

FÜR DIE 27. ÄNDERUNG

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 27. Änderung

- ◊ Erweiterung der überbaubaren Fläche
- ◊ Erhöhung der Geschossigkeit von zwingend eingeschossig auf zweigeschossig
- ◊ Reduzierung der zulässigen Dachneigung von 45 - 50° auf 30 - 35°
- ◊ Aufnahme des Hinweises zum Artenschutz

ÄNDERUNGSVERFAHREN

Der Ausschuss für Planen und Bauen, Umland und Umwelt des Rates der Stadt Telgte hat am 20.08.2020 gem. § 2 i.V.m. § 13 des Baugesetzbuches beschlossen, diese 27. Änderung des Bebauungsplanes aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 21.09.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden. Telgte, den 22.09.2020
gez. Wolfgang Pieper
Bürgermeister

Der Ausschuss für Planen und Bauen, Umland und Umwelt des Rates der Stadt Telgte hat am 20.08.2020 gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diese 27. Änderung des Bebauungsplanes - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen. Telgte, den 22.09.2020
gez. Wolfgang Pieper
Bürgermeister

Diese 27. Änderung des Bebauungsplanes - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 28.09.2020 bis 23.10.2020 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt. Telgte, den 26.10.2020
gez. Wolfgang Pieper
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Telgte hat am 08.12.2020 gem. § 10 des Baugesetzbuches diese 27. Änderung des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen. Telgte, den 09.12.2020
gez. Wolfgang Pieper
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Telgte, den 15.12.2020
gez. Wolfgang Pieper
Bürgermeister

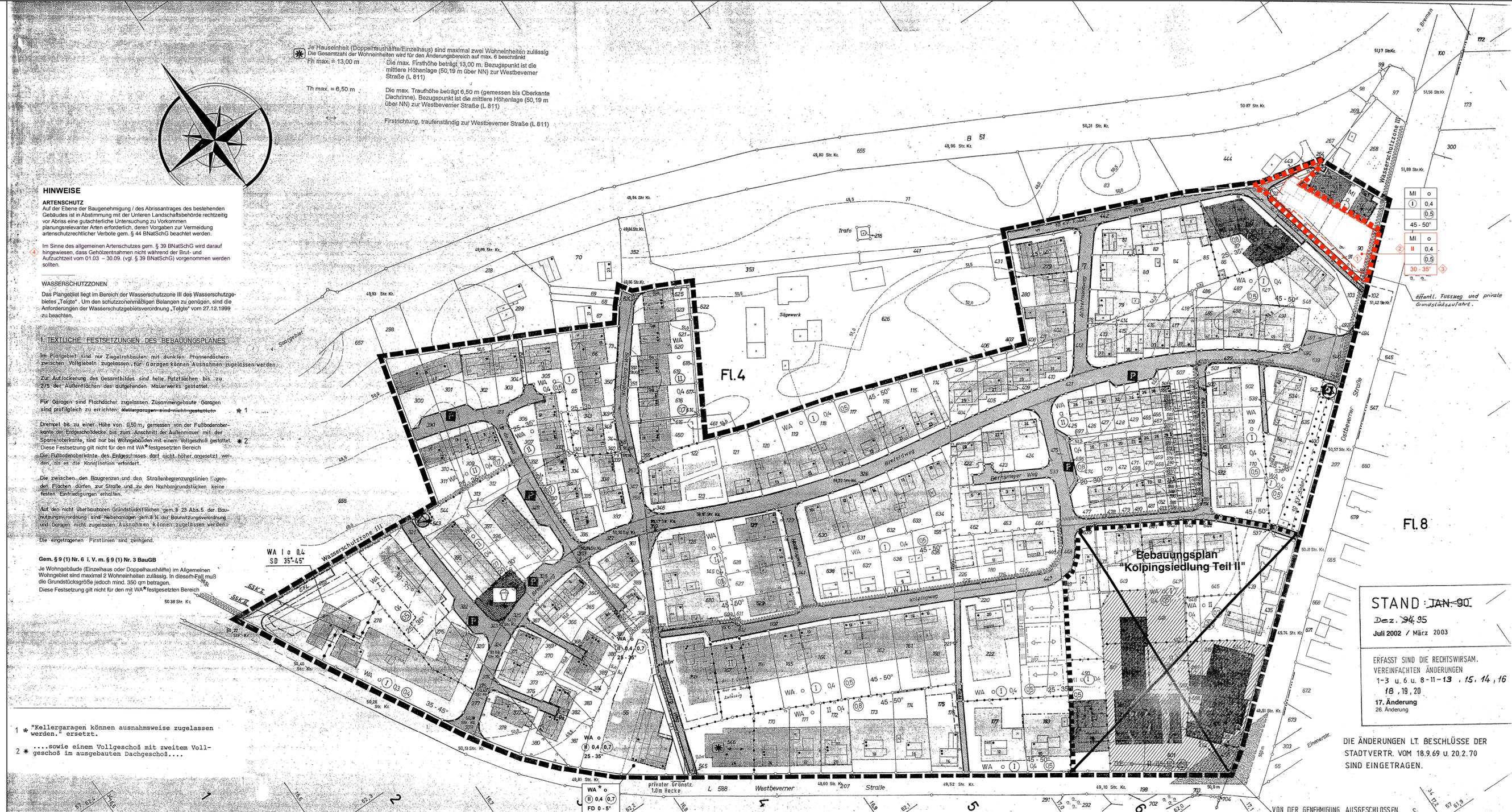
Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss der 27. Änderung des Bebauungsplanes am ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist die 27. Änderung des Bebauungsplanes in Kraft getreten. Telgte, den 15.01.2021
gez. Wolfgang Pieper
Bürgermeister

