Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 1 - 15 BauNVO

- Reines Wohngebiet
- WA — Allgemeines Wohngebiet
- Besonderes Wohngebiet
- Kleinsiedlungsgebiet
- Dorfgebiet
- Mischgebiet
- Kerngebiet
- GE — Gewerbegebiet 1 sh. Textl. Festsetzungen
- GE — Gewerbegebiet 2 sh. Textl. Festsetzungen
- UZ I-V — Urbanisiege Betriebe sh. textl. Festsetzungen
- Industriegebiet
- Sondergebiet

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 16 - 21a BauNVO

- GRZ — Grundflächenzahl (GRZ) — z. B. 0,6
- GFZ — Geschoßflächenzahl (GFZ) — z. B. 1,2
- Bauweise/Art der Bebauung (BAUG) — z. B. o
- I — Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschosse
- (I) — Zwingend vorgeschriebene Zahl der Vollgeschosse
- I–II — Mindest- und Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschosse
- FH/TH — Höchstgrenze der Firsthöhe / Traufhöhe
- TH=4,0–6m — Mindest- und Höchstgrenze der Traufhöhe

Die Traufe wird bestimmt durch die Schnittlinien der Außenflächen der Umfassungswand mit der Dachfläche. Bei Flachdächern und Pultdächern werden bestimmt nach der jeweils größeren FH (DIN 277).
Maximale Höhe baulicher Anlagen:
+ Bezugspunkte ist die mittlere Höhenlage der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und dem Baugrundstück an der Erschließungsseite.

Bauweise, Baulinien – Baugrenzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 22 und 23 BauNVO

- o — Offene Bauweise
- E — Nur Einzelhäuser zulässig
- D — Nur Doppelhäuser zulässig
- H — Nur Hausgruppen zulässig
- ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- DH — Nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
- Geschlossene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze

Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- M — Verkehrsflächen, Tempo 30 Zonen ohne Hochbord
- V — Verkehrsberuhigter Bereich
- F — Fußweg
- F+R — Fuß- und Radweg
- Parken
- Einfahrt
- Einfahrtsbereich
- P — Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Parkfläche (Offenbich)
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Fußgängerbereich

Versorgungsflächen und Flächen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB

- Versorgungsfläche
- Elektrizität / Trafostation
- Gas
- Wasser
- Abfall

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchen und Bindungen für Bepflanzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchen und sonstigen Bepflanzungen, sowie mit Bindung für Bepflanzungen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, Gewässern und sonstigen Bepflanzungen. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und b BauGB
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchen und sonstigen Bepflanzungen, sowie mit Bindung für Bepflanzungen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern, Gewässern und sonstigen Bepflanzungen. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und b BauGB
- Erhaltung: Bäume | § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
- Erhaltung: Sträucher | § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
- Erhaltung: sonst. Bepflanzungen | § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
- Anpflanzung: Bäume | § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Anpflanzung: Sträucher | § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Anpflanzungen sonst. Bepflanzungen | § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- Öffentliche Grünfläche
- Parkanlage
- V — Verkehrsgrün, Immissionsschutzpflanzung
- Badestelle, Freibad
- Freibad
- Dauerkleingartenanlage
- Sportplatz
- SpI — Spielplatz
  - A – Bereich für alle Altersstufen (auch Erwachsene)
  - B – Bereich für Kinder bis zum schulpflichtigen Alter
  - C – Bereich für Kleinkinder und jüngere Schulkinder
- PrivGrün — Private Grünfläche

Flächen für die Landwirtschaft und Wald
§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB

