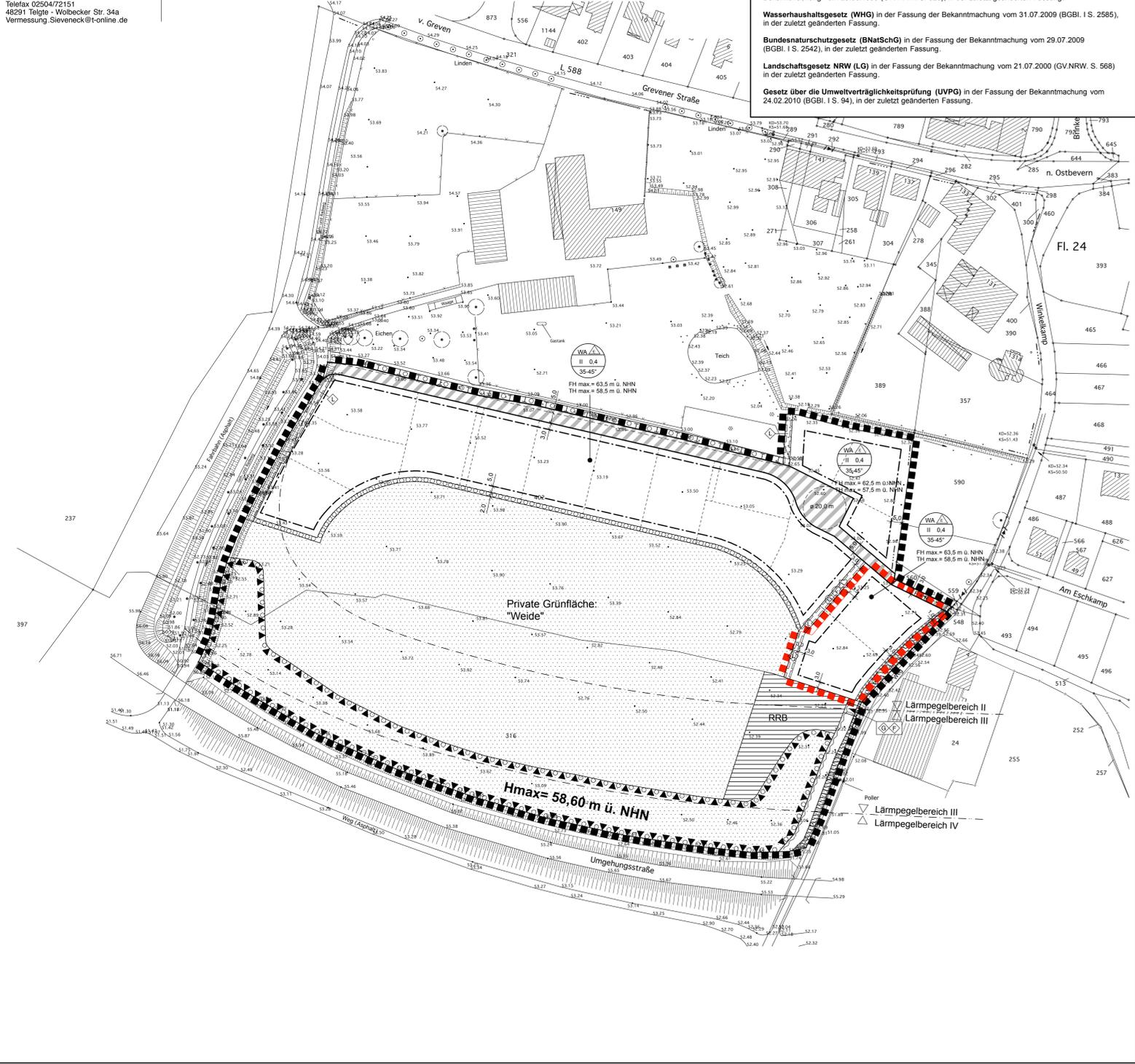


PLANUNGSGRUNDLAGE
 Geschb.Nr. 2593 / 06
 Gemarkung: Westbevern, Flur: 25
 Flurstücke: 402, 316
 Erstellt aufgrund amtlicher Unterlagen und eigener örtlicher Aufnahme vom 23.24.27. und 28.06.2006
 Höhenanschluss: MB 115, Höhe = 53,715 m ü. NHN
 MB 417, Höhe = 51,397 m ü. NHN

Dipl. Ing. B. Sievecke
 Öff. best. Vermessungs - Ing.
 48284 Telgte - Postf. 251
 Telefon 02504/72150
 Telefax 02504/72151
 48291 Telgte - Wolbecker Str. 34a
 Vermessung.Sievecke@t-online.de



