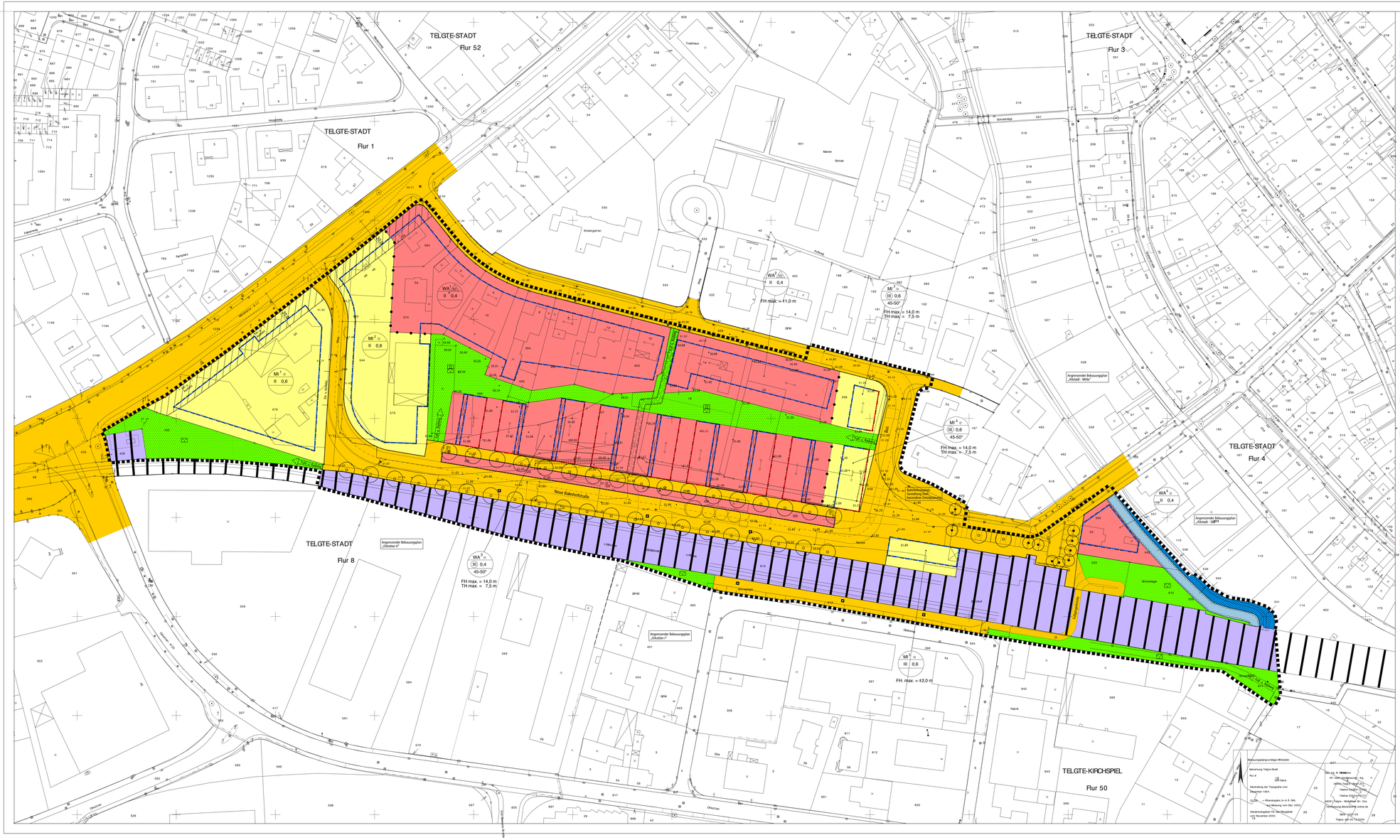

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

WA 1-6 — Allgemeines Wohngebiet s. textliche Festsetzung Nr.1a, 3a und 3b

M 1-5 — Mischgebiet s. textliche Festsetzung Nr. 1b, 2, 3a und 3b

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

II — Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß

II - III — Zahl der Vollgeschosse - Als Minderst- und Höchstmaß

0,4 — Grundflächenzahl

F H max = — Maximale Firsthöhe bezogen auf Oberkante zugeordneter Erschließungsstraße siehe textliche Festsetzung Nr. 3a und 3b

