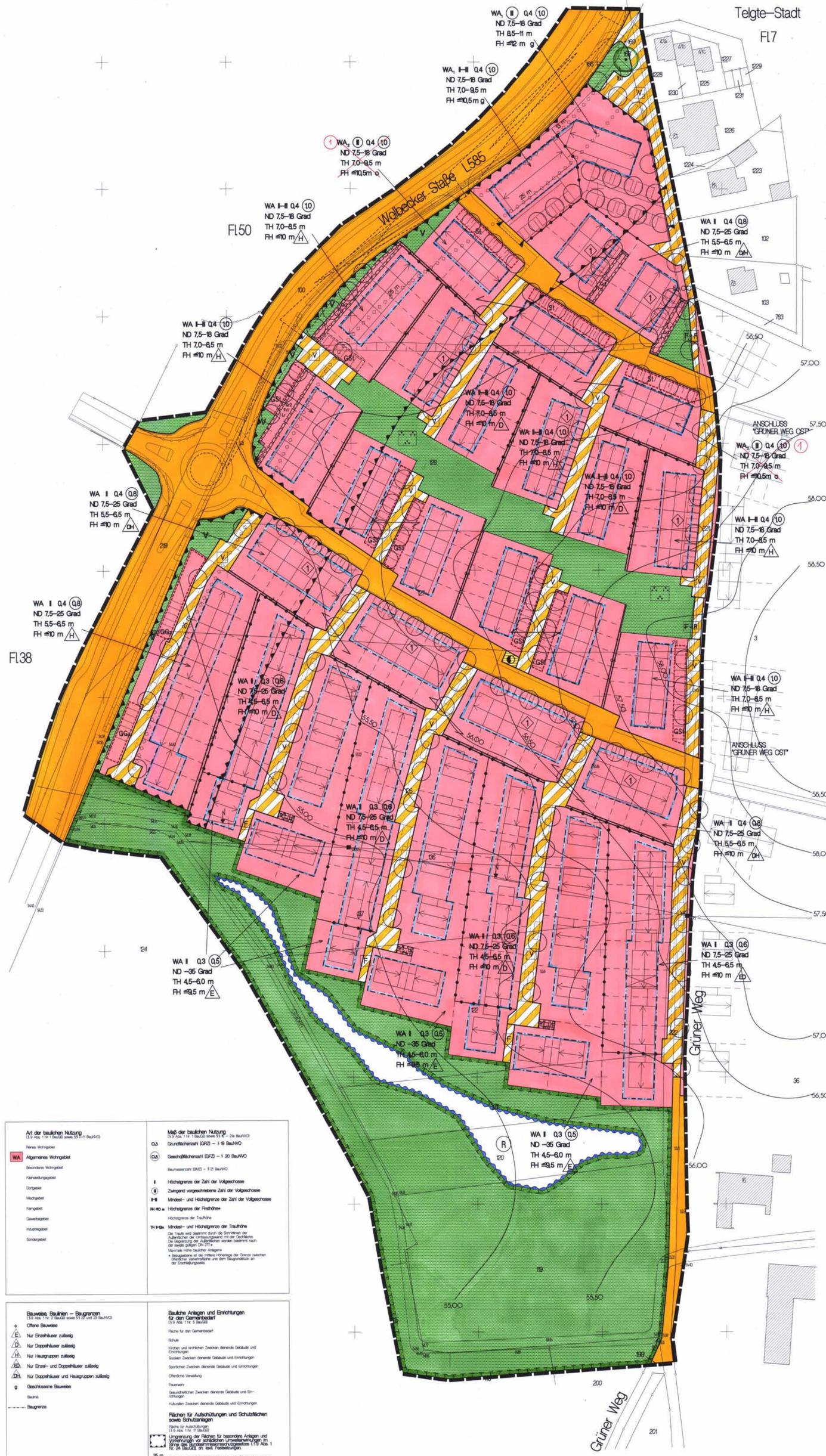


STADT TELGTE BEBAUUNGSPLAN GRÜNER WEG WEST



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 0. Teil des Bebauungsplanes ist der Grünordnungsplan (GOP)
1. Art der baulichen Nutzung
1.1 WA Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO
1.2 WA
1.3 WA
2. Maß der baulichen Nutzung
2.1 In den freistehenden Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern
2.2 Die Oberkante aller EG-Fußböden darf maximal 0,50 m über dem Fahrbahnbelag
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
3.1 In den Wohngebieten WA wird die offene Bauweise festgesetzt.
3.2 In dem Gebiet WA, gilt die geschlossene Bauweise.
3.3 Zur Gliederung der Fassaden dürfen Treppenhäuser, Wintergärten, Balkone und Erker bis zu 0,75 m die Gebäudelimiten (Baugrenzen) überschreiten, jedoch nur bis zu einem Drittel der Gesamtlänge des Gebäudes, wobei Balkone und Doppelhäuser als Einzelgebäude gelten.
3.4 Stellplätze und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen, im seitlichen Grenzabstand und in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.
3.5 Nebenanlagen i. S. des § 14 (1) BauNVO sind nur an der hinteren Grundstücks- grenze in einer Größe bis zu 7,5 m zulässig. Sie sind an der Nachbargrenze zusammenzubauen.
4. Sonstige Festsetzungen
4.1 Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind für alle Hauseinheiten die gleichen Außenwandmaterialien in gleicher Farbe und Struktur zu verwenden sowie das gleiche Befestigungsmaterial in gleicher Farbe und Struktur.
