

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

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

WA Allgemeines Wohngebiet, siehe textliche Festsetzung Nr. 1

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

0.1 Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß  
0.4 Grundflächenzahl  
F H max = Maximale Firsthöhe bezogen auf Oberkante fertiger zugerechneter Erschließungsstraße siehe textliche Festsetzung Nr. 2

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

Nur Einzelhäuser zulässig  
Nur Doppelhäuser zulässig  
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
Offene Bauweise  
Baugrenze

**VERKEHRSFLÄCHEN 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  
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  
Anpflanzende Einzelbäume, genauer Standort nach Detailplanung

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNO  
Sichtdreiecke - nachrichtliche Darstellung - sind von jeglicher Sichtbehinderung von 0,8 m bis 2,5 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten gem. § 9 (1) Nr. 21 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 abfallend auf mind. 2,5 m (siehe Planentwurf)  
Gekennzeichnete Gebädefronten im Lärmpegelbereich III bzw. III, siehe textliche Festsetzung Nr. 5

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 (5) BauGB**

Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen  
Bahnanlage  
Fläche für die Wasserversorgung - einschließlich Gewässer (nachrichtlich gem. § 31 WHG)

**BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE**

Vorhandene Flurstücksgrenze  
Vorhandene Flurstücknummer  
Vorhandene Gebäude  
Vorgeschlagene Grundstücksgrenze  
Leitungen z.B. 30 kV Freileitung  
Erdabschirmung / Wallanlage - H max. = 2,0 m  
Immissionsgrenze im Orientierungspegel 55 dB(A) tags und 44 dB(A) nachts, siehe Hinweis Nr. 4

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

Stellung der Hauptgebäude (Hauptrichtung)  
Abgrenzung unterschiedlich festgesetzter Hauptstrichungen  
Dachneigung

**TEXT**

**FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNO**

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5 - 10) BauNO)  
im Allgemeinen Wohngebiet und im Ausnahmefall gem. § 4 (3) BauNO (Betriebe des Betriebsberufsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwertung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.  
**2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (2) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNO)  
Höhe der baulichen Anlagen  
Die Firsthöhe der Gebäude darf die Höhe von 9,50 m bezogen auf die Oberkante fertiger zugerechneter Erschließungsstraße nicht überschreiten.  
**3. FLÄCHEN FÜR GARAGEN, CARPORTS UND NEBENANLAGEN** (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 (5) BauNO)  
3.1 Garagen und Carports i. S. d. § 12 BauNO und sonstige genehmigungspflichtige Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNO sind grundsätzlich nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche oder im seitlichen Grenzstreifen gem. BauO NRW zulässig. Eine Überschreitung der genehmigten Baugrenze bzw. deren Verlängerung mit der Garage / dem Carport ist bis zu einer Tiefe von 3,0 m zulässig.  
3.2 Garagen und Carports i. S. d. § 12 BauNO und sonstige genehmigungspflichtige Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNO entlang der Grenze zu öffentlichen Verkehrs- und/oder Grünflächen sind mit ihrer Längsseite (Eksituation) in einem Mindestabstand von 1,0 m von der Grundstücksgrenze entfernt zu lassen.  
**4. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEIMTEN IN WOHNBAUEN** (gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)  
4.1 Je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) sind maximal 2 Wohnheimten zulässig. Bei zwei Wohnheimten muss die Grundstücksgröße jedoch mind. 450 qm betragen.  
**5. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN** (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)  
5.1 Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr werden an den mit xxxxxx bzw. xxxxxx gekennzeichneten Gebädefronten entlang der Averskirchener Straße L 811 im OG und entlang der geplanten Umgehungsstraße im EG und OG bei einer baulichen Einrichtung oder baulichen Änderung von Bäumen, 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 zugrundegelegt, denen die vorhandenen oder zu erwartenden „maßgeblichen Außenlärmpegel“ zuzuordnen sind. Für Außenbauteile von Außenbauteilen von Wohnungen (mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) sind die in der folgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung anzuhalten.

