

WA <sup>1</sup>	
II	0,4
SD	35 - 45°
FH max: 12,50 m	
max. 6 WE	

WA <sup>2</sup>	
II	0,4
SD	35 - 45°
FH max: 9,50 m	
max. 2 WE	

### AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein. Stand: Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Telgte, den 08.09.2017

Der Ausschuss für Planen und Bauen, Umland und Umwelt des Rates der Stadt Telgte hat am 20.08.2015 gem. § 2 und § 2a des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 26.08.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden. Telgte, den 08.09.2017

Bürgermeister

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung hat vom 05.09.2016 bis 05.10.2016 gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden. Telgte, den 08.09.2017

Bürgermeister

Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Bauleitplanung hat vom 05.09.2016 bis 05.10.2016 gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden. Telgte, den 08.09.2017

Bürgermeister

Der Ausschuss für Planen und Bauen, Umland und Umwelt des Rates der Stadt Telgte hat am 16.03.2017 gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen. Telgte, den 08.09.2017

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 03.04.2017 bis 19.05.2017 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 08.09.2017

Bürgermeister

Der Rat der Stadt hat am 13.07.2017 gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Telgte, den 08.09.2017

Bürgermeister

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten. Telgte, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister

### RECHTSGRUNDLAGEN

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

**Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung.

**Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW)** in der Fassung 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 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung.

**Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926), in der zuletzt geänderten Fassung.

**Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in der zuletzt geänderten Fassung.

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung.

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

**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), in der zuletzt geänderten Fassung.

### PLANZEICHENERLÄUTERUNG FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO**
- WA<sup>1</sup> / WA<sup>2</sup>** Allgemeine Wohngebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1 und 4
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO**
- 0,4 Grundflächenzahl
  - II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
  - FH max: Maximale Firsthöhe bezogen auf angrenzende Erschließungsstraße siehe textliche Festsetzung Nr. 2
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO**
- Nur Einzelhäuser zulässig
  - Baugrenze
- VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB**
- Straßenverkehrsfläche
  - Straßenbegrenzungslinie
- FLÄCHE ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB**
- Zu erhaltende Einzelbäume (außerhalb des Geltungsbereiches)
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem § 9 (7) BauGB
  - Lärmpegelbereiche
  - geplante Straßenhöhen
- BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE**
- Flurstücksgrenze
  - Flurstücksnummer
  - Gebäude mit Hausnummer
- FESTSETZUNGEN gem. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB**
- Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung)
  - SD Satteldach
  - 35 - 45° Dachneigung

### GESTALTUNGSSETZUNG gem. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

- AUSSENWANDFLÄCHEN**  
Die Aussenwandflächen der Hauptgebäude sind als rot- bis rotbraunes Sicht-/ Verblendmauerwerk (unglasiert), Holzhäuser oder als Fachwerksbauten auszuführen.
- DACHFORM**  
Im gesamten Baugebiet sind nur Satteldächer (35 - 45°) zulässig.
- DACHEINDECKUNG**  
Alle Dächer sind mit roten bis rotbraunen Dachpfannen (Ziegeln) oder Dachsteinen einzudecken. Ausnahmen sind zulässig, wenn energiesparende Dacheindeckungen (z.B. Glasdächer zur Solarenergienutzung) nachgewiesen werden können.
- GARAGEN**
  - Garagen, Stellplätze und Carports sind in den Bereichen, in denen sie mit ihrer Längsseite an Verkehrsflächen grenzen (Fußweg, Eckgrundstücke), auf einer Breite von 0,5 m zur Grundstücksgrenze einzuzünnen.
  - Zwei zusammenhängende Garagen können mit einem gemeinsamen Satteldach bis max. 30° errichtet werden.
  - Für die Dacheindeckung und Außenwandmaterialien der Garagen gelten sinngemäß die Punkte 1 und 3 der Festsetzungen zum Hauptbaukörper.
- VORGARTEN / EINFRIEDIGUNGEN**
  - Zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und der Verkehrsfläche sowie zum seitlichen Nachbargrundstück (Vorgarten) sind Mauern oder Mauerpfeiler nicht zulässig.
  - Die Abgrenzung zur öffentlichen Verkehrsfläche ist in Form von Hecken aus bodenständigen Gehölzen und Zäunen (nur hinter den Abpflanzungen) mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig.