4.2 Bei gemeinsamer Grenzabstimmung sind alle Gebäude, auch Garagen, prägnantlich in Bezug auf die städtebauliche Buchführung, Treppenhöhe und Fassade zu gestalten.
4.3 Bei Doppel- und Reihenhäusern sind Walm- und Krüppelwalmdächer nicht zulässig.
4.4 Bei Geschlossenbauweise und Reihenhäusern sind Dachaufbauten nicht zulässig.
4.5 Einfriedungen auf privaten Flächen sind aus verkehrstechnischen Gründen in einer Entfernung von 50 m Abstand von der öff. Verkehrsfläche zulässig.
4.6 Für die Einfriedung privater Gärten sind lebende Hecken zu verwenden.
4.7 In Terrassenbereich an der Gartenfassade bei Doppel- und Reihenhäusern sind als Abgrenzung zum Nachbarn in einer Höhe von bis zu 3 m senkrecht zur Fassade auch Mauer- und Holzbrände gestattet bis zu einer Höhe von 2 m.
4.8 Müllbehälter sind schickgefasst von öffentlichen Verkehrsflächen unterzubringen.
5. Grünfestsetzungen
5.1 Die Straßen sind mit großflächigen Laubbäumen zu versehen.
5.2 Jedem Baum im öffentlichen Straßenraum und in Stellplatzanlagen ist eine minde- stens 5 cm große, ununterbrochene Baumreihe zuzubringen. Sie ist durch Hindernisse vor Belästigung zu schützen.
5.3 Maßgebend für die Pflanzenwahl ist die Pflanzliste stadtortlicher Gebiete.
5.4 Vorgartenbereiche und Stellplätze sind mit Heckenpflanzungen einzufassen.
5.5 Der Versiegelungsgrad auf den Einfamiliengrundstücken (E, D, H) außerhalb der überbaubaren Fläche darf 20% im Geschlossenbau (WA) 40 % nicht über- schreiten.
5.6 Die im B-Plan festgesetzten und im GOP näher beschriebenen Pflanzbindungen nach Artenlisten sind verbindlich einzuhalten.
6. Lärmschutz
7. Schildeckel

