

PLANZEICHENERLÄUTERUNG FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

WA Allgemeines Wohngebiet, siehe textliche Festsetzung Nr. 1

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

I Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
0,4
Grundflächenzahl, siehe textliche Festsetzung Nr. 5
FH max = Maximale Firsthöhe bezogen auf OK zugeordnete Erschließungsanlage nach Angabe der Stadt Telgte, siehe textliche Festsetzung Nr. 4

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

ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, siehe textliche Festsetzung Nr. 6
Baugrenze

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

Strassenverkehrsflächen
Strassenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
B Öffentliche Parkfläche - Stellplatzanordnung nach Detailplanung

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB

Fläche für die Wasserwirtschaft

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

Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen und Sträuchern.

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
 - ▬ Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
 - ◊ Mit Gehrecht belastete Fläche zugunsten der Anlieger
 - ◊ Mit Fahrrecht belastete Fläche zugunsten der Anlieger
 - Ⓛ Mit Leitungsrecht belastete Fläche zugunsten der Versorgungsträger
 - ◊ Sichtdreiecke - nachrichtliche Darstellung - sind von jeglicher Sichtbehinderung ab 0,7 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB
- BESTANDSDARSTELLUNGEN, HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 (6) BauGB**
- Vorhandene Flurstücksgrenze
 - 102 Vorhandene Flurstücksnummer
 - ▨ Vorhandene Gebäude
 - Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN gem. § 86 BauO NW HINWEISLICH

- ↔ Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung)
- 38-42° Dachneigung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 86 BauO NW

1) AUSSENWANDFLÄCHEN
Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind als rot- bis rotbraunes Sicht- / Verblendmauerwerk (unglasiert), Holzhäuser (dunkel lasiert oder weiß gestrichen) oder als heller Putzbau bzw. weißes Sicht- / Verblendmauerwerk (unglasiert, ggf. weiß geschlämmt) auszuführen.
Für untergeordnete Teilflächen (Brüstungsfelder, Balkone, Stürze, Gesimse) kann auch Sichtbeton (betrauhete Schalung) verwendet werden.
Für Doppelhäuser ist das gleiche Material zu verwenden.
Für die bei Rechtskraft bestehende Bausubstanz Brinker Damm Nr. 12 und 13 sind Ausnahmen in Form von hellem Verblendmauerwerk und hell lasiertem sowie farbigen Holz zulässig.

2) DACHFORM

Im gesamten Baubereich sind nur Satteldächer und Krüppelwalmdächer mit Abwalmungen im Giebelbereich bis maximal 1,50 m zulässig.

3) DACHEINDECKUNG

Alle Dächer sind mit roten bis rotbraunen Dachpfannen (Ziegeln) oder Dachsteinen einzudecken. Bei Doppelhäusern ist je Baukörper das gleiche Material zu verwenden. Für untergeordnete Bauteile sind Zinkblechabdeckungen zulässig. Ausnahmen sind zulässig, wenn ökologische und/oder energiesparende Dacheindeckungen (z.B. begrünte Dächer und Glasdächer zur Solarenergienutzung) nachgewiesen werden können.
Für Doppelhäuser ist das gleiche Material zu verwenden.

4) GARAGEN

a) Garagen, Stellplätze und Carports sind in den Bereichen, in denen sie mit ihrer Längsseite an öffentliche Verkehrsflächen grenzen (Fußweg, Eckgrundstücke), auf einer Breite von 0,5 m zur Grundstücksgrenze einzugründen.
b) Zwei oder mehrere zusammenhängende Garagen können mit einem gemeinsamen Satteldach (20-30) oder als begrünte Flachdächer errichtet werden.
c) Für die Dacheindeckung und Außenwandmaterialien der Garagen gelten sinngemäß die Punkte 1 und 3 der Festsetzungen zum Hauptbaukörper.

