEMEINES WOHNGEBIET gem. § 4 BauNVO (s.Fests.Text Ziff. 1)
- WA^{E2} — ALLGEMEINES WOHNGEBIET gem. § 4 BauNVO (s.Fests.Text Ziff. 2)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- II — Zahl der Vollgeschosse -Z- als Höchstgrenze
- II-III — Zahl der Vollgeschosse -Z- als Mindest- und Höchstgrenze
- II^a — Zahl der Vollgeschosse -Z- (s.Fests.Text Ziff. 3)
- (II) — Zahl der Vollgeschosse -Z- zwingend
- II^a / (II) — Zahl der Vollgeschosse -Z- (s.Fests.Text Ziff. 4)
- 0,4 — Grundflächenzahl GRZ
- 0,8 — Geschoßflächenzahl GFZ
- 3,6 — Baumassenzahl BMZ

BAUWEISE / BAUGRENZEN

- o — offene Bauweise
- — nur Einzelhäuser zulässig
- — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- — nur Hausgruppen zulässig
- a — andere Bauweise (s.Fests.Text Ziff. 5)
- Baugrenze, Überbaub.Grundstücksfl. (s.Fests.Text Ziff. 6)
- nicht überbaubare Grundstücksfläche (s.Fests.Text Ziff. 7)

GEMEINBEDARFSEINRICHTUNGEN

- Flächen oder Baugrundstücke für den Gemeinbedarf
- Sch — Schulzentrum
- St — Stellplätze

VERKEHRSFLÄCHEN, ÖFFENTLICH

- Fahrbahn (Gehweg) / Aufteilung d. Straßenverkehrsfläche (Gehweg) / nachrichtl.
- Fuß- und Radweg (* Sperre für Kraftfahrzeuge)
- Straßenbegrenzungslinie
- Zuordnung zur fremden Baugrundfläche
- Zu- und Ausfahrtsverbot
- V — Verkehrsgrün im Sinne von § 127 Abs. 2 Ziff. 3 BBauG

VER-, ENTSORGUNGSANLAGEN

- Flächen oder Baugrundstücke für Ver-, Entsorgungsanlagen
- Umformerstation
- Pumpwerk
- EK 10 kV — 10 kV Erdkabel des VEW AG

GRÜNFLÄCHEN

- öffentliche Grünflächen
- Sportanlage
- Bolzplatz
- Kinderspielplatz, Spielber 8 gem. RdErl. Innenmin. v. 31.07.74/29.03.78
- Pflanzgebot f. flächenhafte Anpflanzung von landschaftsgebundenen Bäumen und Sträuchern
- Pflanzgebot f. hochstämmige einhein. Einzelbäume u. Baumgruppen (empfohlener Standort)
- Pflb — Pflanzbindung für die Erhaltung von flächenhaftem Baum- und Strauchbestand
- Pflanzbindung für die Erhaltung von Einzelbäumen und Baumgruppen

BEGRENZUNGSLINIEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1.Änderung
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- Flächen für Aufschüttungen - Wall- H.=Höhe über natürl. Gelände
- Flächen für stellplätze und Garagen
- St — Stellplätze
- GSt — Gemeinschaftsstellplätze
- GGa — Gemeinschaftsgaragen
- GFL — mit Gen-, Fahr- u. Leitungsrecht zu belast. Fl. (s.Fests.Text Ziff. 8)
- mit Leitungsrecht zu belastende Flächen (s./Feste. Text Ziff. 9)
- freizuhaltende Sichtflächen (s.Fests.Text Ziff. 10)
- lärmbelastete Flächen gem. § 2 Abs. 1 Ziff. 24 BBauG (s.Fests.Text Ziff. 11)
- lückenlose Einfriedigung ohne Tür und Tor

GEM. § 9 (4) BBauG I.V.M. § 81 (4) BauO NW

GESTALTUNG

- SD — Satteldach
- GD — Walmdach
- Firstrichtung des vorherrschenden Baukörpers
- 25°-35° / 50° — zulässige Dachneigung 25°-35° + 10° Differenz / alternativ zugelassene Dachneigung 50° ± 3° Differenz

