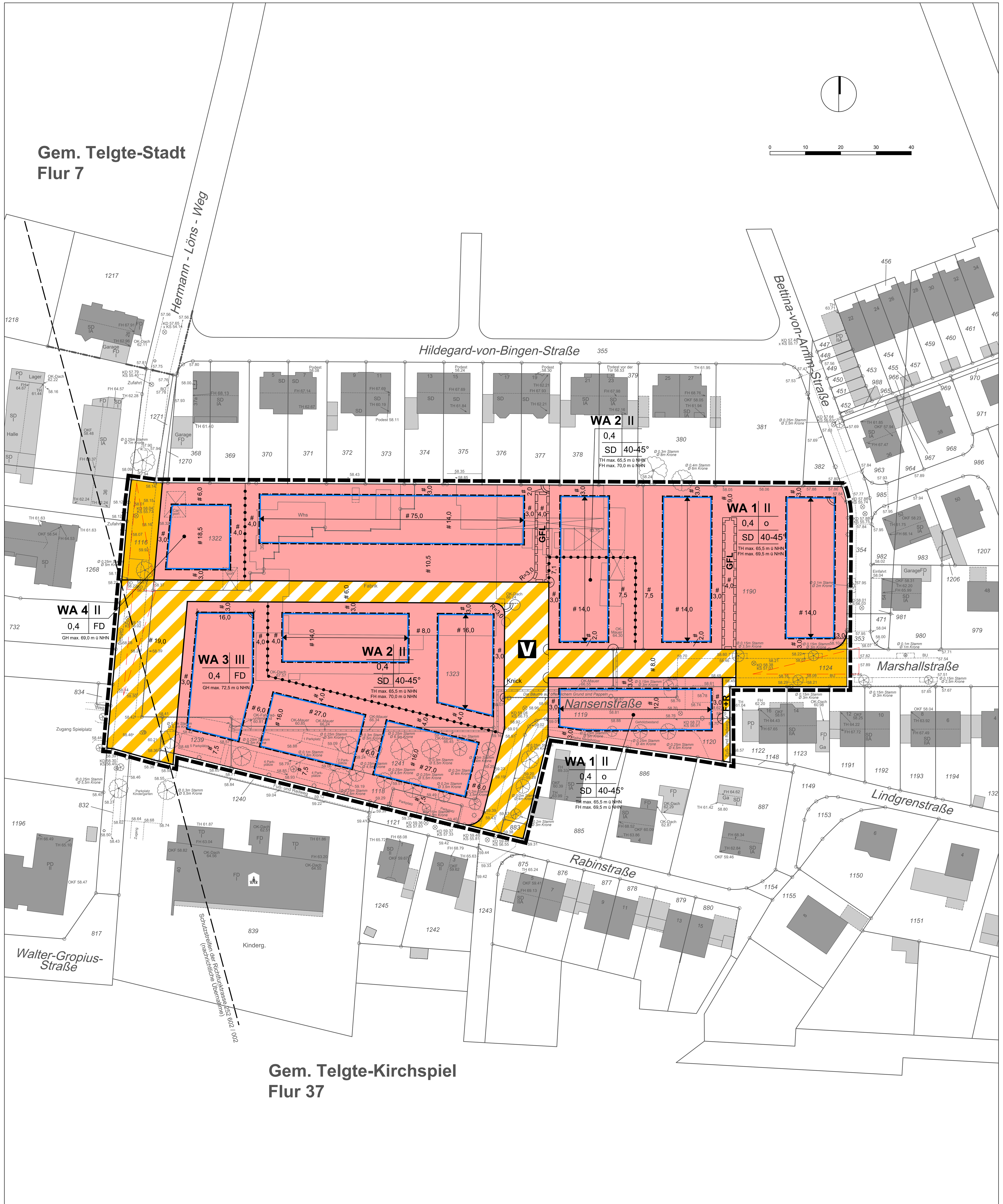


ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN, PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