- Fläche für die Landwirtschaft
- Wald

Sonstige Festsetzungen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) wie vor (bei schmalen Flächen)
- G1 — Gehrecht zugunsten der Anlieger
- G2 — Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
- F1 — Fahrrecht zugunsten der Anlieger
- F/2 — Fahrrecht zugunsten von Sondernutzungsberechtigten
- Lr — Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- St — Stellplätze | § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
- GSt — Gemeinschaftsstellplätze | § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes | § 9 Abs. 7 BauGB
- Baugebietsgrenze und Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Grenze zwischen unterschiedlichen Maßen der baulichen Nutzung, Bauweisen oder überbaubaren Grundstücksflächen, die jeweils auf- oder zueinander folgen (auch wenn die Baugrenze durchgehend ist)
- Zugrenzungslinien für Baugebietsteile gleicher Festsetzung
- Umgrenzung der Flächen für die Regelung des Wasserabflusses | § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind | § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

Festsetzungen auf der Grundlage der Landesbauordnung (BauO NW)
§ 9 Abs. 4 BauGB sowie § 81 Abs. 1 und Abs. 4 der Bauordnung für das Land NW BauO NW 1995 in der neuesten gültigen Fassung

- Firstrichtung (Stellung der Gebäude), alle Dachformen mit gering geneigten Dächern sh. textl. Festsetzungen
- Flachdach
- Satteldach
- Walmdach
- Mansardach
- Pultdach
- ND — Neigungsdach
- 0–35° — Dachneigung

Die festgesetzten Dachformen bestehen sich nicht auf Nebenanlagen im Sinne von § 19 BauNVO

Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen
- Kennzeichnungen nach dem Baugesetzbuch (§ 9 Abs. 5 BauGB)
- Umgrenzungen von Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen oder besondere bauliche Sicherungen gegen äußere Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen erforderlich sind
- Umgrenzung von Flächen, bei denen Bebauung und sonstiger Nutzung aufgrund vermutlicher Altablagerungen besondere bauliche Maßnahmen oder andere sichernde Schutzmaßnahmen erforderlich sind
- Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
- Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- (E) — Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Umgrenzung der Flächen für wasserrechtliche Festsetzungen

Sonstige Darstellungen
- Zu erhaltende Gebäude
- 1 — sh. textl. Festsetzungen
- Nachrichtliche Darstellungen
- Vorschläge für die Bepflanzung und Einsatzung der Stellplätze
- geplante Bäume
- vorhandene Gebäude mit Hausnummern
- 78/ — Flurstücksgrenze, Flurstück mit Nr.
- 92/2 — vorhandene Geländehöhe über Normalnull
- geplante Gebäude Nachrichtlich
- Vorschlag für öffentliche Stellplätze
- Vorschlag für Gehwegabgrenzung
- Vorschlag für Belagwechsel

Es wird bescheinigt, daß die Planunterlagen mit dem Liegenschaftskataster – Stand ..... übereinstimmt, die katrhographische Darstellung das örtlichen Zustandes ausreichend und die geometrische Festlegung der städtebaulichen Planung eindeutig ist.

..., den .....

(Bezirksrat)

Der Bau- und Planungsausschuß des Rates der Stadt Telgte hat am ..... nach § 5 Abs. 1–5, 4 Abs. 1 und 5 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 03.0 1986 (BGBl. 1985 beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluß ist am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Telgte, den .....

Vorsitzender — Ratsmitglied — Schriftführer

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung hat in der Zeit vom ..... bis einschließlich dem ..... gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.

Telgte, den .....

Stadtdirektor (Remmes)

Der Bau- und Planungsausschuß des Rates der Stadt Telgte hat am ..... nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan – Entwurf mit Begründung – öffentlich auszulegen.

Telgte, den .....

Vorsitzender — Ratsmitglied — Schriftführer

Der Bau- und Planungsausschuß des Rates der Stadt Telgte hat am ..... nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan – Entwurf mit Begründung – erneut öffentlich auszulegen.

Telgte, den .....

Vorsitzender — Ratsmitglied — Schriftführer

Dieser Bebauungsplan – Entwurf mit Begründung – hat nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom ..... bis ..... erneut öffentlich ausgelegen.

Telgte, den .....

Stadtdirektor (Remmes)

Der Rat der Stadt Telgte hat am ..... nach § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen

Telgte, den .....

Bürgermeister — Ratsmitglied — Schriftführer

Gem § 11 des Baugesetzbuches ist mir der Bebauungsplan angezeigt worden.