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ in dB(A)	Erforderliches $R_{w, ext}$ in dB	Kennzeichnung Gebädefront
II	56 bis 60	30	xxxxxxx
III	61 bis 65	35	xxxxxxxxx

Die Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes  $R_{w, res}$  hat nach der DIN 4109 zu erfolgen. In den Schalldämmwert ist eine schallgedämmte Zwangslüftung einzubauen. Bei der Anordnung von Lüftungseinrichtungen / Rohrdurchlässen ist deren Schalldämmmaß bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes  $R_{w, res}$  zu berücksichtigen.

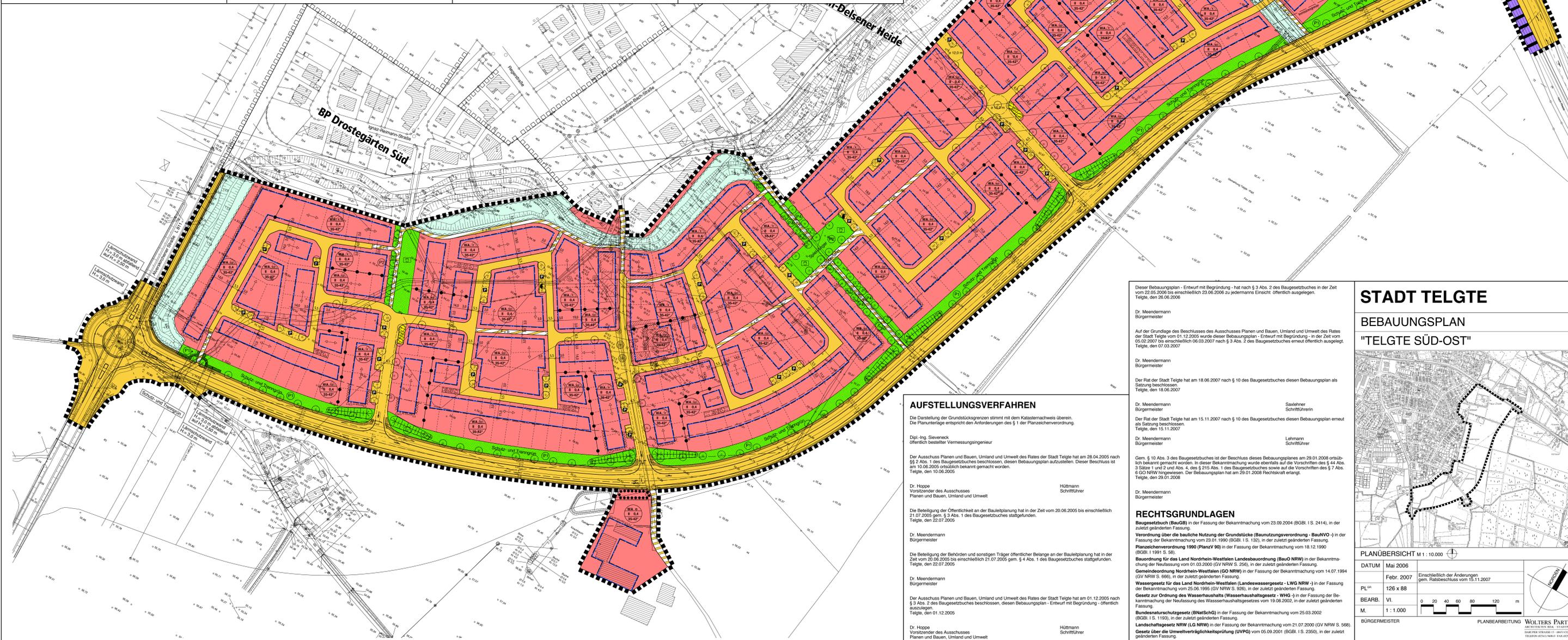
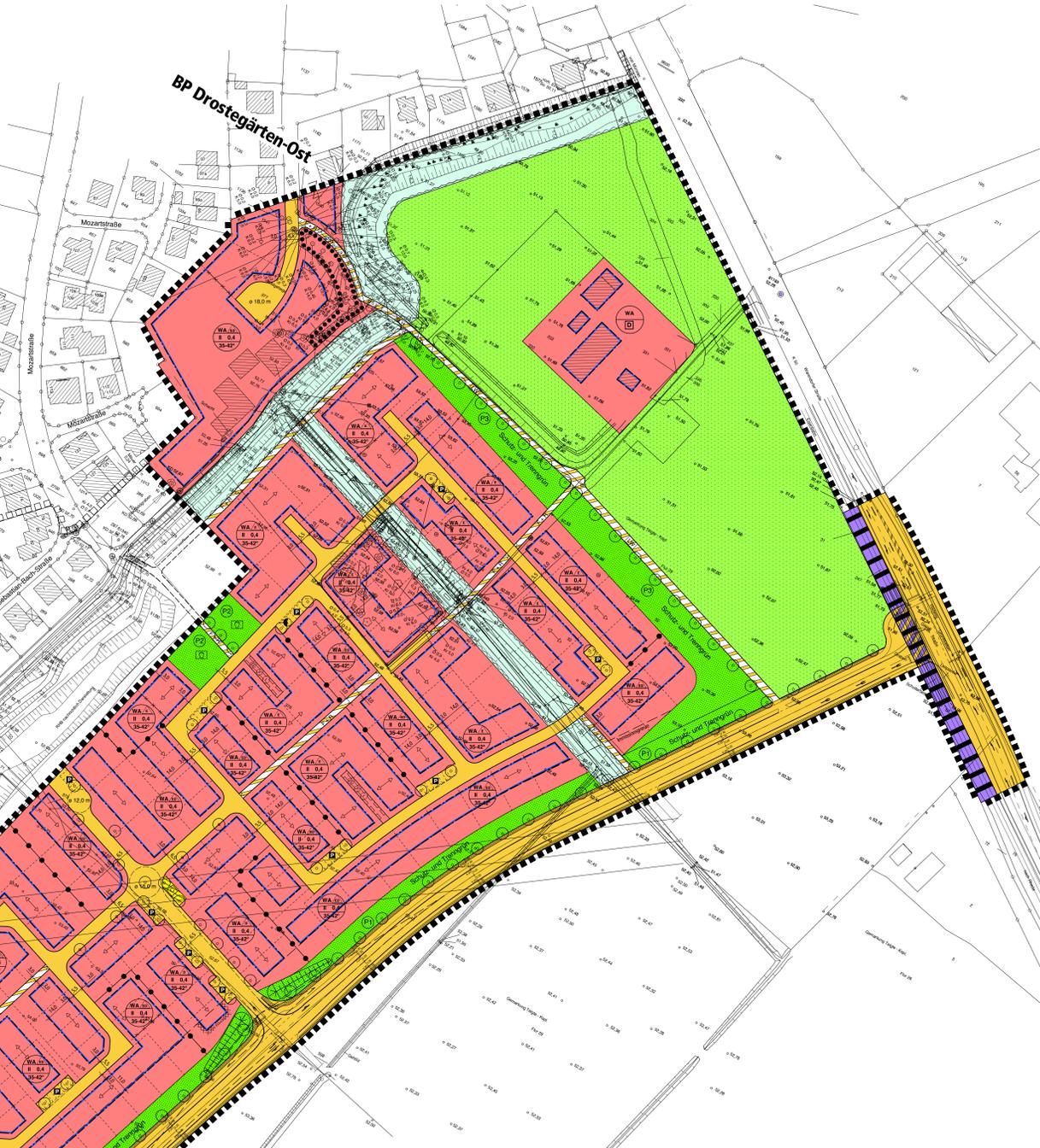
**6. FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND** (gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB)  
6.1 Entlang der „Uferstreifen“ der bestehenden und geplanten Gewässer i. S. d. WHG sind bedingt in einem Abstand von 5,0 m, gemessen von Oberkante Uferböschung, bauliche Anlagen jeglicher Art, auch nicht genehmigungspflichtige Anlagen, unzulässig.  
**7. ANSCHLUSS AN ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN** (gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)  
7.1 Entlang der Averskirchener Straße L 811 und der geplanten Südtangente K 50 sind keine privaten Grundstückszufahrten zulässig.  
**8. MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)  
8.1 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind vollständig bodenversiegelnde Ausführungen unzulässig. Die festgesetzten Grundstücksflächen - z.B. Stellplätze, Garagenzufahrten, Zufwege - sind z.B. mit Befestigung mit breiten Fugen (Fugenbreite > 2 cm) etc. auszuführen.

