FÜR DIE 13. ÄNDERUNG Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 13. Änderung Änderung von "Fläche für die Wasserwirtschaft" in "Private Grünfläche" mit der Zweckbestimmung "Garten" Änderung von "Fläche für die Wasserwirtschaft" in "Öffentliche Verkehrsfläche" mit der besonderen Zweckbestimmung "Fußweg/Radweg" Überlagerung der Festsetzung "Wasserfläche / Gewässer" mit "Öffentliche Verkehrsfläche" Ergänzung des Hinweises Nr. 7 "Artenschutz" ÄNDERUNGSVERFAHREN Der Ausschuss Planen und Bauen, Umland und Umwelt des Rates der Stadt Telgte hat am 08.09.2016 nach §§ 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches beschlossen, die 13. Änderung des Bebauungsplanes aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 23.12.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden. Telgte, den 17.08.2017 Wolfgang Pieper Bürgermeister Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung hat in der Zeit vom 02.01.2017 bis einschließlich 10.02.2017 gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden. Wolfgang Pieper Bürgermeister Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung hat in der Zeit vom 02.01.2017 bis einschließlich 10.02.2017 gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.

Der Ausschuss Planen und Bauen, Umland und Umwelt des Rates der Stadt Telgte hat am 16.03.2017 nach

§ 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, die 13. Änderung des Bebauungsplanes - Entwurf mit Be-

Diese 13. Änderung des Bebauungsplanes - Entwurf mit Begründung - hat nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 03.04.2017 bis einschließlich 19.05.2017 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2

Schriftführerin

Der Rat der Stadt Telgte hat am 13.07.2017 nach § 10 des Baugesetzbuches die 13. Änderung des

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss der 13. Änderung dieses Bebauungsplanes

am 29.09.2017 ortsüblich 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 NRW hingewiesen. Die 13. Änderung des Bebauungsplanes hat am

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBI. I S. 2414), in der

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der

Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBI. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung der

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBI. I S. 2585),

Landschaftsgesetz NRW (LG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV.NRW. S. 568)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990

der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256) (1), in der zuletzt geänderten Fassung.

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009

Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926), in der zuletzt geänderten Fassung.

14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung.

Wolfgang Pieper

Wolfgang Pieper

Bürgermeister

Wolfgang Pieper

Bürgermeister

Wolfgang Pieper

Bürgermeister

Rechtskraft erlangt.

(BGBI. I 1991 I S. 58).

in der zuletzt geänderten Fassung.

in der zuletzt geänderten Fassung.

(BGBI. I S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung.

24.02.2010 (BGBl. I S. 94), in der zuletzt geänderten Fassung.

Telgte, den

Wolfgang Pieper

Bürgermeister

gründung - öffentlich auszulegen. Telgte, den 17.08.2017

des Baugesetzbuches durchgeführt.