T H max = — Maximale Traufhöhe bezogen auf Oberkante zugeordneter Erschließungsstraße siehe textliche Festsetzung Nr. 3b

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

o — Offene Bauweise

E/D — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baulinie

Baulinie, zugleich Straßenverkehrsflächenbegrenzung

Baugrenze

Baugrenze - lediglich Terrassen, Wintergärten etc. zulässig

Baugrenze, zugleich Straßenverkehrsflächenbegrenzung

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung :

F — F - Fußweg

P — P - Öffentliche Parkfläche - Stellplatzanordnung nach Detailplanung

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünfläche

Parkanlage

SPIELPLATZ — Spielplatz (Spielbereich C.5. Rd. Erl. des Innenministers NW vom 31.07.1974)

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

Zu erhaltende Einzelbäume

Anzupflanzende Einzelbäume (Detailplanung s. Grünordnungsplan)

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

GGa — Gemeinschaftsstellplätze gem. § 9 (1) Nr. 22 BauGB s. textliche Festsetzung Nr. 5

Schtrassecke - nachrichtliche Darstellung - sind von jeglicher Sichtbehinderung von 0,8 m bis 2,5 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB

L — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Versorgungsanlagen — Mit Leitungsrecht belastete Fläche zugunsten der Versorgungsträger

Mauer - H mind.= 1,50 m H max.= 1,80 m bezogen auf Oberkante zugeordneter Erschließungsstraße

Fläche für die Wasserwirtschaft gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB

BESTANDSDARSTELLUNGEN, HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 (6) BauGB

Vorhandene Flurstücksgrenze

605 — Vorhandene Flurstücksnummer

Vorhandene Gebäude

Vorhandene Bäume

Bahnanlage

Wasserfläche gem. § 31 WHG

lärmvorbelastete Fläche s.Hinweise

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

Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung)

45 - 50 ° — Dachneigung

TEXT

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

1) **Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO**

a) In den mit WA 2 und WA 3 gekennzeichneten Bereichen des Allgemeinen Wohngebietes sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

b) In den mit MI 1 – MI 5 gekennzeichneten Bereichen des Mischgebietes ist die Ausnahme gem. § 6 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2) **Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (10) BauNVO**

Für den Tankstellenbetrieb im mit MI 1 gekennzeichneten Bereich bleiben Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen ausnahmsweise zulässig.

3) **Gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (3) BauGB i.V.m. § 9 (2) Nr. 4 BauNVO**

a) Im mit WA 2 gekennzeichneten Bereich darf die Firsthöhe die Höhe von 11,0 m und
im mit MI 5 gekennzeichneten Bereich darf die Firsthöhe die Höhe von 12,0 m, bezogen auf die Oberkante fertiger zugeordneter Erschließungsstraße, wie sie in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt ist, nicht überschreiten.

b) In den mit MI 3 und MI 4 und WA 5 gekennzeichneten Bereichen darf die Firsthöhe die Höhe von 14,0 m und die Traufhöhe die Höhe von 7,5 m, bezogen auf die Oberkante fertiger zugeordneter Erschließungsstraße, wie sie in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt ist, nicht überschreiten.

4) **Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB**

a) Für die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind bodenverdichtende Ausführungen unzulässig. Die befestigten Grundstücksteile - z.B. Stellplätze, Garagenzufahrten, Zuwege - sind z.B. mit Belägen mit breiten Fugen (Fugenbreite > 2 cm) etc. auszuführen.

b) Wegeführungen durch die Grünflächen sind als wasserspeichernde Decke anzulegen.

5) **Gem. § 9 (1) Nr. 22 BauGB**

Die Gemeinschaftsstellplätze an der Neuen Bahnhofstraße werden den mit WA 3 und MI 4 gekennzeichneten Bereichen zur Erfüllung der Stellplatzpflicht zugeordnet.