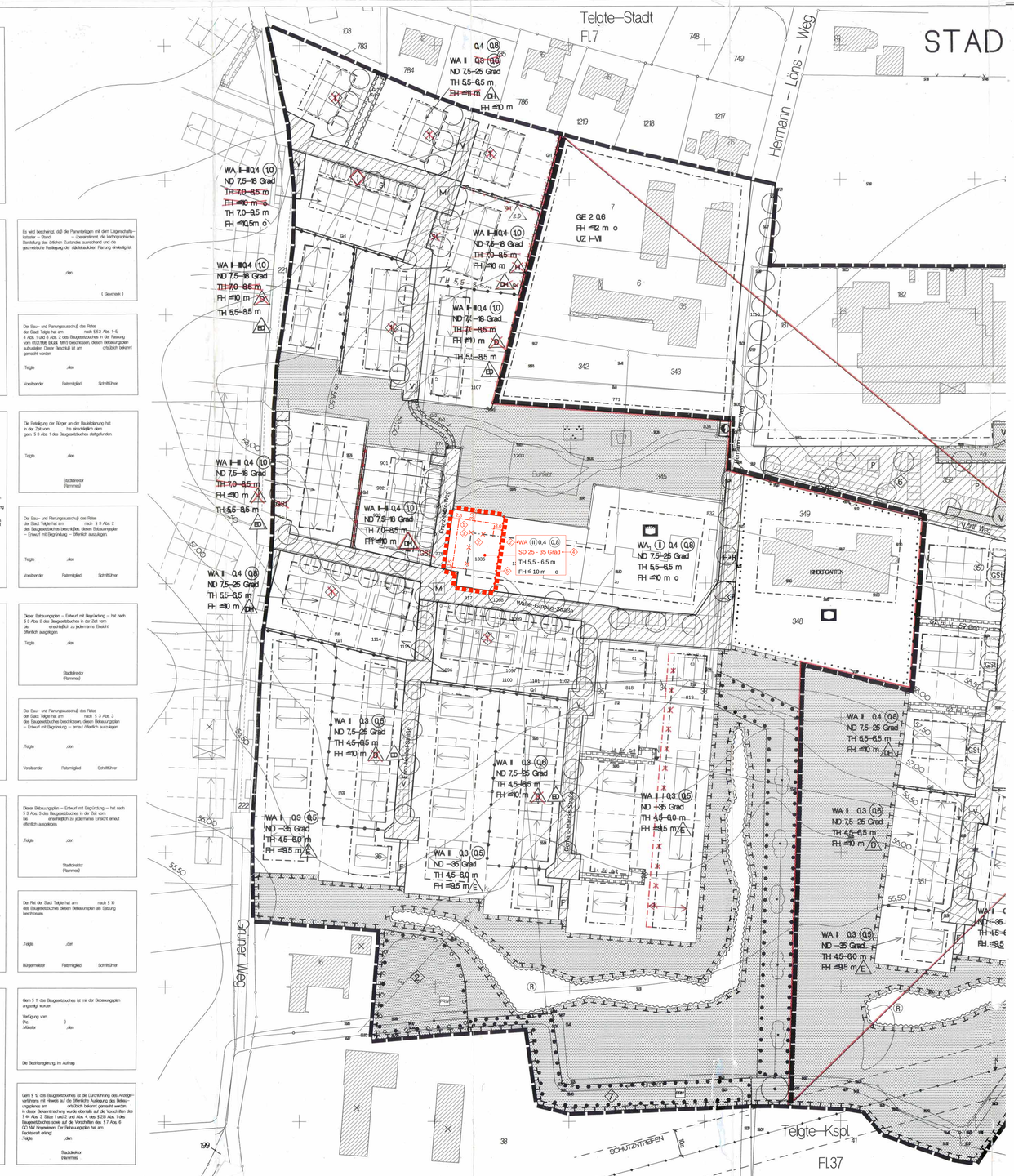
Verfügung vom .....
(AZ. .....)
Minister ..... den .....