0,4	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
TH max. XX,X m ü NHN	Angabe der maximalen Traufhöhe in Meter ü Normalhöhennull (als Höchstmaß)
FH max. XX,X m ü NHN	Angabe der maximalen Firsthöhe in Meter ü Normalhöhennull (als Höchstmaß)
GH max. XX,X m ü NHN	Angabe der maximalen Gebäudehöhe in Meter ü Normalhöhennull (als Höchstmaß)

Überbaubare Grundstücksfläche

o	offene Bauweise
	Baugrenze

Verkehrsflächen

	Straßenverkehrsfläche öffentlich
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsfläche beonderer Zweckbestimmung
V	verkehrsberuhigter Bereich
F+R	Fuß- und Radweg

Sonstige Planzeichen

GFL	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen
G	Gehrecht
F	Fahrrecht
L	Leitungsrecht
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Gestaltungsfestsetzung

⟷	Firstrichtung
FD	Flachdach
SD	Satteldach
40-45°	Dachneigung

Nachrichtliche Übernahme

	Schutzstreifen der Richtfunktrasse 252 602 / 002
	Sichtdreiecke, siehe Hinweis 1.5

BESTAND

	Wohngebäude
	Wirtschafts- und Industriegebäude
	Bestandsgebäude im Geltungsbereich (Abriss geplant)
	Gemarkungsgrenze
	Bordstein, Fahrbahnrand
	vorhandene Flurstücksgrenze
• 58.74	Geländehöhe in m ü NHN
	Kanaldeckel
	Baum

RECHTSGRUNDLAGEN

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

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV)
vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 IS. 58),
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057);

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666),
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 966);

Bauordnung (BauO NRW)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000; (GV NRW S. 256),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2016 (GV NRW S. 1162).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1 und 2 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (6) BauNVO sowie § 4 BauNVO)

1.1. Die mit WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 gekennzeichneten Gebiete werden gemäß § 4 BauNVO als allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2), (3) und (6) BauNVO, §§ 18 - 20 und 21a (2) BauNVO)

2.1. Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag im Plan über die Grundflächenzahl (GRZ), die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse sowie die maximal zulässige Trauf-, First- und Gebäudehöhe festgesetzt.

2.2. Die festgesetzte Grundfläche darf in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen einschließlich der an Gebäude angrenzenden Terrassen um bis zu 50 % überschritten werden.

2.3. Die festgesetzte Grundfläche darf in den allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis WA 4 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Tiefgaragen sowie deren Zufahrten bis 0,8 überschritten werden.

2.4. Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks liegenden privaten Gemeinschaftsanlagen (wie z.B. Stellplätze, überdachte Stellplätze oder Garagen) sind gemäß § 21a Abs. 2 BauNVO der Grundstücksfläche hinzuzurechnen.

2.5. Als obere Bezugshöhe der zu errichtenden Gebäude und baulichen Anlagen wird die Trauf-, First- und Gebäudehöhe in Metern über Normalhöhennull (m ü. NHN) festgelegt. Dabei gilt als maximal zulässige Traufhöhe (TH max.) die Schnittkante zwischen der Außenfläche der Außenwand und der Oberfläche der Dachhaut.

Als maximal zulässige Firsthöhe (FH max.) gilt bei gegenläufig geneigten Dächern mit einer Dachneigung über 10° (z.B. Satteldach) der oberste Schnittpunkt der gegenläufigen Dachflächen.

Als maximal zulässige Gebäudehöhe (GH max.) gilt bei Flachdächern (Dächer mit einer Dachneigung von 0-10°) der höchste Punkt des Daches (oberer Abschluss der Attika). Bei geneigten Dächern mit einer Neigung über 10° gilt entsprechend Ziffer 2.5 Abs. 2 der Dachfirst (Firsthöhe) als maximal zulässige Gebäudehöhe.

