

PLANZEICHENERLÄUTERUNG FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

WA¹-WA⁸ Allgemeines Wohngebiet, siehe textliche Festsetzung Nr. 1

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
- II - III Zahl der Vollgeschosse - als Mindest- und Höchstmaß
- 0,4 Grundflächenzahl
- FH max.= Maximale Firsthöhe bezogen auf die Höhe der fertigen Erschließungsstraße siehe textliche Festsetzung Nr. 2
- TH max.= Maximale Traufhöhe bezogen auf die Höhe der fertigen Erschließungsstraße siehe textliche Festsetzung Nr. 2

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

VERKEHRSLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
- Fußweg / Radweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

FLÄCHEN FÜR DIE VER- UND ENTSORGUNG gem. § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB

- Flächen für Ver- und Entsorgung
- Elektrizität

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

- Öffentliche Grünfläche
- Spielplatz
- Schutz und Trenngrün

FLÄCHE ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

- Zu erhaltende Einzelbäume
- Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von bodenständigen Bäumen, sträuchern und sonstigen Bepflanzung

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
- Grenze der „Satzung über Werbeanlagen für den Bereich entlang der Straße Münsterter der Stadt Telgte“ vom 03.03.2015.
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
- Mit Gechrecht belastete Flächen zugunsten der Allgemeinheit
- Mit Fahrrecht belastete Flächen zugunsten der Allgemeinheit
- Mit Leitungsrecht belastete Flächen zugunsten der Versorgungsträger
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauNVO
- Stellplätze / Garagen
- Lärmpegelbereiche

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

- Vorhandene Flurstücksgrenze ≥ 30° Dachneigung
- Vorhandene Flurstücksnummer SD Satteldach
- Vorhandene Gebäude WD Walmdach
- Höhenangabe in Meter über NHN

TEXT

- A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB**
- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5) - (10) BauNVO)
In den Allgemeinen Wohngebieten WA² - WA⁸ sind die gem. § 4 (3) Nr. 3-5 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässige Nutzungen (Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (2) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
 - 2.1 Die zulässigen First- und Traufhöhen sind in den jeweiligen Bereichen der Planzeichnung festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der Oberkante der Erschließungsstraße angrenzend an das Grundstück wie sie in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gekennzeichnet ist. Die Bezugshöhe ist für das jeweilige Grundstück durch Interpolation in der Mitte der an die Verkehrsfläche angrenzenden Grundstückseite zu ermitteln. Bei Eckgrundstücken gilt die Höhe der Verkehrsfläche als Bezugshöhe, zu der die Gebäude traufständig stehen.
 - 2.2 Eine Überschreitung der festgesetzten First- und/oder Traufhöhen kann ausnahmsweise zugelassen werden, sofern zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes eine über das festgesetzte Maß hinausgehende First- und/oder Traufhöhe bestand.

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 I S. 58).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256) (1), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), 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.
- Landschaftsgesetz NRW (LG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV.NRW. S. 568) 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.

3. FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN

- (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)
- 3.1 Garagen i. S. d. § 12 BauNVO und sonstige Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
 4. **HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEI TEN IN WOHNGE BÄUDEN UND MINDESTGRÖSSE DER GRUNDSTÜCKE** (gem. § 9 (1) Nr. 3 und 6 BauGB)
 - 4.1 Innerhalb der mit WA 2, WA 4, WA 5, WA 6, WA 7 und WA 8 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiete sind je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
 - 4.2 Innerhalb der mit WA 1 und WA 3 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiete sind je Wohngebäude maximal 8 Wohneinheiten zulässig.
 - 4.3 Eine Überschreitung der festgesetzten Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude kann ausnahmsweise zugelassen werden, sofern zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes eine über das festgesetzte Maß hinausgehende Anzahl der Wohneinheiten in einem Wohngebäude bestand.
 5. **VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN** (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)
 - 5.1 Zum Schutz vor Lärmwirkungen durch den Straßenverkehr des Münsterter und der B 51 werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, unterschiedliche Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen gestellt. Zur Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm werden in der DIN 4109 verschiedene Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt, denen die vorhandene oder zu erwartende „maßgeblichen Außenlärmpegel“ zuzuordnen sind. Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen von Wohnungen (mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) sind die in der folgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	erforderliches Schalldämmmaß ref. R _w res in dB	
		Außenräume in Wohnungen	Büro- und Büroräume und Ähnliches
I	bis 55 dB(A)	30	-
II	56 - 60 dB(A)	30	30
III	61 - 65 dB(A)	35	30
IV	66 - 70 dB(A)	40	35
V	71 - 75 dB(A)	45	40
VI	76 - 80 dB(A)	50	45