Die Bezirksregierung. Im Auftrag

Gem § 12 des Baugesetzbuches ist die Durchführung des Anzeigeverfahrens mit Hinweis auf die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Innerhalb 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.

Telgte, den .....

Stadtdirektor (Remmes)



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0. Teil des Bebauungsplanes ist der Gründordnungsplan (GOP)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 2 - 11 BauNVO)

1.1 WA Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO
In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVC nicht Bestandteil des Bebauungsplans und daher nicht zulässig.
(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

1.2 WA$_o$
In dem gekennzeichneten Baugebiet sind die Erdgeschoßflächen für die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Pkt. 2 und 3 bei Bedarf vorzuhalten. (§ 1 Abs. 7 BauNVO)

1.3 GE Gewerbegebiete § 8 BauNVO
In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind Gewerbebetriebe nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO nicht zulässig.
Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 sind zulässig.
Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und daher nicht zulässig.

1.4 Für das Gewerbegebiet GE 1 gilt, daß Betriebe der Abstandsklassen I - V der Abstandsliste nicht zulässig sind. Gem. § 1 Abs. 10 BauNVO sind Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen des bestehenden Fleischereibetriebs Wulff GmbH allgemein zulässig. Betriebe mit der Betriebsart der Ziffern 70, 73 und 74 der Abstandsklasse IV und der Ziffer 117 der Abstandsklasse V sind zulässig, wenn für die Gerüche wie für den gewerblichen Lärm gutachterlich nachgewiesen wird, daß die zulässigen Werte nicht überschritten werden.

1.5 Für das Gewerbegebiet GE 2 gilt, daß Betriebe der Abstandsklassen I - VI der Abstandsliste nicht zulässig sind. Gem. § 1 Abs. 10 BauNVO sind Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen des bestehenden Elektrizitätsbetriebs allgemein zulässig. Betriebe mit der Betriebsart der Abstandsklasse VI, insbesondere die Betriebsart 192 sind zulässig, wenn für die gewerblichen Emissionen gutachterlich nachgewiesen wird, daß die zulässigen Werte nicht überschritten werden.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Die Oberkante aller EG-Fußböden darf maximal 0,50 m über dem Fahrbahnbelag der zugehörigen Erschließungsfläche liegen.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
(§§ 22 - 23 BauNVO)

3.1 In den Baugebieten WA sind die offene Bauweise festgesetzt.

3.2 Zur Gliederung der Fassaden dürfen Treppenhäuser, Wintergärten, Balkone und Erker bis zu 0,75 m die Gebäudefluchten (Baugrenzen) überschreiten, jedoch nur bis zu einem Drittel der Gesamtlänge des Gebäudes, wobei Doppelhäuser und Hausgruppen als Einzelgebäude gelten.

4. Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11, 22 BauGB)

4.1 Stellplätze und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen, im seitlicher Grenzabstand und in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

4.2 In Baugebieten mit der Festsetzung (1) sind bei der Realisierung von Hausgruppen Stellplätze ausnahmsweise im Grenzabstand zwischen südlicher straßenfeiger Gebäudekante und Straßenbegrenzungslinie verkehrt für Fahrbahn zulässig.

4.3 Garagen sind nur im seitlichen Grenzabstand zulässig.

4.4 Vor Garagen und Carports der Einzel- und Doppelhäuser im seitlichen Grenzabstand ist ein Abstellplatz (Stauraum) von mindestens 5,0 m Tiefe von der frontseitigen Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

4.5 In der mit der Ziffer (2) bezeichneten öffentlichen Verkehrsfläche, Zweckbestimmung Parkplatz, soll durch die angrenzende bauliche Maßnahmen eine Überfahrt für PKW von der östlichen Erschließungsstraße zum Hermann-Löns-Weg vermieden werden.