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- bestehende Wohngebäude
- (23) = nach nicht eingemessen Hausnummer
- bestehende Nebengebäude / zweckgeb. baul. Anlagen
- (■) = noch nicht eingemessen
- lärmbelastete Flächen gem. § 9 (5) BBauG (s. nachr. Hinweise Ziff. 1)
- bestehende Flurgrenze
- Fl1 — Flurnummer z.B. 1
- dest. Flurstücksgrenze
- 145 — Flurstücksnummer z.B. 145
- gepl. Flurstücksgrenze (unverbindl. Vorschlag)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Stadtgärten"
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches angrenzender Bebauungspläne

FESTSETZUNGEN -TEXT-

GEM. § 9 (1 UND 2) BBauG

1. Im ALLGEMEINEN WOHNGEBIET - WA^{E1} - gem. § 4 BauNVO sind Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
2. Im ALLGEMEINEN WOHNGEBIET - WA^{E2} - gem. § 4 BauNVO sind Nutzungsarten des § 4 Abs. 2 Ziff. 2 BauNVO sowie Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 4 und 6 BauNVO).
3. Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, jedoch ist das höchstzulässige Geschoß nur in dem als Vollgeschoß gem. § 2 Abs. 5 BauNVO anzurechnenden Dachraum zugelassen.
4. Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze bzw. alternativ Zahl der Vollgeschosse zwingend.
5. Andere Bauweise - a - gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO; auf den einzelnen Baugrundstücken sind Gebäude in offener Bauweise zu errichten, wobei jedoch eine Überschreitung der Gebäudelänge von 50 m zugelassen ist.
6. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die festgesetzte Grundflächenzahl - GRZ - bestimmt, soweit es nicht durch die dargestellte Überbaubare Grundstücksfläche eingeschränkt wird.
7. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 23 Abs. 5 BauNVO sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zugelassen.
8. Die Begünstigten für die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind die Anlieger, die Versorgungsträger und die Stadt Telgte als Entsorgungsträger.
9. Die Begünstigten für die mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind die Versorgungsträger und die Stadt Telgte als Entsorgungsträger.
10. Die Sichtflächen an Kreuzungen, Einmündungen und Kurven sind von jeder sichtbehindernden Nutzung mit Höhen > 80 cm, gemessen von Oberkante Fahrbahn, freizuhalten.
Hochstämmige Einzelbäume sind in Sichtflächen ausnahmsweise zugelassen, sofern sie die Verkehrssicherheit nicht gefährden.
11. Innerhalb der im Bebauungsplan gem. Ziff. 14.5 der Anlage zur Planzeichenverordnung festgesetzten lärmbelasteten Flächen, die dem Wohnen dienen, können Lärmbelastungen auftreten, die die in Tabelle 4 der Vornorm DIN 18005 Bl. 1 angegebenen Planungsrichtpegel um mehr als 10 dB(A), nämlich bis zu 10,5 dB(A) bei Tag und 18,5 dB(A) bei Nacht überschreiten. Die Überschreitungen liegen damit außerhalb der vorgesehenen Toleranzgrenze von 10 dB(A). Bei Neubauvorhaben, die auch oder vorwiegend den Wohnen dienen, sowie sonstigen schutzbedürftigen Gebäuden innerhalb dieser lärmbelasteten Flächen ist durch geeignete Gestaltung der Grundrisse und bauliche Schallschutzvorkehrungen sicherzustellen, daß max. 45 dB(A) abgefangen werden. Fenster von Aufenthaltsräumen müssen in diesem Bereich mindestens der Schallschutzklasse 2 im Sinne der VDI-Richtlinie 2719 - Schalldämmung von Fenstern - mit einem bewerteten Bau-Schalldämm-Maß von 30-34 dB entsprechen. Für die zu schützenden Aufenthaltsräume ist eine Lüftungseinrichtung vorzusehen, die den Schallschutz nicht verschlechtern darf.
Durch diese Schallschutzmaßnahmen ist sicherzustellen, daß durch Verkehrsgeräuscheinwirkungen in den Aufenthaltsräumen der Pegel von 25-30 dB(A) nicht überschritten und somit eine von Außenanlagen ungestörte Nutzung ermöglicht wird.
Die Baugenehmigungsbehörde hat den Bauherren im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren schließlich die jeweils entsprechenden Maßnahmen zur Auflage zu machen.
Auf die Begründung Ziff. 6 - Immissionen - zum Bebauungsplan wird hingewiesen.
12. Die Höhenlage der Gebäude richtet sich nach den Straßenbauplänen; die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses darf nicht höher liegen als 60 cm über der Oberkante der zugehörigen Erschließungsanlage.
13. Vor Garagen ist ein Abstellplatz (Stauraum) von mindestens 5,00 m Tiefe bis zur vorderen Grundstücksgrenze (Straßenbegrenzungslinie) ohne Abschlußtor einzurichten.
14. Im Bebauungsplangebiet dürfen Wohngebäude in den Bereichen, wo nur ein Vollgeschoß zugelassen ist, nicht mehr als zwei Wohnungen haben.