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.
Planzeichenerverordnung 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**
 WA Allgemeines Wohngebiet, siehe textliche Festsetzung Nr. 1
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
 II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
 0,4 Grundflächenzahl
 FH max = Maximale Firsthöhe in Meter über NHN,
 TH max = Maximale Traufhöhe in Meter über NHN,
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB**
 E Nur Einzelhäuser zulässig
 Baugrenze
- VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB**
 Straßenverkehrsfläche
 Straßenbegrenzungslinie
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
 - Fußweg / Radweg
- FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNG gem. § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB**
 Flächen für Ver- und Entsorgung
- GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB**
 Private Grünfläche
- WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB**
 Wasserfläche
 Flächen für die Wasserwirtschaft
- FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN gem. § 9 (1) Nr. 17 BauGB**
 Flächen für Aufschüttungen
- FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB**
 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB**
 Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 Anzupflanzende Einzelbäume, genauer Standort nach Detailplanung
 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung
 Lärmpegelbereich, siehe textliche Festsetzung Nr. 7
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Flächen zugunsten der Stadt Telgte
 Mit Gehrecht belastete Fläche zugunsten der Versorgungsträger
 Mit Fahrrecht belastete Fläche zugunsten der Anlieger
 Mit Leitungsrecht belastete Fläche zugunsten der Versorgungsträger und der Anlieger
- BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE**
 Vorhandene Flurstücksgrenze
 316 Vorhandene Flurstücksnummer
 Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
 35 - 45 ° Dachneigung
- TEXT**
FESTSETZUNGEN GEM. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB
 1) **AUßENWANDFLÄCHEN**
 Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind als rot- bis rotbraunes Sicht- / Verbundmauerwerk (unglasiert), Holzhäuser oder als Fachwerkbauten auszuführen.
 2) **DACHFORM**
 Im gesamten Baugebiet sind nur Satteldächer und Krüppelwalmdächer mit Abwalmungen im Giebelbereich bis maximal 1,50 m zulässig.
 3) **DACHEINDECKUNG**
 Alle Dächer sind mit roten bis rotbraunen Dachpfannen (Ziegeln) oder Dachsteinen einzudecken. Ausnahmen sind zulässig, wenn energiesparende Dacheindeckungen (z.B. Glasdächer zur Solarenergierzeugung) nachgewiesen werden können.
 4) **GARAGEN**
 a) Garagen, Stellplätze und Carports sind in den Bereichen, in denen sie mit ihrer Längsseite an Verkehrsflächen grenzen (Fußweg, Eckgrundstücke), auf einer Breite von 1,0 m zur Grundstücksgrenze einzugrünen.
 b) Zwei zusammenhängende Garagen können mit einem gemeinsamen Satteldach bis max. 30° errichtet werden.
 c) Für die Dacheindeckung und Außenwandmaterialien der Garagen gelten sinngemäß die Punkte 1 und 3 der Festsetzungen zum Hauptbaukörper.

TEXT

- FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO**
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
 (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5 - 10) BauNVO)
 1.1 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.
 - entfallen -**
 - 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 sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
 - MINDESTMASSE FÜR DIE GRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE**
 (gem. § 9 (1) Nr. 3 BauGB)
 4.1 Die Mindestgröße der Grundstücke beträgt 600 qm.
 - HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEI TEN IN WOHNGEBÄUDEN**
 (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)
 5.1 Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
 - FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND**
 (gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB)
 6.1 Entlang der Uferstreifen der bestehenden Gewässer sind i.S.d. WHG am östlichen Gewässer in einem Abstand von 5,0 m, gemessen von Oberkante Böschung, bauliche Anlagen jeglicher Art, auch nicht genehmigungspflichtige Anlagen unzulässig.
 - VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN**
 (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)
 7.1 Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr der Umgehungsstraße L 588 n werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, unterschiedliche Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen gestellt.
 Zur Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm werden in der DIN 4109 verschiedene Lärmpegelbereiche zugrundegelegt, denen die vorhandenen oder zu erwartenden „maßgeblichen Außenlärmpegel zuzuordnen sind. 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“ in dB(A) | Erforderliches R _{w,rez} des Außenbauteils in dB |
|------------------|--|---|
| II | 56 bis 60 | 30 |
| III | 61 bis 65 | 35 |
| IV | 66 bis 70 | 40 |
- Die Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes R_{w,rez} hat nach der DIN 4109 zu erfolgen. Bei der Anordnung von Lüftungseinrichtungen/ Rollädenkästen ist deren Schalldämmmaß bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes R_{w,rez} zu berücksichtigen.
 (Grundlage: uppenkamp und partner, Immissionschutz-Gutachten, 02. August 2016)
- FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN**
 (gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)
 8.1 Pro angefangener 400 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein mittel- bis hochstämmiger heimischer, standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen.
 8.2 Alle gemäß zeichnerischer Festsetzung zu bepflanzen Flächen sind mit heimischen, standortgerechten Pflanzen und Gehölzen flächendeckend zu begrünen. Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung und / oder mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sowie der gem. textlicher Festsetzung durchzuführenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.
 8.3 Entlang der östlichen Grenze des Außenbereiches ist eine einreihige Hecke aus heimischen, standortgerechten Gehölzen zu pflanzen.
- Pflanzliste**
 Liste der wahlweise zu verwendenden Gehölze und Mindestpflanzqualitäten
 Bäume I. Ordnung LHEI, 1xv, 100-150 HO
 Quercus robur Stieleiche
 Salix alba Silberweide
 Tilia cordata Winterlinde
 Bäume II. Ordnung LHEI, 1xv, 100-150 HO
 Prunus padus Traubenerle
 Betula pendula Sandbirke
 Carpinus betulus Hainbuche
 Malus sylvestris Wilder Apfel
 Prunus avium Vogelkirsche
 Pyrus pyrausta Wilder Birnbaum
 Sorbus aucuparia Vogelbeere
 Sträucher LSTR, 1xv, MW, 50-80 HO
 Corylus avellana Hasel
 Cornus mas Kornelkirsche
 Crataegus monogyna Eingriffeliger Weißdorn
 Acer campestre Feldahorn
 Prunus spinosa Schlehe
 Rosa canina Hundsröse
 Sambucus nigra Schwarzer Holunder
 Salix caprea Salweide
 Salix cinerea Aschweide
- EXTERNE AUSGLEICHSFLÄCHE**
 gem. § 9 (1a) BauGB
 Die externen Ausgleichsmaßnahmen bzw. -flächen im Öko-Pool „Emsaue“ III. Bauabschnitt werden entsprechend dem erforderlichen Ausgleichsbedarf anteilmäßig dem mit dem Änderungspunkt 1 der 1. vereinfachten Änderung verbundenen Eingriff als Ausgleichsmaßnahmen bzw. -flächen zugeordnet.