Die Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes R_wres hat nach der DIN 4109 zu erfolgen. Bei der Anordnung von Lüftungseinrichtungen/ Rolllädenkästen ist deren Schalldämmmaß bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes R_wres zu berücksichtigen.

Für überwiegend zum Schlafen genutzte Räume mit Fenstern innerhalb der Lärmpegelbereiche III, IV, V und VI sind schalldämmte Lüftungen vorzusehen. Alternativ sind die Grundrisse der Wohngebäude innerhalb der Abgrenzung des Lärmpegelbereiches III so zu gestalten, dass an den zum Verkehrsweg direkt zugewandten Fassaden nur Wohn- und Nebenräume vorgesehen werden (Schallschutzgrundriss). Innerhalb der Abgrenzung der Lärmpegelbereiche IV-VI sind die Grundrisse der Wohngebäude alternativ so zu gestalten, dass die Fenster von zum Schlafen genutzten Räumen nur an den vollständig abgewandten Fassaden geplant werden oder diese eine fensterunabhängige Lüftung aufweisen. Es sind die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß zu beachten.

5.2 Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelantrages nach DIN 4109 ermittelt wird, dass durch die Errichtung vorgelagerter Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen aufgrund der verminderten Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

1. **AUSSENWANDFLÄCHEN**
Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind als rotes, braunes oder weißes Sicht- / Verblendmauerwerk (unglasiert) oder weißer Putzbauelemente auszuführen. Für untergeordnete Teilflächen (max. 15 % Wandflächenanteil je Gebäudesite, Brüstungsfelder, Balkone, Stürze, Gesimse etc.) dürfen auch andere Materialien verwendet werden. Diese Einschränkung gilt nicht für Glas. Bei Doppelhäusern ist je Baukörper das gleiche Material zu verwenden.
2. **DACHFORM**
2.1 Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer oder Walmdächer mit einer Dachneigung von mind. 30° auszuführen.
2.2 Für Garagen sind Flachdächer und geneigte Dächer zulässig. Sofern Garagen mit geneigten Dachflächen versehen werden, sind diese mit der gleichen Dachneigung wie die Hauptbaukörper auszubilden. Eine Abweichung von der Dachneigung des Hauptbaukörpers kann bei einer Dachbegrennung oder der Anordnung von Anlagen der Solarenergie zugelassen werden. Carports können mit einer von dem Hauptbaukörper abweichenden Dachneigung errichtet werden.
3. **DACHEINDECKUNG**
Alle Dächer sind mit roten, braunen oder anthrazitfarbenen, nicht glänzenden, matt engobierten Dachpfannen einzudecken. Bei Doppelhäusern ist je Baukörper das gleiche Material zu verwenden. Für untergeordnete Bauteile sind Blechabdeckungen zulässig. Ökologische und/oder energiesparende Dacheindeckungen (z.B. begrünte Dächer und Glasdächer zur Solarenergienutzung) können als Abweichung zugelassen werden.
4. **DACHAUSBILDUNG**
Dachansätze und Dachaufbauten sind nur in der Breite von maximal 1/2 der Traufenlänge zulässig. Sie müssen mindestens 2,00 m vom Ortsgang entfernt sein.
5. **VORGARTEN/ EINFRIEDRUNGEN**
5.1 Zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und der öffentlichen Verkehrsfläche (Vorgarten) sind Mauern nicht zulässig.