GEM. § 9 (4) BBauG I.V.M. § 81 (4) BauO NW

15. Trennwände, gemessen von Oberkante Fußboden des Dachgeschosses bis zum Anschnitt der Außenhaut mit der Sparrenoberkante sind nur bei Gebäuden mit
- einem Vollgeschoß und über 25° Dachneigung bis zu einer Höhe von 50 cm
- zwei Vollgeschossen u.über 45° Dachneigung bis zu einer Höhe von 75 cm
- zwei Vollgeschossen u.über 20° Dachneigung bis zu einer Höhe von 25 cm

zulässig, sofern sich durch Rückversatz von Gebäudeteilen, versetzte Geschoße bzw. Geschoßhöhen < 2,75m keine anderen Höhen ergeben.
16. Dachaufbauten (Dachgauben) sind nur bei Gebäuden mit einer Dachneigung von 45° bis zur Hälfte der Traufanlänge des jeweiligen Baukörpers zugelassen.
17. Für Garagen und Nebenanlagen sind Flachdächer zugelassen.
Für unterge ordnete Gebäudeteile sind als weitere Dachformen Pult-, Walm- und Pultdächer zugelassen.
In Baugebieten, für die als Dachform GD 'geneigtes Dach' und als Dachneigung 48° und mehr festgesetzt sind, können bei der Ausbildung von Mansarddächern folgende Dachneigungen als Ausnahme zugelassen werden:
- Dachfläche der Mansarde = 68°± 3°
- Dachfläche oberhalb der Mansarde = 45°-50°

18. Bei geneinsamer Grenzbebauung sind alle Baukörper profilgleich zu errichten.
19. Mindestens 3/5 der Außenwandflächen aller Baukörper sind in Verblendmauerwerk (Mauerziegel/Klinker) zu gestalten.
20. Für die Eindeckung geneigter Dächer sind nur dunkelfarbene Materialien bis zum rotgebrannten Tondachziegel, jedoch keine Wellasbestzementplatten zugelassen.
21. Im Plangebiet sind feste Einfriedigungen und Zäune zur öffentlichen Verkehrsfläche und zur seitlichen Nachbargrenze hin im Vorgartenbereich nicht zugelassen; es Vorgarten gilt die Grundstücksfläche zwischen der vorderen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie. Zulässig sind Anpflanzungen, Abgrenzungen mit Kantensteinen, dürfen eine Höhe von 20 cm, gemessen von Bürgersteigoberkante, nicht überschreiten. Ausnahmsweise können naturbelassene Holzbaue bis zu 70cm Höhe in Verbindung mit einer Eingrünung zugelassen werden. Die Vorgartenflächen sind landschaftsgärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

