Begründung

zur Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Ziffer 3 BauGB zur Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles im Anschluss an die August-Winkhaus-Siedlung bis zum Bebauungsplangebiet „Gewerbepark Kiebitzpohl“ parallel zur August-Winkhaus-Straße im Außenbereich der Stadt Telgte

---

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Telgte ist der o.g. Satzungsbereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Der Siedlungsbereich „August-Winkhaus-Siedlung“ stellt einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil dar. Zwischen diesem Ortsteil und der zum Bebauungsplangebiet „Gewerbepark Kiebitzpohl“ gehörenden Erschließungsstraße (K 17) befindet sich der Satzungsbereich, der im Wege der Abrundung unter Berücksichtigung seiner Lage als im Zusammenhang bebauter Ortsteil aus städtebaulichen Gründen mit dem Siedlungsbereich „August-Winkhaus-Siedlung“ zusammengefaßt wurde.

Da die bislang in der Satzung getroffenen Festsetzungen für die Genehmigungsfähigkeit einzelner Bauvorhaben nicht ausreichen, dient der Erlass der o.g. Änderungssatzung dazu, Baurecht durch Festlegung von Mindestfestsetzungen (Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen) zu schaffen.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine noch anzulegende Stichstraße von der Kreisstraße K 17.

Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen sind im Satzungsbereich nicht bekannt.

Bei bodeneingreifenden Bauarbeiten ist die Bezirksregierung Münster - Kampfmittelräumdienst - unverzüglich zu verständigen, da Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen sind. Eine systematische Absuche ist erforderlich.

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, Westfälisches Amt für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster, unverzüglich anzuzeigen.