

## **B e g r ü n d u n g**

**zur Satzung des § 34 Abs. 4 Ziffer 2 BauGB über Vorhaben im bebauten Bereich im Stadtteil Westbevern-Dorf zwischen der Grevener Straße und dem Friedhof im Außenbereich der Stadt Telgte**

---

Im verbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Telgte ist der o. g. Satzungsbereich als "gemischte Baufläche" ausgewiesen und somit der Erlaß einer "Wohnbereichssatzung" ermöglicht.

Von der Aufstellung eines Bebauungsplanes wird für den Bereich zwischen Friedhof und Grevener Straße abgesehen, da im Rahmen des Bestandes weitere Bebauungsmöglichkeiten nicht gegeben sind und eine mögliche Bebauung des anschließenden Satzungsgebietes über eine Wohnbereichssatzung städtebaulich geregelt werden kann. Die Erschließung der im Satzungsgebiet neu geschaffenen drei Bauplätze erfolgt über den vom Wirtschaftsweg Mersch in Richtung Bever abzweigenden Weg. Im Bereich der Bauplätze und ein zusätzlicher Privatweg von 3 m Breite ausgewiesen, der zum bestehenden Weg durch eine Hecke abgegrenzt wird. Die an der dem Friedhof zugewandten Wegeseite vorhandene Hecke muß bestehen bleiben.

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden unter Berücksichtigung der jeweils möglichen Grundstücksgrößen ermittelt.

Unter Berücksichtigung der Nähe zum Friedhof wird nur eine eingeschossige Bauweise mit Einzelhäusern zugelassen und eine Grundflächenzahl von 0,2 und eine Geschossflächenzahl von 0,3 festgesetzt.

Die Traufhöhe wird mit maximal 3 m und die Firsthöhe mit maximal 9 m festgeschrieben, wobei eine Firstrichtung nicht festgesetzt wird.

Für das an die Bever angrenzende Flurstück 456 wird unter Berücksichtigung der Nähe zur Bever und zum Schutze der Beveraue keine Bebauung zugelassen. Der hier vorhandene Gehölzbestand ist zu erhalten.

Das Grundstück Grevener Straße 16/18 ist in dem Satzungsgebiet enthalten und die baulichen Möglichkeiten neu geordnet. Wegen der auf diesem Grundstück vorhandenen Freiflächen ist eine Konkretisierung der Bebauungsmöglichkeiten erforderlich. Aus diesem Grunde wurde das Grundstück in den Satzungsgebiet mit einbezogen.

Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen sind im Satzungsgebiet nicht bekannt.

Auf Vorhaben innerhalb der Satzung finden die naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen keine Anwendung, weil es sich insoweit nach § 8 a Abs. 6 BNatSchG nicht um Eingriffe handelt.