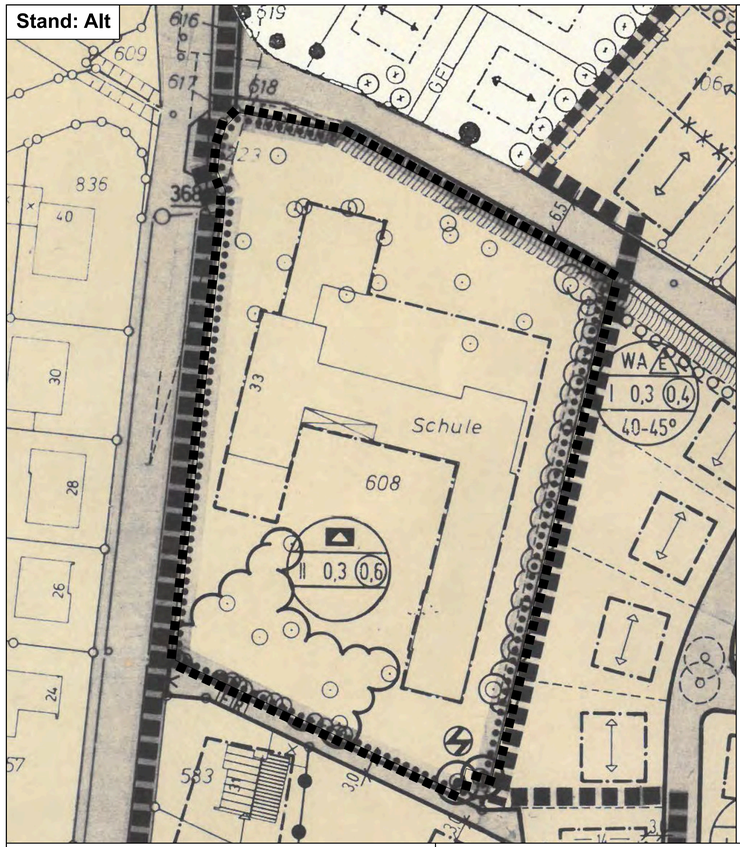
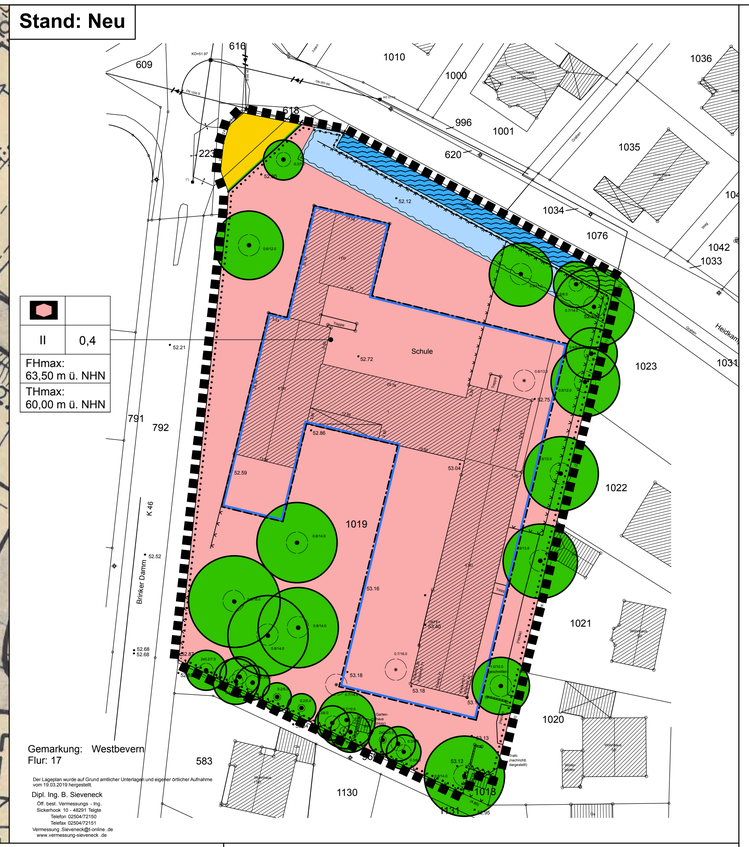
## Stand: Alt




## Stand: Neu




## RECHTSGRUNDLAGEN

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

**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 2018 - (BauO NRW 2018)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV NRW S. 421).

**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 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), 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.

**Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW)** In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. 11.2016 (GV. NRW. S. 934), 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.

## ÄNDERUNGSVERFAHREN

Der Ausschuss Planen und Bauen, Umland und Umwelt des Rates der Stadt Telgte hat am 09.05.2019 gem. § 2 i. V. m. § 13a des Baugesetzbuches die 3. Änderung dieses Bebauungsplanes beschlossen.
Dieser Beschluss ist am 07.06.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Telgte, den 10.06.2019

gez. Wolfgang Pieper
Bürgermeister

gez. Anne Reher
Schriftführerin

Der Ausschuss Planen und Bauen, Umland und Umwelt des Rates der Stadt Telgte hat am 09.05.2019 gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diese 3. Änderung des Bebauungsplanes - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.
Telgte, den 10.06.2019

gez. Wolfgang Pieper
Bürgermeister

Diese 3. Änderung des Bebauungsplanes - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 17.06.2019 bis 19.07.2019 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 07.06.2019.
Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt.
Telgte, den 22.07.2019

gez. Wolfgang Pieper
Bürgermeister

Der Ausschuss für Planen und Bauen, Umland und Umwelt des Rates der Stadt Telgte hat am 12.09.2019 gem. § 4a Abs. 3 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - erneut öffentlich auszulegen.
Telgte, den 16.09.2019

gez. Wolfgang Pieper
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 4a Abs. 3 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 14.10.2019 bis 08.11.2019 einschließlich zu jedermanns Einsicht erneut öffentlich ausgelegen.
Telgte, den 11.11.2019

gez. Wolfgang Pieper
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Telgte hat am 12.12.2019 gem. § 10 des Baugesetzbuches diese 3. Änderung des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen.
Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
Telgte, den 13.12.2019

gez. Wolfgang Pieper
Bürgermeister

gez. Schmidt
Schriftführer

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieser 3. Änderung des Bebauungsplanes am 31.01.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.
Telgte, den 03.02.2020

gez. Wolfgang Pieper
Bürgermeister

## HINWEISE

**1 KAMPFMITTEL**

Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe ist durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei unverzüglich zu verständigen.

**2 DENKMALSCHUTZ**

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 Telgte und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).

**3 ARTENSCHUTZ**

Um Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG zu vermeiden, dürfen Gehölzfällungen bzw. -rodungen nicht während der Brut- und Aufzuchtzeiten (01.03. - 30.09.) durchgeführt werden.
Im Falle nicht vermeidbarer Maßnahmen außerhalb dieses Zeitraums wird durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen nur durchgeführt wird, wenn die betroffenen Bereiche frei von einer faunistischen Quartiersnutzung sind
Sollten mit dem Planvorhaben Um- oder Ausbauten an bestehenden Gebäuden verbunden sein, sind im Rahmen der Bauantragstellung oder des Abrissantrags – unter Rücksprache mit der Unteren Landschaftsbehörde – entsprechende Aussagen zur Berücksichtigung des Artenschutzes zu treffen.

**4 WASSERWIRTSCHAFTLICHE BELANGE**

Innerhalb des Plangebietes verläuft das klassifizierte Gewässer „Stupperige Baumgosse“ und ist als "Wasserfläche" festgesetzt.
Bezüglich des angrenzenden Gewässerrandstreifens („Fläche für die Wasserwirtschaft“) sind die Vorgaben des § 31 Landeswassergesetz (LWG NRW) sowie des § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beachten.

**5 EINSICHTNAHME UNTERLAGEN**

Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird – DIN-Normen (DIN 4109 & 45691), Gutachten, VDI-Richtlinien anderer Art – können diese im Rathaus der Stadt Telgte, Baßfeld 4-6, Fachbereich Planen, Bauen und Umwelt innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.

## PLANZEICHENERLÄUTERUNG

### FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

**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 in Meter über NHN, siehe textliche Festsetzung Nr. 1 |
| TH max: | Maximale Traufhöhe in Meter über NHN, siehe textliche Festsetzung Nr. 1 |

**BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO**

Baugrenze

**FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB**

Flächen für den Gemeinbedarf

Zweckbestimmung:
Sozialen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen
- Kindergarten und Gemeindezentrum

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

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

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

Wasserflächen

Fläche für die Wasserwirtschaft

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

Zu erhaltende Einzelbäume

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem § 9 (7) BauGB

**BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE**

Flurgrenze

Flur 17 — Flurnummer

Flurstücksgrenze

1019 — Flurstücksnummer

Gebäude

Vorhandene Bäume

## TEXT

### FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

**1 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
(gem. § 9 (1) Nr. 1 u. § 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

1.1 Höhe der baulichen Anlagen
Die maximal zulässige First- und Traufhöhe der baulichen Anlagen sind bezogen auf Meter über NHN (Normal Höhe Null) festgesetzt.