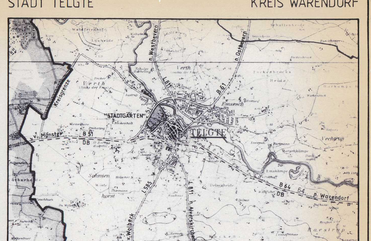
NACHRICHTLICHE HINWEISE

1. Innerhalb der im Bebauungsplan gem. Ziff. 14.5 der Anlage zur Planzeichenverordnung gekennzeichneten lärmbelasteten Flächen, die dem Wohnen dienen, können Lärmbelastungen auftreten, die die in Tabelle 4 der Vornorm DIN 18005 Bl. 1 angegebenen Planungsrichtpegelwerte um bis zu 10 dB(A) überschreiten.
Die Überschreitungswerte liegen damit im Rahmen der vorgesehenen Toleranzgrenze von 10 dB(A).
Bei Neubauvorhaben, die auch oder vorwiegend dem Wohnen dienen, sowie sonstigen schutzbedürftigen Gebäuden innerhalb dieser lärmbelasteten Flächen ist durch geeignete Gestaltung der Grundrisse und ausreichende bauliche Schallschutzvorkehrungen sicherzustellen, daß mindestens 10 dB(A) abgefangen werden und somit in Innern von Aufenthaltsräumen ein Schallpegel gewährleistet ist, der eine von Außengeräuschen ungestörte Nutzung ermöglicht.
Die Baugenehmigungsbehörde hat gem. RdErl. des Innenministers vom 08.11.73 (SMBL. NW. 2311) Ziff. 3.2 den Bauherren im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren schriftlich zu empfehlen, im eigenen Interesse diejenigen baulichen Vorkehrungen zu treffen, die einen ausreichenden Schallschutz gewährleisten.
Auf die Begründung Ziff. 6 - Immissionen - zum Bebauungsplan wird hingewiesen.
2. Vor Bezug neuer Häuser ist ein ausreichender Feuerlösch- und Versorgungsdruck über das öffentliche Netz sicherzustellen.
Bei der Bemessung der Löschwasserrenge ist das Arbeitsblatt W 405 vom Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches (DVGW) zugrundezulegen. (a) s.unten
3. Das Plangebiet ist entsprechend dem am 17.03.75 genehmigten Generalentwässerungsplan für das Stadtgebiet 'Südlich der Ems' zu entwässern. (b) s.unten
Die Kanalisationsanlagen sind nach der gemäß §45 LWG u.E am 15.08.74 genehmigten Detailplanung 'Stadtgärten' bis zur Bezugsfertigkeit der anzuschließenden baulichen Anlagen betriebsbereit zu erstellen.
4. Gemäß § 4 (1) Abfallbeseitigungsgesetz (AbfG) dürfen Abfallstoffe nur auf der dafür zugelassenen Deponie abgelagert werden.
5. Zur Koordinierung der Straßenausbauarbeiten ist der Deutschen Bundespost, Oberpostdirektion Münster, der Beginn von Straßenbauarbeiten zwecks Vorbereitung entsprechender Maßnahmen jeweils 6 Monate vorher schriftlich anzukündigen.
6. Der Bebauungsplan enthält die für die Zulässigkeit von Bauvorhaben erforderlichen Mindestfestsetzungen (§ 30 BBauG) sowie Begrenzungen von Verkehrsflächen.
Wenn und soweit Bauvorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen, gelten die Anbauverbotszonen des § 25 Abs. 3 Satz 1 LStrG, nicht § 25 Abs. 3 Satz 2 LStrG.
7. Die mit (■) gekennzeichneten baulichen Anlagen innerhalb des Bebauungsplangebietes sind noch nicht katasteramtlich kartiert. Die Standorte und Abmessungen wurden aus den bauaufsichtlich genehmigten Antragsunterlagen übernommen.