5) VORGARTEN/ EINFRIEDIGUNGEN

a) Zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und der öffentlichen Verkehrsfläche sowie zum seitlichen Nachbargrundstück (Vorgarten) sind Zäune, Mauern oder Mauerpfeiler nicht zulässig. Die Abgrenzung zur öffentlichen Verkehrsfläche ist mit Rasenkantensteinen oder in Form lebender Hecken auszuführen. Zäune sind nur hinter den Abpflanzungen mit einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig.
b) Die Grundstückseinfriedigungen in Form von Trockenmauern ist zulässig.
c) Als Sichtschutz für Freisitze sind einzugründende Holzkonstruktionen bis max. 1,80 m Höhe zulässig.
d) Die Bereiche zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sind unversiegelt zu gestalten, das betrifft insbesondere Stellplätze und Garagenzufahrten.
e) Als Grüneinfriedigung der Grundstücke sind nur geschnittene Hecken oder sonstige bodenständige Laubgehölze zugelassen.

6) BEPFLANZUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN FLÄCHE

Die Vorgartenbereiche sind als Garten- und Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

7) MÜLLTÖNNEN

Mülltonnen dürfen in Vorgärten nur untergebracht werden, wenn ausreichender Sichtschutz durch Abpflanzung oder Holzblenden bzw. feste Schränke im Wandmaterial des Hauptbaukörpers vorgesehen wird.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO**
Im Allgemeinen Wohngebiet sind die gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.
- Gem. § 12 BauNVO**
Garagen und Carports sind grundsätzlich nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche oder im seitlichen Grenzabstand gem. BauO NW zulässig. Eine Überschreitung der gartenseitigen = rückwärtigen Baugrenze bzw. deren Verlängerung mit der Garage bzw. dem Carport ist lediglich bis zu einer Tiefe von 3,0 m zulässig.
- Gem. § 12 (6) u. 14 BauNVO i. V. m. § 9 (1) Nr. 25 BauGB**
Garagen sind mit ihrer Längsseite zu öffentlichen Verkehrsflächen in einem Mindestabstand von 0,5 m von der Grundstücksgrenze entfernt zulässig und zur öffentlichen Fläche hin mit bodenständigen Gehölzen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu unterhalten.
- Gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 9 (2) BauGB**
Die Firsthöhe darf bei eingeschossigen Häusern die Höhe von 9,0 m über Oberkante der zugeordneten Erschließungsstraße Brinker Damm nicht überschreiten. Die Bezugshöhe wird von der Stadt Telgte angegeben.
- Gem. § 19 (4) BauNVO**
Die nach § 19 (4) BauNVO zulässige Überschreitung der höchstzulässigen GRZ für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen ist unzulässig.
- Gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB**
In den Bereichen mit festgesetzter Einzelhaus- oder Doppelhausbebauung sind je Hauseinheit (Einzelhaus oder Doppelhaus insgesamt) maximal 2 Wohneinheiten zulässig. In den Wohngebieten Brinker Damm Hausnummer 12 und 13 (Bestand zum Zeitpunkt der Rechtskraft) sind max. drei Wohneinheiten zulässig.
- Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB**
Für die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind bodenversiegelnde Ausführungen unzulässig. Die befestigten Grundstücke - z. B. Stellplätze, Garagenzufahrten, Zuwege - sind z. B. mit Rasengittersteinen oder Pflasterung mit breiten Fugen, mind. 2,0 cm breit, etc. auszuführen.
- Gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB**
a) Pro 200 qm private Grundstücksfläche ist mindestens ein halb- bis hochstämmiger bodenständiger Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen.
b) Alle gemäß zeichnerischer oder textlicher Festsetzung zu bepflanzen Flächen sind mit bodenständigen Sträuchern und Bäumen flächendeckend zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- Gem. § 51 a (1) S. 1 LWG NW i.V.m. § 9 (4) BauGB**
Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.
Die Niederschlagswasserbeseitigung ist gemäß der gemeindlichen Entwässerungsplanung durchzuführen.