### HINWEISE

- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde 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).
- EINSICHTNAHME UNTERLAGEN**  
Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird – DIN-Normen (DIN 4109 & 45691) sowie Gutachten und VDI-Richtlinien anderer Art – können diese im Rathaus der Stadt Telgte, innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5 - 10) BauNVO)  
Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(gem. § 9 (1) Nr. 1 u. § 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)  
2.1 Höhe der baulichen Anlagen  
Die maximal zulässige Firsthöhe ist in den jeweiligen Bereichen des Plangebietes festgesetzt. Bezugshöhe für die Oberkante der beplanten Gebäude sind die im angrenzenden Straßenverlauf angegebenen Höhen.  
Die Höhen sind zu interpolieren bezogen auf den Mittelpunkt der bebauten Fläche.
- FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN**  
(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)  
3.1 Garagen i. S. d. § 12 BauNVO und sonstige genehmigungspflichtige Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.  
3.2 Garagen i. S. d. § 12 BauNVO und sonstige genehmigungspflichtige Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO entlang der Grenze zu öffentlichen Verkehrs- und / oder Grünflächen sind mit ihrer Längsseite (Ecksituation) in einem Mindestabstand von 0,50 m von der Grundstücksgrenze entfernt zulässig.
- HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEITEN IN WOHNGEBÄUDEN**  
(gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)  
4.1 Im WA1 sind je Wohngebäude (Einzelhaus) maximal 6 Wohnungen zulässig.  
4.2 Im WA2 sind je Wohngebäude (Einzelhaus) maximal 2 Wohnungen zulässig.
- VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN**  
(gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)  
Straßenverkehrslärm  
Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, unterschiedliche Anforderungen an das Schalldämmmaß von Außenbauteilen gestellt.  
Zur Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm werden in der DIN 4109 verschiedene Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt, denen die vorhandenen oder zu erwartenden „maßgeblichen Außenlärmpegel“ zuzuordnen sind. Entsprechend den Empfehlungen des Schallgutachtens werden die in der Tabelle 8 der DIN 4109 aufgeführten resultierenden Schalldämmmaße erf. R'w.res um 4 dB erhöht, um einen ausreichenden Schallschutz für den Nachtschlafraum gewährleisten zu können. Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen von Wohnungen (mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) sind die in der folgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten:

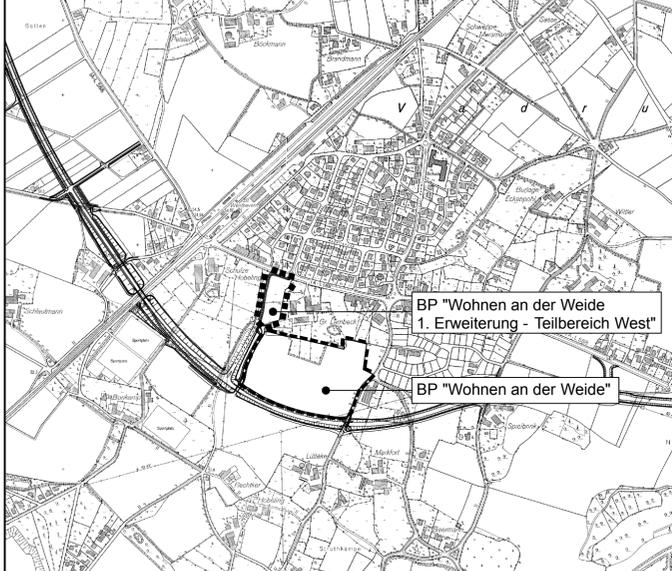
Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Erforderliches Schalldämmmaß erf. R'w.res	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büro- und Ähnliches
III	61 bis 65 dB(A)	39	34
IV	66 bis 70 dB(A)	44	39

Die Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes R'w.res hat nach der DIN 4109 zu erfolgen. Bei der Anordnung von Lüftungseinrichtungen/ Rolllädenkästen ist deren Schalldämmmaß bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes R'w.res zu berücksichtigen. Im gesamten Plangebiet treten Beurteilungspegel in der Nacht von mehr als 45 dB(A) auf. Für Fenster von Schlafräumen sind mechanische Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

## STADT TELGTE

### BEBAUUNGSPLAN "WOHNEN AN DER WEIDE"

#### 1. ERWEITERUNG – TEILBEREICH WEST



#### PLANÜBERSICHT M 1 : 10.000

DATUM	13.07.2017	
PL <sup>GR</sup>	75 / 60	
BEARB.	Vi	
M.	1 : 1.000	