(a) Es ist eine Löschwasserrenge von mindestens 1.600 ltr. pro Minute für die Dauer von zwei Stunden erforderlich. In Abständen von höchstens 150m, gemessen von der Straßenachse, sind entsprechende Hydranten notwendig. An gut sichtbaren Stellen sind Hydranten-Hinweisschilder anzubringen.

(b) Bei der notwendigen Überarbeitung des Zentralwasserplanes sind die im Entwurf für das Zentralklärwerk II, IBA angesetzten Abflußspenden zugrunde zu legen.

STADT TELGTE — KREIS WARENDORF



ÜBERSICHTSPLAN — M.1 : 50 000

SATZUNG DER STADT TELGTE

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN "STADTGÄRTEN"

AUSFERTIGUNG — M. 1 : 1000

AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERFAHREN

Der Rat der Stadt **Telgte** hat die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gem § 2 (1) BBauG am 03.09.85 beschlossen. Der Beschluß ist ortsüblich bekannt gemacht worden am 02.12.85.

Telgte, den 03.07.86

(Bürgermeister / Ratsmitglied / Schriftführer)

Dieser **Änderungs**plan mit Begründung hat gem. Beschluß des Rates der Stadt **Telgte** vom 03.09.85 gem § 2a (6) BBauG in der Zeit vom 24.12.85 bis 24.01.86 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Telgte, den 03.07.86

(Stadtdirektor)

Dieser **Änderungs**plan ist gem § 10 BBauG nach Prüfung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken vom Rat der Stadt **Telgte** am 29.04.86 als Satzung beschlossen worden.

Telgte, den 03.07.86

(Bürgermeister / Ratsmitglied / Schriftführer)

Dieser **Änderungs**plan ist gem § 11 BBauG mit Verfügung vom genehmigt worden.

Münster, den

Der Regierungspräsident
i.A.

Dieser **Änderungs**plan liegt gem § 12 BBauG ab öffentlich aus. Die Genehmigung, sowie Ort und Zeit der Auslegung sind ab öffentlich bekannt gemacht worden. Dieser Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich geworden.

Telgte, den

(Stadtdirektor)

Diese Gestaltungsfestsetzungen sind gem. § 81 BauONW vom Rat der Stadt **Telgte** am als Satzung beschlossen worden.

Telgte, den

(Bürgermeister / Ratsmitglied / Schriftführer)

Diese Gestaltungssatzung ist gem. § 81 in Verb mit § 77 BauO NW mit Verfügung vom genehmigt worden.

Az.:

, den

Diese Gestaltungssatzung liegt ab 19 öffentlich aus. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am Gemeindeordnung NW am Diese Gestaltungssatzung ist damit rechtsverbindlich geworden.

Telgte, den 19

(Stadtdirektor)

Die geometrische Eindeutigkeit der Darstellung des gegenwärtigen Zustandes und die Durchführbarkeit der städtebaulichen Planungen wird hiermit bescheinigt.

Warendorf, den

Der Oberkreisdirektor
Katasteramt
i. A.

Dieser **Änderungs**plan wurde von der Planungsabteilung des Kreises Warendorf entworfen.

Warendorf, den 08. 01. 1985

Der Oberkreisdirektor
Bauamt/Planungsabt.
i.A.

Si-Bl.

ERMÄCHTIGUNGSGRUNDLAGEN

I. §§ 4 und 28 der Gemeindeordnung für das Land NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV NW 1984, S.475).

II. §§ 1,2,7a,8-13a,30 u. 155a-c des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl. I, S. 2256), zuletzt geändert am 06.07.1979 (BGBl. I, S. 949).

III. § 81 der Bauordnung für das Land NW vom 26.06.1984 (SGV NW 232) in der zur Zeit gültigen Fassung der Bekanntmachung in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BBauG.

IV. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I, S. 1763).

V. Planzeichenverordnung vom 30.07. 1981 (BGBl. I, S. 833).