5. Anzahl der Wohneinheiten

5.1 In den freistehenden Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften und Hausgruppen (E, D, H) sind nicht mehr als zwei Wohneinheiten (WE) zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

6. Sonstige Festsetzungen
(§ 86 BauO NW)

6.1 Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind für alle Hauseinheiten die gleichen Außenwandmaterialien in gleicher Farbe und Struktur zu verwenden sowie das gleiche Bedachungsmaterial in gleicher Farbe und Struktur.
Garagen sind im Material dem Hauptgebäude anzugleichen.

6.2 Bei gemeinsamer Grenzbebauung sind alle Gebäude - auch Garagen - profilgleich in Bezug auf die straßenseitige Baufluchl, Traufhöhe, Dachneigung und Firsthöhe zu erstellen.

6.3 Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind Walm- und Krüppelwalmdächer nicht zulässig.

6.4 Bei Geschoßwohnungsbau und Hausgruppen sind Dachaufbauten nicht zulässig. Dacheinschnitte sind bis zu einer Länge von 3 m gestattet, jedoch in der Summe nicht mehr als 30 % der Gebäudelänge. Dacheinschnitte müssen einen Abstand von min. 2,0 m bis zur Giebelwand einhalten. Dachüberstände über 1,0 m sind nicht zulässig.

6.5 Einfriedungen auf privaten Flächen sind aus verkehrstechnischen Gründen in einer Entfernung von 50 cm Abstand von der öff. Verkehrsfläche zulässig.

6.6 Für die Einfriedung privater Gärten sind lebende Hecken zu verwenden, Maschendraht- oder Stahlmattenzäune sind nur integriert in lebende Hecken - nicht sichtbar - zulässig.

6.7 Einfriedungen und sonstige Sichtbehinderungen sind für Vorgärten entlang der "Tempo-30-Straßen" aus Verkehrssicherheitsgründen - Einsehbarkeit aus den untergeordneten "Verkehrsberuhigten" (V) Wohnstichen - und auf den Flächen zwischen Vorgärten und dem direkten Einmündungsbereich dieser Straßen nur bis zu einer Höhe von 60 cm, in den übrigen Bereichen bis zu 80 cm Höhe zulässig.
Vorgärten sind die zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Gebäudekante gelegenen Flächen.

6.8 Im Terrassenbereich an der Gartenfassade bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind als Abgrenzung zum Nachbarn in einer Tiefe von bis zu 3 m senkrecht zur Fassade auch Mauern und Holzwände gestattet bis zu einer Höhe von 2 m.

6.9 Müllbehälter sind sichtgeschützt von öffentlichen Verkehrsflächen unterzubringen.

6.10 In den WA-Gebieten dürfen auf den Einfamilienhausgrundstücken (E, D, H) 20 %, im Geschoßwohnungsbau max. 40 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche versiegelt werden.

Hinweis:
Als Empfehlung sind die Gestaltungsbeispiele der Gebäudetypologie "Telgte-Süd" heranzuziehen, die bei der Verwaltung einzusehen sind.

7. Grünfestsetzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a, b BauGB)

7.1 Die Straßen sind mit großkronigen Laubbäumen zu bepflanzen.
Öffentliche und private Stellplatzanlagen sind mit min. 1 Laubbaum/4 Stellplätze zu versehen.

7.2 Jedem Baum im öffentlichen Straßenraum und in Stellplatzanlagen ist eine mindestens 8 qm große, unversiegelte Baumscheibe zuzuordnen. Sie ist durch Hindernisse vor Befahren zu schützen.

7.3 Mindestabstand für die Pflanzauswahl ist die Pflanzliste standortgerechter Gehölze. (s. GOP)

7.4 Vorgartenbereiche und Stellplätze sind mit Heckenpflanzungen einzufassen. (s. Anlage zum GOP)

7.5 Die mit der Ziffer (2) versehene Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen ist als Strauchabwiese zu erhalten, extensiv zu pflegen und bei Abgang von Gehölzen zu ergänzen.

7.6 Die mit der Ziffer (3) versehene private Grünfläche mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, hier Kopfweiden, und sonstigen Bepflanzungen ist extensiv zu pflegen und bei Abgang von Gehölzen zu ergänzen.