HINWEISE

- Für den Planbereich wird eine gesonderte Gestaltungssatzung gem. § 86 BauO NW erstellt.
- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzel- funde 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 DSCHG NRW).
- Für den Planbereich wird eine Satzung gem. BauO NW über die Gestaltung der unbebauten Flächen der überbaubaren Grundstücke auf der Grundlage des grünordnerischen Begleitplanes erstellt.
- Für den Bebauungsplanbereich besteht ein Pflanzgebot gem. § 178 BauGB. Danach sind die festgesetzten Flächen zur Anpflanzung und sonstige Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB spätestens 1 Jahr nach Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan bzw. für die derzeit unbebauten Grundstücke 1 Jahr nach Baufertigstellung durchzuführen.
- Ein Kampfmittelvorkommen kann nicht völlig ausgeschlossen werden, daher sind bodeneingreifende Baumaßnahmen mit Vorsicht durchzuführen. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), in der zuletzt geänderten Fassung.
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung.
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) vom 07.03.1995 (GV NW S. 218).
§§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein- Westfalen (GON NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666).
§ 51 des Wassergesetzes für das Land Nordrhein- Westfalen (LWG NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. Juni 1989 in der zuletzt geänderten Fassung.
Das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB- MaßnahmenG) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. S. 622).

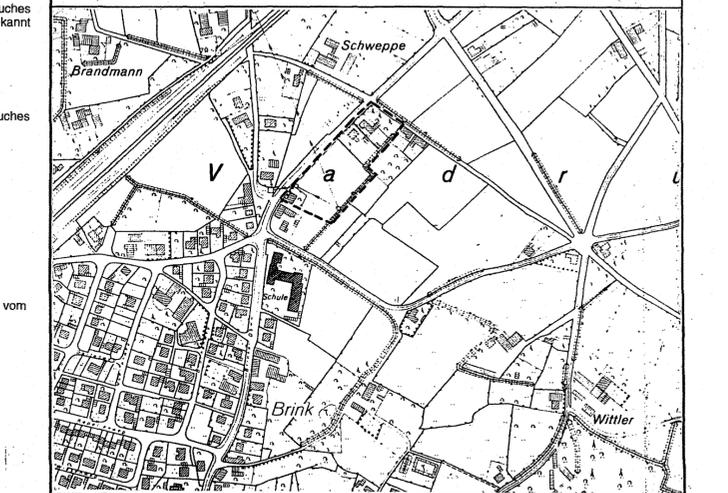
AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird bescheinigt.
Für die Richtigkeit der kartografischen Darstellung des örtlichen Zustandes und die geometrische Festlegung der städtebaulichen Planung.
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 ortstüblich bekannt gemacht worden.
Bürgermeister Flatsmitglied Schriftführer
Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung hat am gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.
Der Rat der Stadt hat am nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung öffentlich auszulegen.
Bürgermeister Flatsmitglied Schriftführer
Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom bis einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Der Rat der Stadt hat am nach § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzungsbeschluss beschlossen.
Bürgermeister Flatsmitglied Schriftführer
Gem. § 11 des Baugesetzbuches ist mir der Bebauungsplan angezeigt worden.
Verfügung vom (Az.:) den Die Bezirksregierung im Auftrag:
Gem. § 12 des Baugesetzbuches ist die Durchführung des Anzeigeverfahrens mit Hinweis auf die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes am ortstüblich bekannt gemacht 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.
Stadt/direktor

STADT TELGTE

ORTSTEIL WESTBEVERN - VADRUP

BEBAUUNGSPLAN 'BRINKER DAMM'



PLANÜBERSICHT M 1 : 5000

DATUM	FEBR. '97	Einschließlich der Änderungen gem. Ratsbeschluss Juni 1997
PL ^{GR}	29 x 154	Einschließlich der 1. vereinfachten Änderung
BEARB.	VI	0 10 20 30 40 60 m
M.	1.000	

STADTDIREKTOR PLANBEARBEITER
WOLTERS PARTNER
ARCHITECTEN BUA - STADTLANDSCHAFT
DARFURER STRASSE 15 - 48659 COESFELD
TELEFON (02541) 4484-0 FAX 4184