**9. FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN** (gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB)  
9.1 Je angefangener 4 Stellplätze ist mindestens 1 hochstämmiger bodenständiger Laubbaum II. Ordnung zu pflanzen. Bezüglich der Detailplanung wird auf den Grünordnungsplan verwiesen.  
9.2 Innerhalb der festgesetzten Grünflächen sind folgende Pflanzmaßnahmen vorgesehen. Bezüglich der Detailplanung wird auf den Grünordnungsplan verwiesen.  
a) Innerhalb der mit dem Kürzel P1 gekennzeichneten Flächen entlang der K 50 sind zusätzlich zu der zeichnerisch festgesetzten anzuimplanzierenden Baumreihe aus Bäumen I. Ordnung aus bodenständigen Gehölzen als Gehölz anzupflanzen.  
b) Für die zeichnerisch festgesetzten Einzelbaumpflanzungen in der mit dem Kürzel P2 gekennzeichneten Flächen mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ sind bodenständige Bäume I. oder II. Ordnung anzupflanzen. Zusätzlich ist der Spielplatz mit bodenständigen Gehölzen einzuzugrenzen.  
c) In der mit dem Kürzel P3 versehenen Fläche nahe Haus Droste ist zusätzlich zu den zeichnerisch festgesetzten Einzelbaumpflanzungen eine Anpflanzung aus bodenständigen Gehölzen mit nördlich vorgelagertem Krautraum vorzunehmen.  
d) Für die festgesetzten Gebäude in der mit dem Kürzel P4 versehenen Fläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind bodenständige Bäume II. Ordnung zu pflanzen.  
9.3 Private Grundstücke sind entlang von Fuß- und Radwegen, entlang der Haupterschließungsstraßen und entlang der im Zentrum gelegenen „Öffentlichen Grünfläche“ P4 mit einer Handzuchhecke (Canopus) bepflanzt einzuzugrenzen. Bezüglich der Detailplanung wird auf den Grünordnungsplan verwiesen.  
9.4 Auf den privaten Grundstücken im Bereich der Erschließungsstraßen ist gegenüber der Stellplatzanlage ein bodenständiger Laubbaum II. Ordnung zu pflanzen. Die genauen Standorte sind nach Detailplanung auf die örtliche Situation (Grundstückszufahrt etc.) abzustimmen. Die Auslässe sind danach geringfügig verschiebbar. Bezüglich der Detailplanung wird auf den Grünordnungsplan verwiesen.  
9.5 Die Grünsubstanz der festgesetzten Flächen zur Anpflanzung und/oder mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sowie der gem. textlicher Festsetzung durchzuführenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen bodenständigen Gehölzen zu ersetzen.

**10. ZUORDNUNG DER AUSGLEICHSFLÄCHEN** (gem. § 9 (1) BauGB)  
Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung sowie die Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden dem Eingriffswert einer Allgemeinen Wohngebiet und öffentliche Verkehrsfläche als Ausgleichsfläche zugeordnet. Die externen Ausgleichsmaßnahmen (Ausgleichsflächenpool Emsahl, II. Bauabschnitt, Telgte Kircheplatz Fürst 54, Flurstück 202 und III. Bauabschnitt Telgte Kircheplatz 54, Flurstück 64 werden dem durch die Planung verursachten Eingriff insgesamt als Ausgleich zugeordnet.