6) **Gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB**

a) In den Randbereichen der zentralen Grünfläche ist eine lockere Bepflanzung mit bodenständigen Strauchern und Bäumen vorzunehmen. Detailplanung s. Grünordnungsplan.

b) Die Grünanlagenbereiche der Anpflanzung und/oder mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen bodenständigen Gehölzen zu ersetzen.

HINWEISE

DENKMÄLER

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 und dem Landschaftsverband Westfalen - Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSG NRW).

KAMPFMITTEL

Bodeneingreifende Bauarbeiten sollten mit gebotener Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann.

ALTLASTEN

Im Plangebiet besteht aufgrund der früheren gewerblichen Nutzung ein Verdacht auf Altlasten. Die Stadt Telgte im Rahmen eines Gutachtens Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung durch Bodenuntersuchungen und Grundwasserbeobachtungsmessstellen durchführen. Sind im Zuge der Rückbaumaßnahmen und der Aufbereitung des Geländes vorgenommen werden und ist zum Zeitpunkt der Übergabe an den Vertragspartner mit Datum vom 31.12.2001 abgeschlossen

LÄRMSCHUTZ

Aufgrund der bestehenden Lärmvorbelastung des Baugebietes durch die Straße Münsterfor wurde eine lärmvorbelastete Fläche in einer Tiefe von 20,0 m gemessen von Straßenmitte gekennzeichnet. Hier ist den Bauherren zu empfehlen zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr bei Neubauten und bei wesentlichen Änderungen von Wohnhäusern, die innerhalb dieser Fläche errichtet bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen der Schallschutzklasse I (Richtlinienbestem, Lüftung etc.) vorzunehmen. Für Schlafräume ist, zum Zwecke einer ausreichenden Belüftung und zur Sicherung der Nachtruhe, eine ins Mauerwerk oder ins Fenster integrierte Lüftung mit den Werten der Schallschutzklasse I vorzusehen.

IMMISSIONSSCHUTZ

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit Gerüchen aus dem Gewerbegebiet Orkotten vorbelastet. Der Immissionswert für Wohngebiete gem. Geruchsimmissionsrichtlinie von 0,10 wird nach den Ergebnissen des erstellten Geruchsgutachtens Nr. 405/1200 nicht überschritten.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Übereinstimmung der Bebauungsplanes mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird bescheinigt.

..., den

Für die Richtigkeit der kartografischen Darstellung des örtlichen Zustandes und die geometrische Festlegung der städtebaulichen Planung

..., den

Der Rat der Stadt hat am nach §§ 2 Abs. 1 - 5 , 4 Abs. 1 und 8 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluß ist am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Telgte ..., den

Bürgermeister

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung hat am gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.

Telgte ..., den

Bürgermeister

Der Rat der Stadt hat am nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.

Telgte ..., den

Bürgermeister

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

Telgte ..., den

Bürgermeister

Der Rat der Stadt hat am nach § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Telgte ..., den

Bürgermeister

Gem. § 10 (3) des Baugesetzbuches ist der Beschluß des Bebauungsplanes am ortsüblich bekanntgemacht 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 NW hingewiesen. Der Bebauungsplan hat am Rechtskraft erlangt.

Telgte ..., den

Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), in der zuletzt geänderten Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein- Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW) 01.06.2000.

§§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung v. 14.07.1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz v. 12.12.1997 (GV NW S. 458).

§ 51 des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. Juni 1989 in der zuletzt geänderten Fassung.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889) in der zuletzt geänderten Fassung.

STADT TELGTE

BEBAUUNGSPLAN

"BAHNHOF - MÖNKEDIEK"

PLANÜBERSICHT M 1 : 5000

DATUM	Jan. 2001	Einschliesslich der Änderungen gemäß Ratsbeschluß vom 28.06.2001
PL^NR	85 / 180	
BEARB.	Bo	
M.	1 : 500	
BÜRGERMEISTER		PLANBEARBEITUNG

0 5 10 15 20 30 m

WOLTERS PARTNER
STADTPLANUNG UND ÖFFENTLICHE BAUVORHABEN
DIPLOM-INGENIEURE · ARCHITEKTEN
DIPLOM-BIOLOGEN · PARTG MBB