2.6. Die maximal zulässigen Traufhöhen können durch die dem Dach untergeordneten baulichen Anlagen, wie z.B. Zwerchhäusern und Gauben um bis zu 3,0 m überschritten werden.

2.7. Die maximal zulässigen First- und Gebäudehöhen können durch die dem Dach untergeordneten, notwendigen technischen Anlagen (wie z.B. Schornsteine, Lüftungsrohre, Satellitenschüsseln, Antennen, Aufzugsüberfahrten, Anlagen zur Nutzung der Solarenergie) um bis zu 2,0 m überschritten werden.

3. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

3.1. Die in der Planzeichnung mit GFL gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger der Baugebiete WA 1 sowie WA 2 und zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

4.1. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß § 23 (3) BauNVO festgesetzt. Die Überschreitung der Baugrenzen durch an Gebäude angrenzende Terrassen, Terrassenüberdachungen oder Sichtschutzwänden ist in den allgemeinen Wohngebieten um bis zu max. 3,0 m zulässig.

4.2. In den allgemeinen Wohngebieten dürfen die festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Vorbauten (z.B. Hauseingänge, Balkone, Erker) auf maximal 1/3 der jeweiligen Fassadenbreite um bis zu 2,0 m überschritten werden.

5. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 (1) und (2) BauNVO)

5.1. Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) sind in den allgemeinen Wohngebieten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

5.2. Tiefgaragen und deren Zufahrten sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 4 auch außerhalb der überbaubaren Grundflächen allgemein zulässig.

5.3. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

6.1. In dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind nur Wohngebäude mit maximal 2 Wohneinheiten je Hauseinheit zulässig.

7. Festsetzung einer Bedingung (§ 9 (2) Nr. 2 BauGB)

7.1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Aufnahme einer Wohnnutzung oder einer sonstigen schutzbedürftigen Nutzung im Sinne des BundesImmissionsschutzgesetzes (BImSchG) erst zulässig, wenn die bestehende gewerbliche Nutzung (Herstellung und Verarbeitung von Fleisch- und Wurstwaren sowie von Convenience-Food) vollständig aufgegeben wird.

7.2. Von der Festsetzung gemäß Ziffer 7.1 sind Wohnnutzungen von einzelnen Baufeldern ausgenommen, wenn und soweit durch anderweitige Maßnahmen bereits die Anforderungen an den Immissionsschutz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm, Geruchsimmissions-Richtlinie - GIRL) erfüllt sind. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren durch einen anerkannten Sachverständigen für Schallschutz zu erbringen.

7.3. Die Folgenutzung wird durch die im Plan eingetragenen Baugebiete und die textlichen Festsetzungen bestimmt.

B. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

1.1. Aneinandergrenzende Doppelhäuser und Hausgruppen sind in Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung (Material und Farbe) sowie Fassadenmaterial und -farbe einheitlich zu gestalten.

1.2. Die Verwendung glasierter Dachsteine und -pfannen bzw. sonstiger glänzender Dacheindeckungen ist nicht zulässig. Von dieser Festsetzung sind technische Aufbauten (z.B. Solaranlagen, Kaminabdeckungen etc.) nicht betroffen.

1.3. Garagen, Carports und Stellplätze sind in den Bereichen, in denen sie mit ihrer Längsseite an öffentliche Verkehrsfläche grenzen, auf einer Breite von mind. 0,5 m zur Grundstücksgrenze der öffentlichen Verkehrsfläche einzugrünen.

1.4. Als Einfriedungen sind Hecken aus heimischen Gehölzen zulässig. Zäune aus Maschendraht oder Metallgitter sowie Mauern sind nur in Verbindung mit Hecken zulässig. Mauern ohne Hecken, sofern es sich nicht um Terrassentrennwände handelt, sind nur bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig.

C. Hinweise

1.1. Niederschlagsentwässerung

Die auf den allgemeinen Wohngebieten anfallenden Niederschlagswässer sind gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. § 44 Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen (LWG NRW) zu beseitigen.