HINWEISE

Regenwasser Abnehm- zum Entwässerungssystem ist die Sammlung und Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser erwünscht.
Empfehlung
Das Kompostierungsverfahren für den Planbereich 'Telgte-Stadt' beträgt insgesamt 20.242,03 t Kompost pro Jahr.
Grünflächen
Die privaten und öffentlichen Grün- und Gartenanlagen sind gemäß GOP netzartig mit artenreichen Gehäusen zu gestalten.
Bodenmerkmal
Bei Bodenverflechtungen können Bodenmerkmale (kulturgeographische Bodenmerkmale, d.h. Mooswälder, Eichenforste, aber auch Verflüchtungen und Verflüchtungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden.
Verkehrsmittel
Inwieweit Flächen sind Verkehrsflächen, Baupflanzungen und öffentliche Stellplätze anzulegen.
Kanalisation
Die bei der Erstellung oder wesentlichen Änderung von Kanalanlagen für die öffentliche Abwasserabfuhr zugrunde liegende Planung bedarf einer Genehmigung gem. § 58 LWG, beim Bau und Betrieb von Anlagen für die öffentliche Wasserversorgung sind die §§ 48 LWG und 40 BauNVO zu beachten.
Nahdämmung
Die Wasserversorgung über Blockheizwerke ist erwünscht. Entsprechende Standorte sind innerhalb der überbaubaren Flächen möglich.
Formaladressen
Der Deutsche Telekom-Mitarbeiter ist der Beginn der Straßenarbeiten jeweils 6 Monate vorher schriftlich anzukündigen, um entsprechende Vorbereitungen zu ermöglichen. Die Durchführung von Umleitungsarbeiten an den Fernwärmenetzen darf nicht beeinträchtigt werden.

Table with 2 columns: 'Art der baulichen Nutzung' and 'Maß der baulichen Nutzung'. It lists various codes like WA, ND, and their corresponding regulations.

Table with 2 columns: 'Bauweise, Baulinien - Baugrenzen' and 'Bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf'. It details rules for building types and public facilities.

Table with 2 columns: 'Verfahrensfächer' and 'Verordnungsfächer und Flächen für die Abwasser- und Abwasserabfuhr sowie für Abwasseranlagen'. It covers planning and wastewater management aspects.

Table with 2 columns: 'Festsetzungen auf der Grundlage der Landesplanung (BauNVO)' and 'Kennzeichnungen, Nichttechnische Maßnahmen'. It includes zoning regulations and non-technical measures.

Table with 2 columns: 'Sonstige Darstellungen' and 'WA I 04 (10) ND 75-8 Grad TH 70-85 m FH <= 0,5 m'. It lists other representations and specific zoning details.

Table with 2 columns: 'Grünflächen' and 'Sonstige Festsetzungen'. It covers green spaces and other specific regulations.

Table with 2 columns: 'Verfahrensfächer' and 'Verordnungsfächer und Flächen für die Abwasser- und Abwasserabfuhr sowie für Abwasseranlagen'. It covers planning and wastewater management aspects.

RECHTSGRUNDLAGEN
- Baugesetzbuch (BauGB) vom 11.06.1986 (BGB 1987) Nr. 1 Nr. 63
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.07.1986 (BGB 1 S. 52), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Verordnung über die Ausfertigung der Baubestimmungen und die Darstellung der Normen (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18.05.1986 (BGB 1 S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Verordnung über die Land-Nachrichten (LandNVO) in der Fassung vom 07.02.1986 (BGB 1 S. 28), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Gemeindeordnung NW in der Fassung vom 14.07.1984 (BGB 1 S. 96) (GV NW 2023) in der zuletzt geänderten Fassung.

STADT TELGTE BEBAUUNGSPLAN GRÜNER WEG WEST
MASSTAB 1 : 500
DATUM 08.09.1998
BEARBEITUNG: SALTZMANN & SALTZMANN-STOLL
BÜRO FÜR ARCHITECTUR UND STADTPLANUNG
RAEFLDSTR. 6, 48149 MÜNSTER
TEL: (0251) 20571, FAX: (0251) 22298