



M.: 1 : 500

I. Textliche Festsetzungen

- gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO i.V. mit § 4 (3) BauNVO**
Im Allgemeinen Wohngebiet sind die gemäß § 4 (3) BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) unzulässig.
- gem. § 16 (3) BauNVO**
Die Höhe der Baukörper ist durch die Anzahl der festgesetzten Vollgeschosse und die vorgegebene Trauf- und Firsthöhe definiert. Die im Plan vorgeschriebenen Trauf- und Firsthöhen (Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante der Dachtrauf), in Bezug zum Fahrbahndelag der zugehörigen Erschließungsfläche, sind verbindlich einzuhalten.
- gem. § 9 (1) Nr. 4 BauNVO**
Anfallende Dachflächenwasser sollen zur Brauchwassererzeugung verwendet werden, oder sind dezentral zu versickern, bzw. gemäß gemeindlicher Abwasserplanung abzuleiten. Eine direkte Verbindung von Trinkwasseranlagen mit Regenwasseranlagen ist nach der Trinkwasserverordnung § 17 (1) und nach DIN 1988 Teil 4 Abs. 3.2.1 nicht zulässig. Die DIN 1988 (Technische Regel des DVGW) ist bei der Errichtung und Nutzung einer Regenwasseranlage zu beachten.
- gem. § 9 (1) Nr. 25 a) und b) BauGB**
Die mit einem Pflanzgebot festgesetzten Flächen sind mit standortgerechten, heimischen Flurgehölzen (z.B. Hainbuche, Stieleiche, Feldahorn, Hasel, Schwarzerle, Heckenrose, Holunder, Obstbäume, etc.) zu bepflanzen. Die Straßen sind gemäß den Festsetzungen im VEP zu bepflanzen. Öffentliche und private Stellplatzanlagen sind mit mindestens 1 Laubbaum/4 Stellplätze zu versehen.
- gem. § 9 (2) BauGB**
Die Oberkante des Erdgeschufußbodens (Sockelhöhe) darf maximal 0,50 m über Oberkante der zugeordneten fertigen Erschließungsfläche liegen, die von der Gemeinde festgesetzt wird.
- gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB**
Die Verkehrsflächen zur Erschließung der neuen Wohnanlage sind mit offentypigen Straßenpflastersteinen auszuführen, die eine dezentrale Versickerung der anfallenden Flächenwasser ermöglichen. Es ist ein verkehrsbereitger Ausbau der Erschließungsflächen vorgesehen.
- gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB**
Die Verkehrsflächen zur Erschließung der neuen Wohnanlage sind mit offentypigen Straßenpflastersteinen auszuführen, die eine dezentrale Versickerung der anfallenden Flächenwasser ermöglichen. Es ist ein verkehrsbereitger Ausbau der Erschließungsflächen vorgesehen.
- gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB**
Die Verkehrsflächen zur Erschließung der neuen Wohnanlage sind mit offentypigen Straßenpflastersteinen auszuführen, die eine dezentrale Versickerung der anfallenden Flächenwasser ermöglichen. Es ist ein verkehrsbereitger Ausbau der Erschließungsflächen vorgesehen.