1.2. Kampfmittel

Es ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Münster zu benachrichtigen.

1.3. Bodendenkmalpflege

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerreste, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von derartigen Funden ist dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster, An den Speichern 7, 48157 Münster, Tel.: 0251 / 591 88 01 unverzüglich anzuzeigen und die Fundstelle in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW). Die Weisung des LWL für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

1.4. Vermeidungsmaßnahmen

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) auszuschließen, sind folgende Vermeidungsmaßnahmen einzuhalten:

- Baufeldräumungen sind ausschließlich im Zeitraum vom 15.08. eines Jahres bis zum 28./29.02. des Folgejahres zulässig.
- Fäll- und Rodungsarbeiten sind gem. § 39 BNatSchG ausschließlich im Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis zum 28./29.02 des Folgejahres zulässig.
- Etwa zwei Wochen vor Beginn von Abrissarbeiten sind bestehende Gebäude unter artenschutzrechtlicher Begleitung auf einen Besatz mit Fledermäusen zu prüfen und ggf. Maßnahmen einzuleiten.
- Nächtliche Arbeiten bzw. Arbeiten in Dunkelheit (Baustellentätigkeit) mittels Ausleuchtung von Baustellen sind im Sinne des Vorsorgeschutzes im Zeitraum vom 01.03. bis zum 31.09. eines Jahres zu vermeiden.
- Es wird der Einsatz von LED-Leuchtmitteln an Wege- und Freiflächen sowie im Rahmen der Außenbeleuchtung der Gebäude empfohlen, um das Kollisionsrisiko von Fledermäusen zu reduzieren.

1.1. Sichtfreihaltung

Die nachrichtlich übernommenen Sichtfelder (Sichtdreiecke) sind gemäß RASt 06 in einer Höhe zwischen 0,80 m und 2,50 m von ständigen Sichthindernissen (wie z.B. bauliche Anlagen, parkende Fahrzeuge und sichtbehindernder Bewuchs) freizuhalten. Bäume, Lichtsignalgeber, Lichtmaste u. ä. sind innerhalb der Sichtdreiecke zulässig. Die Sicht von sowie die Sicht auf Verkehrsteilnehmer, insbesondere auf Kinder, darf nicht beeinträchtigt werden.

1.2. Löschwasserversorgung

Für das Plangebiet steht eine Löschwasserversorgung von 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden aus dem öffentlichen Trinkwassernetz zur Verfügung. Darüber hinausgehende Mengen sind entsprechend § 1 Abs. 2 FSHG (Gesetz über den Feuerschutz und die Hilfeleistung) sowie entsprechend des Merkblattes DVGW W 405 im Rahmen der Erschließungsplanung mit den zuständigen Versorgungsträgern und Fachbehörden der Stadt Telgte abzustimmen bzw. im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens über geeignete Maßnahmen zum Objektschutz (z.B. Bereitstellung von Löschwasserbehältern) zu gewährleisten.

1.3. Flugverkehrslärm

Rund 5,0 km nordwestlich des Plangebietes befinden sich der Standortübungsplatz „Münster-Handorf“ sowie rund 3,5 km südlich der Verkehrslandeplatz Münster-Telgte. Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb einer festgesetzten Lärmschutzzone der Bezirksregierung Münster, sodass keine baulichen oder sonstigen Schallschutz}maßnahmen gegen Flugverkehrslärm getroffen werden müssen. Dennoch sind Belästigungen durch den militärischen Flugbetrieb möglich.

1.4. Einsichtnahme in außerstaatliche Regelungen

Die außerstaatlichen Regelungen (wie z.B. DIN-Normen oder sonstige Richtlinien), auf die in den textlichen Festsetzungen oder Hinweisen Bezug genommen wird, können im Rathaus der Stadt Telgte, Fachbereich 6 Planen, Bauen und Umwelt, Baßfeld 4-6, 48291 Telgte eingesehen werden.