8. Immissionsschutz
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.1 **Gewerbelärm**

8.1.1 Zum Schutz der bestehenden und geplanten Bebauung gegenüber den Gewerbelärmimmissionen des Betriebes im GE 1 ist eine Lärmschutzwand zu errichten. (Lage siehe B-Plan/ Gutachten. Das Gutachten mit der Nummer 50505097 ist Bestandteil des Bebauungsplans.)
Die Wand muß eine effektive Höhe von 6,5 m aufweisen sowie eine flächenbezogene Masse > 10 kg/m². Die dem Betrieb zugewandten Seiten sind schallabsorbierend zu gestalten. Die im örtlichen Bereich geplante Tor muß ein bewertetes Bauschalldämmaß von mind. 15 dB R'w aufweisen.

8.1.2 Für die mit der Ziffer (4) bezeichneten Hausgruppe gilt, daß die Grundrisse der Gebäude so zu gestalten sind, daß zu öffnende Fenster zu schutzbedürftigen Räumen nicht an der Nordfassade vorgesehen werden dürfen.
Schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109 Schallschutz im Hochbau sind Wohnräume einschließlich Wohnküche und Schlafräume.

8.2 **Verkehrslärm**
An der im Plan gekennzeichneten Stelle entlang der L 811 ist aus Schutz vor Verkehrslärm ein Lärmschutzwall - ggfs. in Verbindung mit einer Lärmschutzwand - in einer Höhe von 2,5 m über der Straßenoberfläche zu errichten.
Dorüberhinaus ist das mit der Ziffer (5) versehene Wohngebiet mit Schallschutzmaßnahmen der Schallschutzklassen 1 und 2 gem. Nachtrag zum Schallgutachten Nr. 2030/198 auszustatten.

8.3 **Umgangnwerk**
In der mit der Ziffer (3) bezeichneten lärmbelasteten Fläche können die dargestellten Nutzungen erst dann realisiert werden, wenn seitens der VEW der Lärmschutz gemäß Gutachten Nr. 5260797 sichergestellt ist.

HINWEISE

Regenwasser
Alternativ zum Entwässerungssystem ist die Sammlung und Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser erwünscht.

Eingriffsregelung
Das Kompensationsdefizit für den Ptznbereich "Telgte-Süd" beträgt insgesamt 20.242,03 Bewertungspunkte. Der Ausgleich wird in der Emsaue Flur 54, Flurstück 30, nachgewiesen, wobei eine Aufwertung von Ackerin in Auenwaldflächen vorgesehen ist.
Der Erläuterungsbericht zum GOP enthält detaillierte Angaben über Art und Umfang der internen Ausgleichsmaßnahmen.

Grünflächen
Die privaten und öffentlichen Grün- und Gartenanlagen sind gemäß GOP naturnah mit einheimischen Gehölzen zu gestalten.

Bodendenkmale
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Verfärbungen und Veränderungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Ihre Entdeckung ist der Gemeinde oder dem Landschaftsverband Westfalen- Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster, unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstelle ist 3 Werktage nach einer mündlichen, 1 Woche nach einer schriftlichen Anzeige unverändert zu erhalten (§§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz).

Verkehrsflächen
Innerhalb der Flächen sind Verkehrsgrünanlagen, Baumpflanzungen und öffentliche Stellplätze anzulegen.

Nahwärmeversorgung
Die Wärmeversorgung über Blockheizkraftwerke ist erwünscht. Entsprechende Standorte sind innerhalb der überbaubaren Flächen möglich.

Geruchsimmissionen
Der Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes ist mit betrieblichen Gerüchen vorbelastet. Die in der Geruchsimmissions-Richtlinie festgeschriebene Grenze der Zumutbarkeit wird jedoch nicht überschritten.

Kanalisation
Die der Erstellung oder wesentlichen Änderung von Kanalisationsnetzen für die öffentliche Abwasserbeseitigung 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 BauO NW zu beachten.