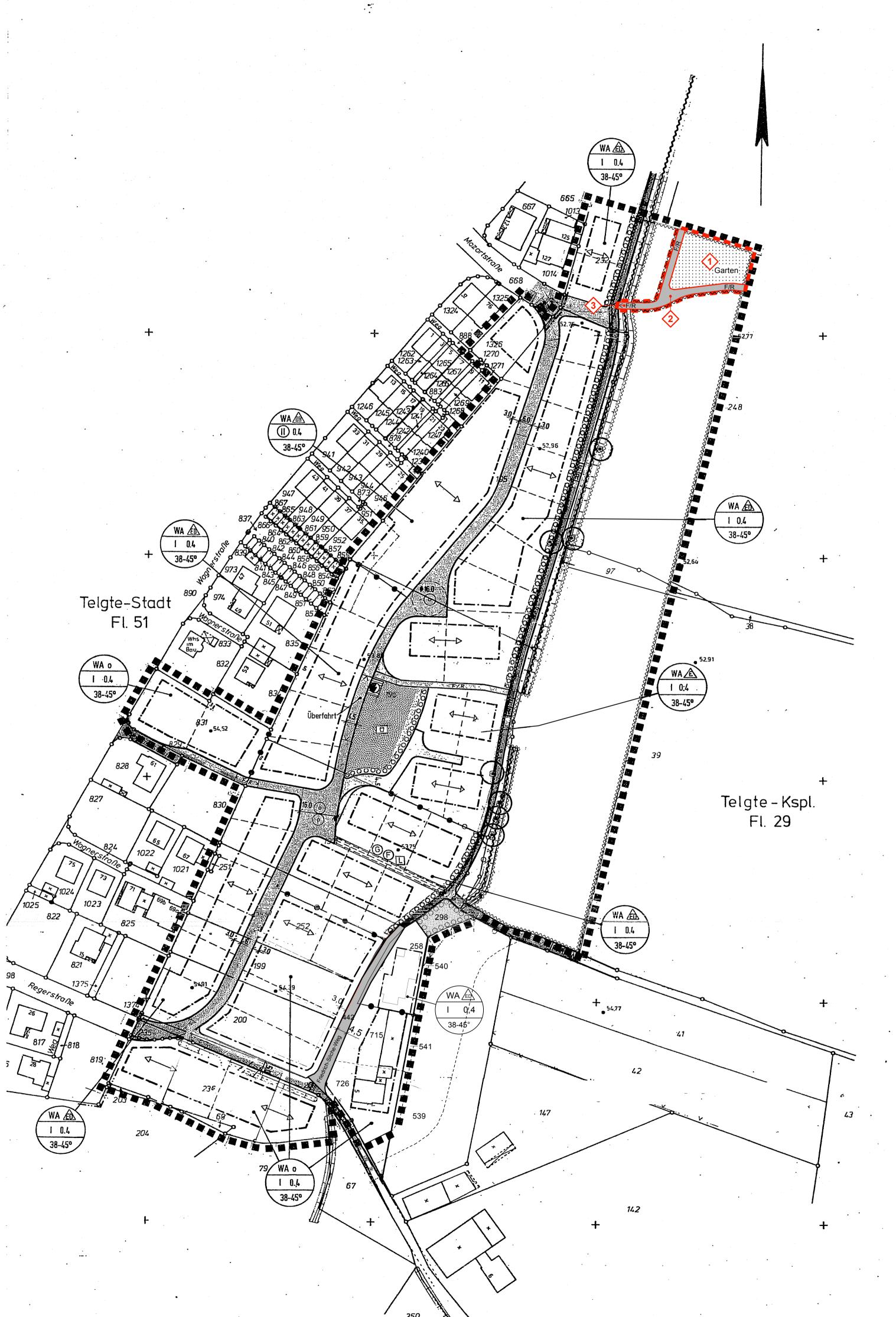
Bebauungsplanes als Satzung beschlossen.

RECHTSGRUNDLAGEN

Telgte, den 17.08.2017

Telgte, den 17.08.2017

Bürgermeister



LAGEPLAN Angefertigt auf Grund amtlicher Unterlagen (Stand des Liegenschaftskatasters vom 20.11.1992 / sowie eigener ortlicher Aufnahmen im März 1993 Dipl Ing. B. Sieveneck Öff best Vermessungs-Ing. Bahnhofstraße 17 4404 Telate Telefon (02504) 72150 Telefax (02504) 72151 ZEICHENERKLARUNG Estation and the companies -------Austeralisave grisameno Amprontice Value = Angele to high Martinarquiprentre Borchunte Esserbannyess int Reiche Strafestahnyles Oberintische Leitung Starkstrore forther dutgerommen " "ADPLETAGE" dotavasane Lateng Watsir W C 1000 Abustserkana Schmitzwasserening Leitungsmast Gegenwasser Mischwasseresbnig Janapha Beam watter Höhenanschluß Hohenanschluß Bourn Nr 401 HORE 55,388 - NN