VERFAHRENSVERMERKE

Die Planungsunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Angefertigt nach Katastergrundlagen und örtlicher Aufmessung.
Stand: ....

Münster, den ....

ÖbVI Dipl.-Ing. Rudolf Wehmeyer
Grevener Straße 75, 48159 Münster
Tel. 0251 / 201 35 0
info@vermessungsbuero-wehmeyer.de

Für die städtebauliche Erarbeitung des Planentwurfs

ISR Innovativ in Stadt + Raum
ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH
Zur Pumpstation 1 42781 Haan / Rheinland
Fon: +49 2129 / 566 209 - 0 Fax: - 16
mail@isr-haan.de www.isr-haan.de

Haan, den ....

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Ausschuss für Planen und Bauen, Umland und Umwelt des Rates der Stadt Telgte hat am 15.03.2018 gem. § 2 und § 2a des BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.
Dieser Beschluss ist am 22.06.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Telgte, den 25.06.2018

gez. Wolfgang Pieper

Bürgermeister

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung hat vom .... bis .... gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.

Telgte, den ....

Bürgermeister

BESCHLUSS ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Ausschuss für Planen, Bauen, Umland und Umwelt des Rates der Stadt Telgte hat am 17.05.2018 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.

Telgte, den 25.06.2018

gez. Wolfgang Pieper

Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Nach der ortsüblichen Bekanntmachung am 22.06.2018 ist der Bebauungsplanentwurf mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 02.07.2018 bis 17.09.2018 öffentlich ausgelegt worden.

Telgte, den 20.09.2018

gez. Wolfgang Pieper

Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Telgte hat den Bebauungsplan gem. §10 BauGB am 13.12.2018 als Satzung beschlossen.

Tegte, den 17.12.2018

gez. Wolfgang Pieper

Bürgermeister

ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Telgte vom 13.12.2018 ist gem. § 10 (3) BauGB am 04.02.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

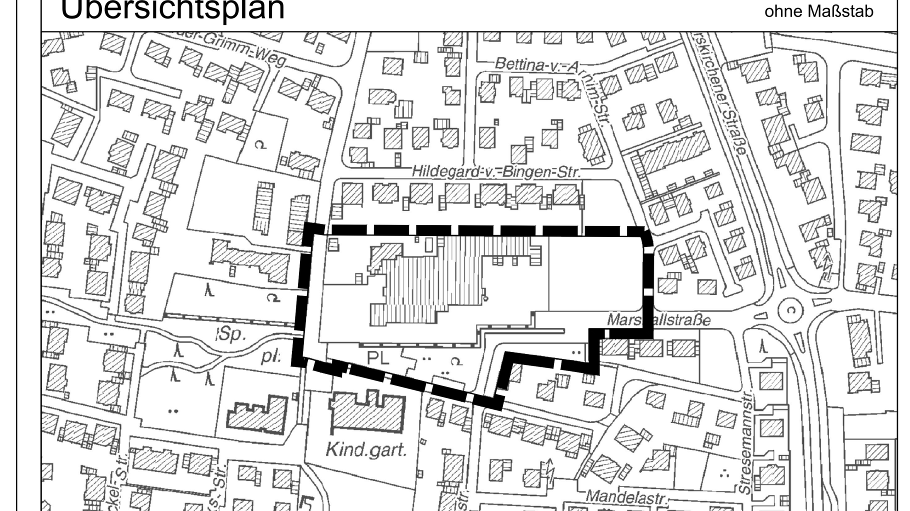
Telgte, den 05.02.2020

gez. Wolfgang Pieper

Bürgermeister

Übersichtsplan

ohne Maßstab



Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW © Land NRW (2017)

STADT TELGTE

4. Änderung des Bebauungsplanes „Grüner Weg Ost, II. Teilabschnitt“

Gemarkung Telgte-Kirchspiel Flur 37
Maßstab 1:500
Stand: 25.10.2018
Satzungsbeschluss 13.12.2018