**HINWEISE**

**1. KAMPFMITTEL**  
Weist bei Durchführung der Bauarbeiten der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiter sofort anzuhalten und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.  
**2. DENKMÄLER**  
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Verdächtigungen und Verformungen in der natürlichen Bodenschichtung) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Telgte und dem Landschaftsverwaltung Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 12 und 16 DSchG NRW).  
**3. GRÜNORDNUNGSPLAN**  
Den Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 15, Nr. 20 und Nr. 25 BauGB liegt ein Grünordnungsplan zugrunde.  
**4. IMMISSIONSSCHUTZ**  
Für die Obergeschosse der direkt an die LärmSchutzwand im Bereich L 811 / Kreisverkehr K 50 angrenzenden Gebäudeteile sind als Grünanpflanzung empfindliche, schattentolerante zur lärmlinienabgewandten Seite anzuordnen. Der Festsetzung Nr. 5 (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB) liegt das Gutachten „Luftschalldämmung und -vermeidung zum Bebauungsplan Süd-Ost“ zugrunde (ISS Ingenieurbürogesellschaft Stütz, Markt, November 2005 und Dezember 2006).  
**5. NACHTIEFLUGSYSTEM**  
Über dem Flangebiet verläuft in 335 m Höhe ö. NN ein Abschnitt des militärischen Nachtieflugsystems. Mögliche Lärm- und Abgasemissionen sowie die aus Sicht der Bewohner ohnehin als Belästigung wahrnehmbar sind, müssen geduldet werden.



**AUFSTELLUNGSVERFAHREN**

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasterausweis überein. Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.  
Dipl.-Ing. Sievwiek  
öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
Der Ausschuss Planen und Bauen, Umland und Umwelt des Rates der Stadt Telgte hat am 26.04.2005 nach § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 10.06.2005 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Telgte, den 10.06.2005  
Dr. Hoppe  
Vorsitzender des Ausschusses Planen und Bauen, Umland und Umwelt  
Telgte, den 22.07.2005  
Dr. Meendermann  
Bürgermeister  
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauplanung 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. Meendermann  
Bürgermeister  
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauplanung 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. Meendermann  
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 auszustellen.  
Telgte, den 01.12.2005  
Dr. Hoppe  
Vorsitzender des Ausschusses Planen und Bauen, Umland und Umwelt  
Hüttmann  
Schriftführer

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 22.05.2006 bis einschließlich 23.06.2006 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgestellt.  
Telgte, den 23.05.2006  
Dr. Meendermann  
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 ausgestellt.  
Telgte, den 07.03.2007  
Dr. Meendermann  
Bürgermeister

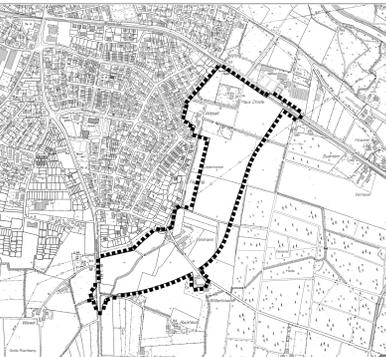
Der Rat der Stadt Telgte hat am 18.06.2007 nach § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.  
Telgte, den 18.06.2007  
Dr. Meendermann  
Bürgermeister  
Sudthamer  
Schriftführer

Der Rat der Stadt Telgte hat am 15.11.2007 nach § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan erneut als Satzung beschlossen.  
Telgte, den 15.11.2007  
Dr. Meendermann  
Bürgermeister  
Lahmann  
Schriftführer

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Bebauungsplans am 29.01.2008 ortsüblich bekannt gemacht worden. In dieser Bekanntmachung wurde ebenfalls auf die Vorschriften des § 44 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 29.01.2008 Rechtskraft erlangt.  
Telgte, den 29.01.2008  
Dr. Meendermann  
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 - BauNO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.01.1990 (BGBl. I S. 130), 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. 166), 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. 926), in der zuletzt geänderten Fassung.  
Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung des Wasserhaushaltsgesetzes vom 19.05.2002, 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).  
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 05.09.2001 (BGBl. I S. 2350), in der zuletzt geänderten Fassung.

**STADT TELGTE**  
**BEBAUUNGSPLAN**  
**"TELGTE SÜD-OST"**



PLANÜBERSICHT M 1 : 10.000

DATUM	MAI 2006	
PL <sup>01</sup>	Febr. 2007	Einschließlich der Änderungen gem. Ratsbeschluss vom 15.11.2007
BEARB.	V1	
M.	1 : 1.000	

BÜRGERMEISTER: [Signature] PLANBEARBEITUNG: WOLTERS PARTNER