II. Gestaltungsfestsetzungen gem. § 86 BauO NW 1995

- Stellung baulicher Anlagen**
Es sind nur die in der Planzeichnung festgesetzten Flurstücksgrenzen zulässig. Ausnahmen von festgesetzten Flurstücksgrenzen sind zulässig, wenn das Straßenbild nicht beeinträchtigt wird.
- Außenwandflächen**
Die Außenwandflächen der zu errichtenden Gebäude sind in Mauerwerk, Putz oder einer Holzverkleidung auszuführen. Zur Gliederung der Fassaden dürfen Treppenhäuser, Wintergärten, Balkone und Erker bis zu 0,75 m die Gebäudeflächen (Baugrenzen) überschreiten, jedoch nur bis zu einem Drittel der Gesamtlänge des Gebäudes (§22 BauNVO). Die Fassaden der Doppel- und Reihenhäuser sind einheitlich zu gestalten. Die Außenwände von Garagen, Carports und sonstigen Einbauten sollen in Materialwahl und Ausführung dem Hauptgebäude angepasst sein.
- Dachform**
Es sind die Hauptbaukörper nur als geneigte Dächer mit der in der Planzeichnung festgesetzten Neigung zulässig. Reihenhäuser und Doppelhäuser sind einheitlich zu überdachen. Ausgeschlossen sind Walmd- und Kippelwalmformen. Ausnahmen sind zulässig, wenn sie ein besonderes Merkmal der architektonischen Gestaltung darstellen. Dächer von Carportanlagen, Garagen und Nebenanlagen sind in Material und Dachneigung wie die Hauptgebäude oder als Flachdächer (vorzugsweise begrünte Flachdächer) auszubilden (§ 12 Abs. 1 BauNVO, § 14 Abs. 1 BauNVO).
- Dacheindeckung**
Die Dacheindeckung ist unter Verwendung von anthrazitfarbenen oder rot-braunen Dachpfannen, Schindeln oder einer Zinkblechdeckung auszuführen. Für einzelne Teilflächen (z.B. Anlagen zur Solarenergienutzung, Dachbegrünung, etc.) sind Ausnahmen zugelassen. Parabolantennen müssen im Bereich der Dachfläche montiert und dieser Festsetzung angepasst werden. Reihenhäuser und Doppelhäuser sind einheitlich zu gestalten.
- Dachausbildung**
Dachschneitritte und Dachaufbauten sind nur in einer Breite von insgesamt maximal 1/2 der entsprechenden Traufhöhe zulässig. Sie müssen mindestens 2,0 m von der jeweiligen Giebelwand entfernt sein. Aufbauten in der zweiten Dachebene sind unzulässig.
- Mülltonnen**
Mülltonnen dürfen in Vorgärten nur untergebracht werden, wenn ausreichender Sichtschutz durch Abpflanzungen, durch Holzblenden oder durch feste Schränke im Wandmaterial des Hauptbaukörpers vorgesehen wird.
- Vorgärten und Einfriedungen**
Vorgärten sind die zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Gebäudekante gelegenen Flächen. Vorgärten sind außer den notwendigen Zuegen und Stellplätzen gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten. Die Abgrenzung zur öffentlichen Verkehrsfläche ist mit Rasenkarntensteinen auszuführen oder darf nur in Form lebender Hecken, im Vorgartenbereich mit max. 0,50 m Höhe, erfolgen. Zäune sind im Vorgartenbereich nicht zulässig. Auf der seitlichen (mit Ausnahme der Vorgartenbereiche) und hinteren Grundstücksgrenze sind Einfriedungen zugelassen. Sie dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. In Sichtweitenbereichen von öffentlichen Verkehrsflächen darf nur so hoch eingefriedet werden, daß sich daraus keine Sichtbehinderung für den Kraftverkehr ergibt (h < 0,80 m). Die Einfriedungen sind in standortgerechten, heimischen Flurgehölzen (z.B. Hainbuche, Stieleiche, Feldahorn, Hasel, Weißdorn, Schwarzdorn, Obstbäume, etc.) auszuführen. Pro 250 qm Grundstücksfläche ist ein der vorhergehenden Ausführung entsprechender Laubbaum anzupflanzen. Bei den befestigten Flächen von Garagen- und Carportanlagen sind bodenversiegelnde Ausführungen unzulässig, es ist eine offentypige Pflasterung oder eine Ausführung mit Rasengittersteinen zu wählen. Der Versiegelungsgrad auf den Privatgrundstücken außerhalb der überbaubaren Flächen darf 20 % nicht überschreiten. Erdanschüttungen (Wallanlagen) werden als Einfriedung angesehen und sind im Vorgartenbereich unzulässig. In der übrigen Fläche sind Wallanlagen bis maximal 1,00 m Höhe dann zulässig, wenn die nachträgliche Zustimmung gegeben ist. Falls es zu einer ökologischen Aufwertung in der Gestaltung des Vorgarten kommt, können Ausnahmen im Einzelfall zugelassen werden. Entlang der Alverskirchener Straße und der nördlichen Grundstücksgrenze der Firma Wulff wird ein Pflanzgebot für einen Vegetationsstreifen (aus wie vorher angegebenen heimischen Flurgehölzen) festgelegt. Längs des Hermann-Löns-Weges auf dem Flurstück 216, parallel zum Flurstück 6, ist die Anlage eines Grünstreifens ebenfalls möglich.