HINWEISE

- 1) **DENMÄLER**
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 Telgte und dem LWL - Archäologie für Westfalen, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG NRW).
- 2) **EINSICHTNAHME UNTERLAGEN**
Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird - DIN-Normen (DIN 4109 & 18005), sowie Gutachten und VDI-Richtlinien anderer Art - können diese im Rathaus der Stadt Telgte, Bassfeld 4-6, Fachbereich Planen, Bauen und Umwelt innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.
- 3) **ARTENSCHUTZ**
Unter Einhaltung des § 39 (5) BNatSchG kann festgehalten werden, dass bei Umsetzung des Planvorhabens keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG vorbereitet werden. Sollten Um- oder Ausbauten an bestehenden Gebäuden stattfinden, sind im Rahmen der Bauantragstellung oder des Abrissantrags Aussagen zur Berücksichtigung des Artenschutzes zu treffen.
- 4) **ÜBERFLUTUNGSSCHUTZ**
Um zukünftige Gebäude auf natürlichem Wege gegen Überflutung zu sichern, wird empfohlen die Oberkante des Erdgeschossfußbodens mindestens 30 cm höher als die Erschließungsstraße zu legen.
- 5) **SATZUNG ÜBER WERBEANLAGEN**
Für die entlang der Straße Münsterter gelegenen Baugrundstücke (siehe Planeintrag) gelten die Regelungen der „Satzung über Werbeanlagen für den Bereich entlang der Straße Münsterter der Stadt Telgte“ vom 03.03.2015.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein. Stand: Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Telgte, den 29.09.2015

Der Ausschuss für Planen und Bauen, Umland und Umwelt des Rates der Stadt Telgte hat am 08.05.2014 gem. § 2 und § 2a des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 19.12.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden. Telgte, den 29.09.2015

Bürgermeister

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung hat vom 07.01.2015 bis 30.01.2015 gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden. Telgte, den 29.09.2015

Bürgermeister

Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Bauleitplanung hat vom 07.01.2015 bis 30.01.2015 gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden. Telgte, den 29.09.2015

Bürgermeister

Der Ausschuss für Planen und Bauen, Umland und Umwelt des Rates der Stadt Telgte hat am 26.03.2015 gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen. Telgte, den 29.09.2015

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 11.05.2015 bis 18.06.2015 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt. Telgte, den 29.09.2015

Bürgermeister

Der Rat der Stadt hat am 22.09.2015 gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Telgte, den 29.09.2015

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wird hiermit aufgestellt. Telgte, den 29.09.2015

Bürgermeister

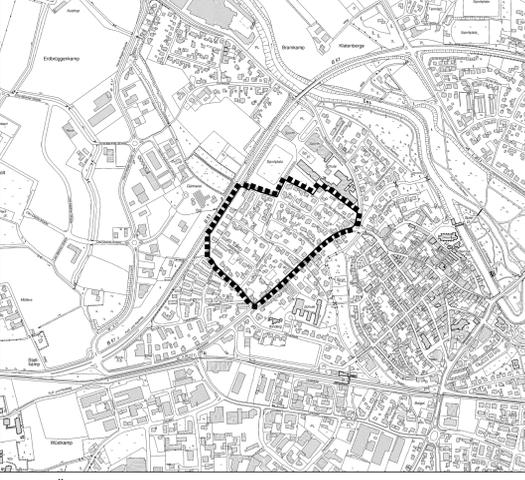
Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten. Telgte, den 29.09.2015

Bürgermeister

STADT TELGTE

BEBAUUNGSPLAN "STADTGÄRTEN"

5. ÄNDERUNG (NEUAUFSTELLUNG)



PLANÜBERSICHT M 1 : 10.000

DATUM	22.09.2015	Satzung Korrekturen nach der öffentlichen Auslegung sind in rot eingetragen
PL ^{GR}	112 / 60	
BEARB.	VI. / Bo	
M.	1 : 1.000	0 10 20 30 40 60 m

BÜRGERMEISTER

PLANBEARBEITUNG **WOLTERS PARTNER**
Architekten & Stadtplaner GmbH
Droverg. Straße 15 • D-48683 Coesfeld
Telefon +49-2541-9418-0 • Telefax 9398
info@wolterspartner.de