1.2 Grundflächenzahl
Gem. § 19 (4) BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ausnahmsweise bis zur einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden, sofern für die über eine GRZ von 0,45 hinausgehenden Flächenanteile die Entwässerung sichergestellt ist.

**2 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE**
(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB u. § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

2.1 Überbaubare Grundstücksfläche
Die Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Bauteile (z.B. Fluchttreppen) ausnahmsweise um max. 2,00 Meter überschritten werden.

**3 FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN**
(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)

3.1 Stellplätze i. S. d. § 12 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

**4 FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN**
(gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)

4.1 Die als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

## GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

### FESTSETZUNGEN GEM. § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

**1 AUSSENWANDFLÄCHEN**

Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind in rotem oder rotbraunem Sicht- / Verblendmauerwerk (unglasiert) oder als Holzverschalung (naturfarben, dunkel lasiert oder weiß gestrichen) auszuführen. Für untergeordnete Teilflächen (max. 15 % Wandflächenanteil, Brüstungsfelder, Balkone, Stürze, Gesimse etc.) können auch Sichtbeton (brettrauhe Schalung) oder Putz (weiß/ grau) verwendet werden.

**2 DACHFORM**

Im Plangebiet sind Satteldächer, Krüppelwalmdächer mit Abwalmungen im Giebelbereich bis maximal 1,50 m sowie Flachdächer zulässig.

**3 DACHEINDECKUNG**

Sattel- und Krüppelwalmdächer sind mit unglasierten dunkelbraunen Dachpfannen (Ziegeln) einzudecken. Für untergeordnete Bauteile sind Kupfer- und Blechabdeckungen zulässig.

Zulässig sind außerdem ökologische und / oder energiesparende Dacheindeckungen (z.B. begrünte Dächer und Glasdächer zur Solarenergienutzung).

**4 DACHAUSBILDUNG**

Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind nur in der Breite von maximal 1/3 der Traufenlänge zulässig. Sie müssen mindestens 2,00 m vom Ortgang entfernt sein. Dachgauben sind nur als Einzelgauben zulässig.

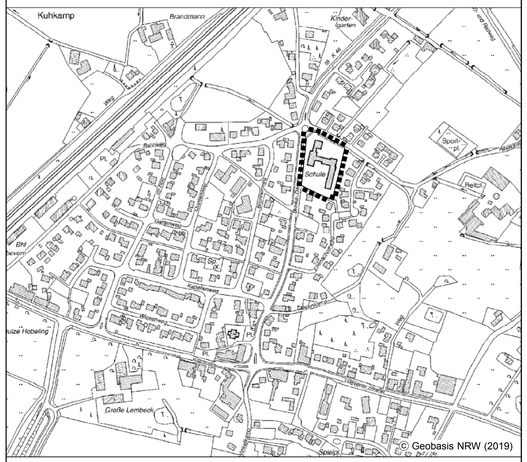
**5 DREMPEL**

Die Drempelhöhe darf maximal 50 cm betragen, gemessen von der Rohdecke des letzten Vollgeschosses bis zum Anschnitt der Außenmauer bei der Sparrenoberkante.

# STADT TELGTE

## BEBAUUNGSPLAN "ERLENSCHOTTWEG"

## – 3. ÄNDERUNG




PLANÜBERSICHT M 1 : 5.000

| | | |
|---|---|---|
| DATUM | 18.04.2019 | Stand: Beteiligung gem. §§ 3(2) u. 4(2) BauGB |
| | 12.12.2019 | Stand: Satzungsbeschluss (Änderungen zum Planstand der Beteiligung gem. § 4a (3) BauGB sind in rot kenntlich gemacht) |
| PL$^{GR}$ | 90 x 60 | |
| BEARB. | VI. / Bo | 0 5 10 15 20 30 m |
| M. | 1 : 500 | |

NORDEN

BÜRGERMEISTER

PLANBEARBEITUNG

WOLTERS PARTNER
Architekten & Stadtplaner GmbH
Dieruper Straße 15 • D-48653 Coesfeld
Telefon (02541 9408-0 • Fax 9408-100
info@wolterspartner.de