III. Hinweise

- Für den Vorhaben- und Erschließungsplan wird ein Pflanzgebot gemäß § 178 BauGB ausgesprochen. Danach sind die festgesetzten Flächen zur Anpflanzung und sonstige Festsetzungen gemäß § (1) Nr. 25 BauGB spätestens 1 Jahr nach Satzungsbeschluss zum Vorhaben- und Erschließungsplan bzw. für die derzeit ungebauten Grundstücke 1 Jahr nach Abschluß der Hochbauarbeiten durchzuführen. Innerhalb der Verkehrsflächen sind Baumpflanzungen und öffentliche Stellplätze nach den Angaben der Planzeichnung anzulegen.
- Die Ortssatzung vom 29.09.1989 über die Errichtung der Grundstücke und den Anschluß an die gemeindliche Abwasseranlage der Stadt Telgte (Entwässerungssatzung) ist zu beachten. Alternativ zum Entwässerungssystem ist die Sammlung und Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser erwünscht.
- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodendenkmäler, d.h. Mauerwerk, Einzelunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Telgte (Kulturdenkmalamt) zu melden. Westfälisches Museum für Archäologie / Amt für Bodenkunde, Münster (Tel.0251-2105-252) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG NRW). Die Entdeckungsdatum ist 3 Werktage nach einer mündlichen und eine Woche nach einer schriftlichen Anzeige unverändert zu erhalten.
- Eine Grundwasserablenkung ist nicht zulässig und darf nur im Ausnahmefall und in Abstimmung mit dem Grünamt der Stadt Telgte erfolgen.
- Bodeneingriffe Baubereiten sollen mit gebotener Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.
- Die der Erstellung oder wesentlichen Änderung von Kanalisationsanlagen für die öffentliche Abwasserentsorgung zugrunde liegende Planung bedarf einer Genehmigung gem. § 55 LWG, beim Bau und Betrieb von Anlagen für die öffentliche Wasserversorgung sind § 48 LWG und § 44 BauONW zu beachten.
- Dem Fernmeldeamt Münster ist der Beginn der Straßenbauarbeiten frühzeitig anzukündigen, um entsprechende Vorbereitungen zu ermöglichen. Die Durchführung von Unterhaltungsarbeiten an den Fernmeldeanlagen darf nicht beeinträchtigt werden.
- Die umliegenden Bereiche der Fa. Wulff sind durch Geräte vorzusichern. Die Immissionswerte der Geruchs- und Immissionsrichtlinien werden jedoch im gesamten Plangebiet unterschritten. Ein Gutachten liegt vor.
- Die wirtschaftliche Realisierung einer Nahwärmeversorgung mit Einsatz einer BHKW-Anlage ist bei den vorliegenden Rahmenbedingungen nicht möglich (Gutachten der EBM Ingenieurgesellschaft mbH vom 03.09.1998).

Aufstellungsverfahren

Die Überanfertigung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Öffentlichkeit für den Geltungsbereich dieses Vorhaben- und Erschließungsplans wird beschlossen. **Telgte, den 08.09.1998**
gez. Rammes (Stadtdirektor)

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung hat vom 08.06.1998 bis zum 08.07.1998 gem. § 3 Abs. 1 BauGB stattgefunden. **Telgte, den 08.09.1998**
gez. Westmeyer (Vorsitzender d. Ausschusses) gez. Ginski (Schriftführer)

Die Bauleitplanung hat am 19.05.1998 nach § 2 Abs. 1-5, 4 Abs. 1 und 8 Abs. 2 BauGB beschlossen. Dieser Beschluss ist am 05.06.1998 ortsüblich bekannt gemacht worden. **Telgte, den 19.05.1998**
gez. Westmeyer (Vorsitzender d. Ausschusses) gez. Ginski (Schriftführer)

Die Bauleitplanung hat am 19.05.1998 nach § 3 Abs. 2 des BauGB i. V. mit § 2 Abs. 3 BauGB / Maßnahmen-G beschlossen diesen Vorhaben- und Erschließungsplan - Entwurf mit Begründungen öffentlich auszulegen. **Telgte, den 19.05.1998**
gez. Westmeyer (Vorsitzender d. Ausschusses) gez. Ginski (Schriftführer)

Dieser Vorhaben- und Erschließungsplan-Entwurf mit Begründung hat nach § 3 Abs. 2

STADT TELGTE
Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2
Bereich Stadtfeld III, Telgte-Süd
Gemarkung Telgte - Kirchspiel Flur 37 Flurstücke 17, 16, 25, 186, 187, 208, 212, 213, 216, 331, 341

Übersichtplan Bestand Maßstab 1:2500 geändert Datum 04.09.1998
Auftraggeber: Bau- und Planungsausschuss 25.08.98 Rat der Stadt Telgte 08.09.98
Städtebauliche Planung: Arbeitsgemeinschaft der Architekturbüros Brandmann & Partner Kiebitzpol 4, 48291 Telgte
Bolle - Strotmann - Frye Hasenkamp 53, 48291 Telgte

BAULAND
Grundstücks- und Erschließungsgesellschaft mbH
Hasenkamp 53
48291 Telgte

Brandmann & Partner
Kiebitzpol 4, 48291 Telgte

Bolle - Strotmann - Frye
Hasenkamp 53, 48291 Telgte