more oboises Nº 402

HARE 57.009 - NA

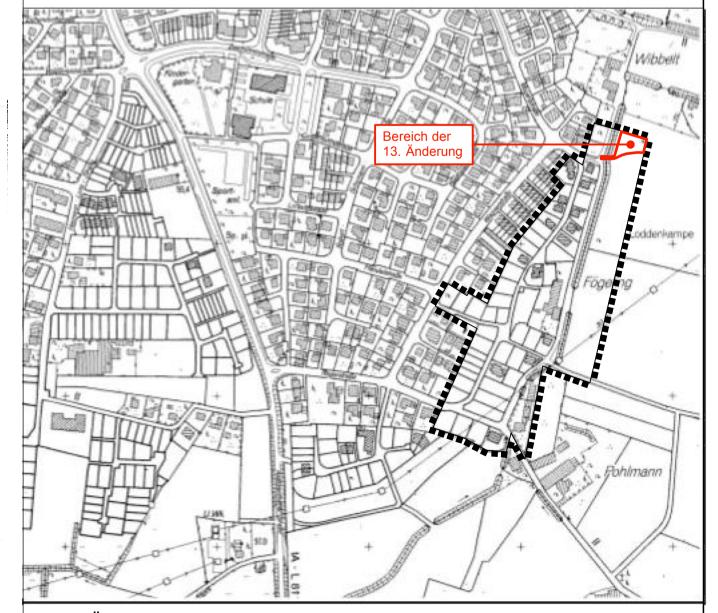
PLANZEICHENERLÄUTERUNG FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB WA Allgemeines Wohngebiet, siehe textliche Festsetzung Nr. 1 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB Zahl der Vollgeschosse - als · Höchstmaß Zahl der Vollgeschosse - zwingend Grundflächenzahl BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB Offene Bauweise Nur Einzel - und Doppelhäuser zulässig Nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig ———— Baugrenze VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB Straßenbegrenzungslinie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: FLÄCHEN FÜR DIE VER- UND ENTSORGUNG gem. § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB Flachen für die Ver- und Entsorgung / Trafostation GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB Private Grünfläche Öffentliche Grünfläche Spielplatz (Spielbereich C lt. Rd. Erl. des Innenministers NW vom 31.07.1974) WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB Fläche für die Wasserwirtschaft FLÄCHENFÜRMASSNAHMENZUMSCHUTZ, ZURPFLEGEUNDZUR ENTWICKLUNG VONNATURUND LANDS CHAFT gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB ПІТІТІ Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur TTTTT und Landschaft FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ - UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB poodood Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und 2000000 sonstigen Bepflanzungen Anzupflanzende Einzelbäume, genauer Standort nach Detailplanung Zu erhaltende Einzelbäume The same of the sa Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB Mit Geh- und Fahrrecht belastete Fläche zugunsten der Anlieger Mit Leitungsrecht belastete Fläche zugunsten der Versorgungsträger BESTANDSDARSTELLUNGEN, HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 (6) BauGB Vorhandene Flurstücksgrenze ———— Vorgeschlagene Grundstücksgrenze Leitungen z.B. 10 kV Freileitung GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN ZEICHNERISCHEFESTSETZUNGENGEM. § 86 BauONW Abgrenzung unterschiedlich festgesetzter Hauptfirstrichtungen