Fernmeldewesen
Dem Fernmeldeamt Münster ist der Beginn der Straßenbauarbeiten jeweils 6 Monate vorher schriftlich anzukündigen, um entsprechende Vorbereitungen zu ermöglichen. Die Durchführung von Unterhaltungsarbeiten an den Fernmeldeanlagen darf nicht beeinträchtigt werden.

RECHTSGRUNDLAGEN :

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 01.01.1986 (BGB) 1997 Teil I Nr. 66
- 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 Planzv) 90 vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) , in der zuletzt geänderten Fassung.
- Bauordnung für das Land Nordrhein-westfalen (BauO NW) in der Neufassung vom 07.03.1995 (GVNW S.0332) in der zuletzt geänderten Fassung .
- Gemeindeverordnung NW in der Neufassung vom 14.07.1994 (GW NW S. 666/ SGD NW 20200) in der zuletzt geänderten Fassung .

FÜR DIE 3. ÄNDERUNG

ERLÄUTERUNGEN:

- (1) Erweiterung der überbaubaren Fläche.
- (2) Aufhebung der Festsetzung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" Aufhebung der textlichen Festsetzung Nr. 1.2 WA 1., in dem gekennzeichneten Baugebiet sind die Erdgeschoßflächen für die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Pkt. 2 und 3 bei Bedarf vorzuhalten. (§ 1 Abs. 7 BauNVO)"
- (3) Ergänzung der Festsetzung „Je Wohngebäude sind max. 4 Wohneinheiten (WE) zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)"
- (4) Änderung der festgesetzten Dachform von „Neigungsdach 7,5 - 25 Grad" in „Satteldach 25 - 35 Grad".
- (5) Ergänzung einer Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

DARSTELLUNGEN:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

ÄNDERUNGSVERFAHREN FÜR DIE 3. ÄNDERUNG

Der Ausschuss für Planen und Bauen, Umland und Umwelt des Rates der Stadt Telgte hat am 15.03.2016 gem. § 2 II.V.m. § 13a des Baugesetzbuches beschlossen, diese 3. Änderung des Bebauungsplanes aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 08.04.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Telgte, den 11.04.2016

Bürgermeister

Der Ausschuss für Planen und Bauen, Umland und Umwelt des Rates der Stadt Telgte hat am 15.03.2016 gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diese 3. Änderung des Bebauungsplanes - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.
Telgte, den 11.04.2016

Bürgermeister

Diese 3. Änderung des Bebauungsplanes - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 18.04.2016 bis 20.05.2016 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt.
Telgte, den 23.05.2016

Bürgermeister

Der Rat der Stadt Telgte hat am 07.07.2016 gem. § 10 des Baugesetzbuches diese 3. Änderung des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen.
Telgte, den 13.07.2016

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
Telgte, den 13.07.2016

Bürgermeister

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss der 3. Änderung des Bebauungsplanes am 15.07.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Mit dieser Bekanntmachung ist die 3. Änderung des Bebauungsplanes in Kraft getreten.
Telgte, den 18.07.2016

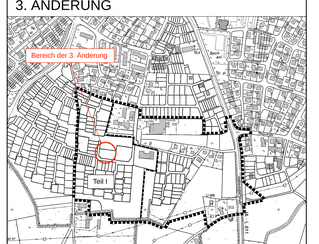
Bürgermeister

STADT TELGTE

BEBAUUNGSPLAN

"GRÜNER WEG OST (I. TEILABSCHNITT)"

3. ÄNDERUNG



PLANÜBERSICHT M 1 : 5.000

DATUM	07.07.2016	Satzungsbeschluss
PL^{NR}	88 x 104	
BEARB.	FL / VI.	
M.	1 : 500	0 5 10 15 20 30 m

BÜRGERMEISTER — PLANBEARBEITUNG

WOLTERS PARTNER
Architekten & Stadtplaner GmbH
Dieziger Straße 31 · D-48302 Coesfeld
Telefon +49 (0)2541 9439-0 · Fax 9439
info@wolterspartner.de