ÄNDERUNGSVERFAHREN – FÜR DIE 2. ÄNDERUNG

Der Ausschuss Planen und Bauen, Umland und Umwelt des Rates der Stadt Telgte hat am 20.08.2015 nach § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches beschlossen, die 2. Änderung des Bebauungsplanes aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 26.08.2016 örtlich bekannt gemacht worden.
 Telgte, den 29.08.2016

Bürgermeister

Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung hat in der Zeit vom 05.09.2016 bis einschließlich 05.10.2016 gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.
 Telgte, den 06.10.2016

Bürgermeister

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung hat in der Zeit vom 05.09.2016 bis einschließlich 05.10.2016 gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.
 Telgte, den 06.10.2016

Bürgermeister

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 2. Änderung des Bebauungsplanes - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.
 Telgte, den 17.03.2017

Bürgermeister

Diese 2. 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 ausgelegt.
 Telgte, den 22.05.2017

Bürgermeister

Der Ausschuss Planen und Bauen, Umland und Umwelt des Rates der Stadt Telgte hat am 29.06.2017 nach § 4a Abs. 3 des Baugesetzbuches beschlossen, die 2. Änderung des Bebauungsplanes - Entwurf mit Begründung - erneut öffentlich auszulegen.
 Telgte, den 30.06.2017

Bürgermeister

Diese 2. Änderung des Bebauungsplanes - Entwurf mit Begründung - hat nach § 4a Abs. 3 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 28.08.2017 bis einschließlich 15.09.2017 zu jedermanns Einsicht erneut öffentlich ausgelegt.
 Telgte, den 18.09.2017

Bürgermeister

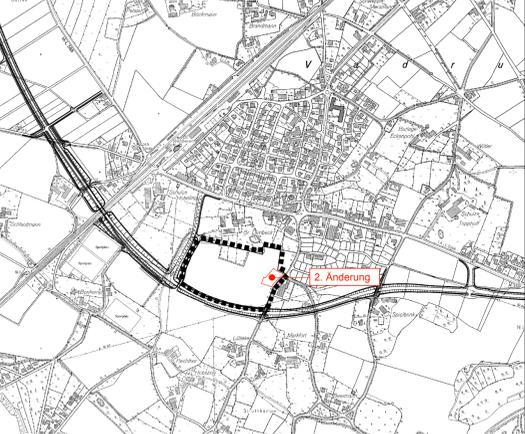
Der Rat der Stadt Telgte hat am 14.12.2017 nach § 10 des Baugesetzbuches die 2. Änderung des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen.
 Telgte, den 15.12.2017

Bürgermeister Schriftführerin

STADT TELGTE

BEBAUUNGSPLAN "WOHNEN AN DER WEIDE"

2. ÄNDERUNG



PLANÜBERSICHT M 1 : 10.000

DATUM	19.05.2010	13.11.2017	2. vereinfachte Änderung (Stand: Satzungsbeschluss)
PL ^{GR}	112 / 60	Einschließlich der 1. vereinfachten Änderung (Sept. 2011)	
BEARB.	Bo / Vi.	m	
M.	1 : 1.000	0 10 20 30 40 60 m	

BÜRGERMEISTER PLANBEARBEITUNG WOLTERS PARTNER
 Architekten & Stadtplaner GmbH
 Dauter Straße 15 · D-48683 Coesfeld
 Telefon +49 (0)254 9494-0 · Fax 0254 9494-100
 info@wolterspartner.de