Telgte Bürgermeister

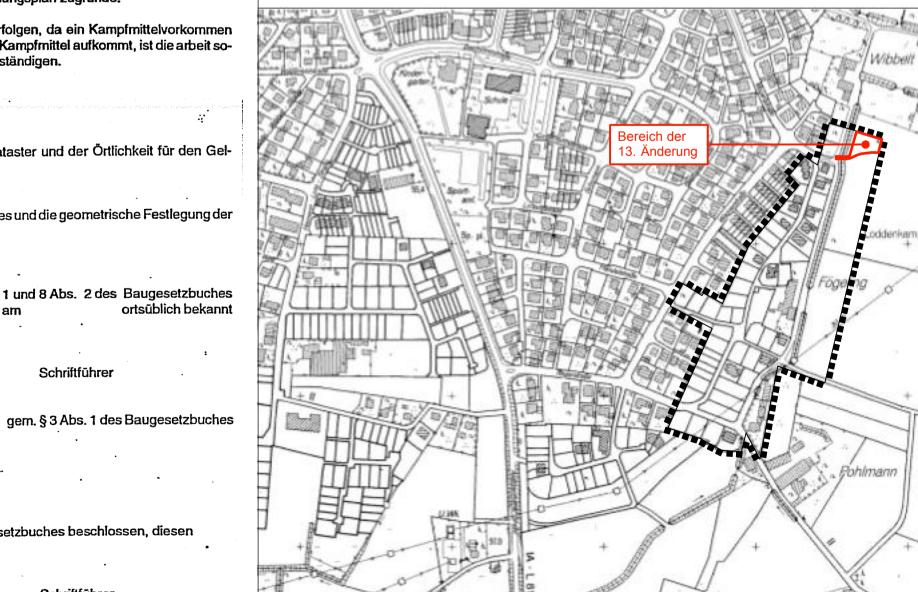
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 86 BauO NW . Außenwandflächen Alle Außenwandflächen sind in gebrannten Steinen (Sichtmauerwerk) auszuführen. Im gesamten Baugebiet sind nur Satteldächer sowie Krüppelwalmdächer mit Abwalmungen bis zum Bereich der Kehlbalkenlagen zulässig. Die Dacheindeckung ist mit rot bis rotbraunen Dachpfannen auszuführen. Materialien für die Sonnenenergienutzung sind zulässig. l. Vorgarten - Einfriedigungen a) Zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und der öffentlichen Verkehrsfläche-sowie zum seitlichen Nachbargrundstück (Vorgarten) sind Zäune und Mauern bis zu einer Höhe von 1 m zulässig, wenn sie wirksam, d.h. nicht sichtbar, eingegrünt werden. Mauerpfeiler sowie aus ökologischen Gründen Trockenmauern sind b) Bei Süd- und Westzugang zum Wohngebäude sind ausnahmsweise für den Freisitz Einfriedigungen als Sichtschutzanlage aus Holz in einer Höhe bis max. 1,80 m c) Der Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze ist unversiegelt zu gestalten, das gilt auch für Garagenzufahrten und Stellplätze. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN 1) Gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO Im Allgemeinen Wohngebiet sind die gem. § 4 (3) BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) unzulässig. 2) Gem. § 9 (1) Nr. 3 BauGB Eine Mindestgrundstücksgröße von 300 qm für Doppelhäuser und 500 qm für Einzelhäuser darf nicht unterschritten werden. Für die Grundstücke im Änderungsbereich der 11 vereinfachte Änderung (Flurstücke 259, 260, 261, 262 405 und 406, Flur 29, Gemarkung Telgte-Kirchspiel) darf eine Mindestgrundstücksgröße von 400 qm für Einzelhäuser nicht unterschritten werden. Gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB Je Hauseinheit (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig. 4) Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB a) Für die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind bodenversiegelnde Ausführungen unzuläs sig. Die befestigten Grundstücksteile - z.B. Stellplätze, Garagenzufahrten, Zuwege, Terrassen - sind z.B. mit Rasengittersteinen, Schotterrasen oder Bepflasterung mit breiten Fugen etc. auszuführen. b) Die als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landscha festgesetzten Bereiche sind gemäß Grünordnungsplan zu nutzen, zu gestalten und zu pflegen. c) An der östlichen Gebäudefassade ist je Wohneinheit ein Fledermauskasten fachgerecht anzubringen. 5) Gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB a) Pro 250 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein mittel- bis hochstämmiger bodenständiger Laubbaum) Alle gemäß zeichnerischer oder textlicher Festsetzung zu bepflanzenden Flächen bzw. Grünflächen sind mit zumindest 50 % bodenständigen Sträuchern und Bäumen flächendeckend zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. 6) § 9 (2) BauGB Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens (Sockelhöhe) darf maximal 0,50 m über OK zugeordneter fertiger Erschließungsstraße liegen, die von der Stadt angegeben wird. HINWEISE Für den Bebauungsplanbereich wird ein Pflanzgebot gem. § 178 BauGB ausgesprochen. 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 Baubeginn durchzuführen. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmåler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmålern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW). Für den Planbereich besteht eine Satzung gem. § 86 BauO NW über die Gestaltung der baulichen Anlage sowie die Gestaltung der unbebauten Flächen der überbaubaren Grundstücke. 1) Es wird empfohlen, anfallende Dachflächenwasser zur Brauchwassernutzung zu verwenden oder auf den Grundstücken dauerhaft zu versickern bzw. gernäß kommunaler Abwasserplanung dezentral 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 ist. Die DIN 1988 (Technische Regel des DVGW) ist bei der Errichtung und Nutzung einer Regenwasseranlage 5) Den Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB liegt ein Grünordnungsplan zugrunde.) Bodeneingreifende Bauarbeiten sollten 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. **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. nach §§ 2 Abs. 1 - 5 , 4 Abs. 1 und 8 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluß ist am gemacht worden. Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung hat am nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Der Rat der Stadt hat am Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen. Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. nach § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Der Rat der Stadt hat am Satzung beschlossen.

Bürgermeister

Gem. § 11 des Baugesetzbuches ist mir der Bebauungsplan angezeigt worden. Verfügung vom Münster Der Regierungspräsider Im Auftrag: Gem. § 12 des Baugesetzbuches ist die Durchführung des Anzeigeverfahrens mit Hinweis auf die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes am In dieser Bekanntmachung wurde ebensfalls 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 § 4 Abs. 6 GO NW hingewiesen. Der Bebau-Rechtskraft erlangt. ungsplan hat am 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 (BGBI. 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 §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordmein - Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666) in der zuletzt geänderten Fassung. Im Rahmen der Abrissgenehmigung ist gutachterlich nachzuweisen, dass mit dem Abriss keine artenschutzrechtlichen Verbote vorbereitet werden. Hierzu ist etwa ½ Jahr vor Abriss eine gutachterliche Stellungnahme mit der Unteren Landschaftsbehörde abzustimmen. Gemäß § 39 (5) BNatSchG sollten Gehölzentfernungen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln und Fledermäusen, d.h. nicht in der Zeit vom 01.03. - 30.09., durchgeführt werden. Einschließlich der Änderungen und Ergänzungen gemäß Ratsbeschluß vom 26.09.1995 Einschließlich der 2. Änderung vom Einschließlich der Änderung "ohne Nummer" vom Einschließlich der 7. vereinfachten Änderung vom 31.08.1999 Einschließlich der 10. vereinfachten Änderung vom 07.11.2000 Einschließlich der 7. Änderung vom 11.10.2007 Einschließlich der 11. Änderung vom 13.12.2012 Einschließlich der 12. Änderung vom 07.11.2013 STADT TELGTE BEBAUUNGSPLAN "DROSTEGÄRTEN - DELSENER HEIDE" -13. ÄNDERUNG



PLANÜBERSICHT M 1 : 5.000 BÜRGERMEISTER



DATUM 13.07.2017 13. Änderung / Satzungsbeschluss PL^{GR} 133 / 65

PLANBEARBEITUNG WOLTERS PARTNER Architekten & Stadtplaner GmbH

> Daruper Straße 15 · D-48653 Coesfeld Telefon +49 (0)2541 9408-0 • Fax 6088