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)
- Planzeichnungsverordnung 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.

**Stadt Telgte
Bebauungsplan „Kolpingsiedlung I“ - 27. Änderung**

Für die 27. Änderung:
08.12.2020
WP/WoltersPartner
Stadtplaner GmbH
Dauener Straße 35 • D-48653 Coesfeld
Telefon 02541 9408-0 • Fax 9408-100
stadtplaner@wolterspartner.de



HINWEISE

ARTENSCHUTZ

Auf der Ebene der Baugenehmigung / des Abrissantrages des bestehenden Gebäudes ist in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde rechtzeitig vor Abriss eine geologische Untersuchung zu Vorkommen planungsrelevanter Arten erforderlich, deren Vorgaben zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote gem. § 44 BNatSchG beachtet werden.

Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes gem. § 39 BNatSchG wird darauf hingewiesen, dass Gehölzmaßnahmen nicht während der Brut- und Aufzuchtzeit vom 01.03. - 30.09. (vgl. § 39 BNatSchG) vorgenommen werden sollten.

WASSERSCHUTZZONEN

Das Plangebiet liegt im Bereich der Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes „Telgte“. Um den schutzrechtlichen Belangen zu genügen, sind die Anforderungen der Wasserschutzgebietsverordnung „Telgte“ vom 27.12.1999 zu beachten.

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Im Plangebiet sind nur Ziegelrohbauten mit dunklen Pfandendächern zwischen Vollgebäuden zugelassen. Für Garagen können Anstrichmittel zugelassen werden.

Zur Auflockerung des Gesamtbildes sind helle Putzfächern bis zu 2/5 der Außenflächen des umgebenden Mauerwerks gestattet.

Für Garagen sind Flachdächer zugelassen. Zusammenbaute Garagen sind straßenfacing zu errichten. Maßangaben sind nicht gestattet.

Drempel bis zu einer Höhe von 0,50 m, gemessen von der Fußbodenebene der Erdgeschosdecke bis zum Anstrich der Außenmauer mit der Sparrenankerlinie, sind nur bei Wohngebäuden mit einem Vollgeschöß gestattet.

Diese Festsetzung gilt nicht für den mit WA festgesetzten Bereich. Die Fußbodenebene des Erdgeschosses darf nicht höher angesetzt werden als die Konditionen erfordert.

Die zwischen den Baugrenzen und den Straßengrenzlinien liegenden Flächen dürfen zur Straße und zu den Nachbargrundstücken keine festen Eintriefungen erhalten.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 23 Abs. 5 der BauNutzungsverordnung sind Nebenanlagen gemäß der BauNutzungsverordnung und Garagen nicht zugelassen. Ausnahmen können zugelassen werden.

Die ergragten Firstlinien sind zwingend.

Gem. § 9 (1) Nr. 6 i. V. m. § 9 (1) Nr. 3 BauGB

Je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) im Allgemeinen Wohngebiet sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig. In diesem Fall muß die Grundstücksgröße jedoch mind. 350 qm betragen.

Diese Festsetzung gilt nicht für den mit WA festgesetzten Bereich.

- 1 * "Kellergaragen können ausnahmsweise zugelassen werden." ersetzt.
- 2 * "...sowie einem Vollgeschöß mit zweitem Vollgeschöß im ausgebauten Dachgeschöß...."

**Bebauungsplan
Telgte
Kolpingsiedlung I**

27. Änderung Dezember 2020

**Gemarkung Telgte
Flur 4
Maßstab 1 : 1.000**

BESTANDSANGABEN		NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN		1. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES				WEITERE NUTZUNGSARTEN		GESTALTUNG DER BAUL. NUTZUNG	
ART UND MASS DER BÄULICHEN NUTZUNG		VERKEHRSLÄCHEN		GRÜNFLÄCHEN		WEITERE NUTZUNGSARTEN		GESTALTUNG DER BÄUL. NUTZUNG			
WA	Allgemeines Wohngebiet	PA	Öffentliche Parkflächen	MI	Mischgebiet	Grünfläche	Flächen für Garagen und Stellplätze	1	Vollgeschöß 25-35° Dachneigung		
MI	Mischgebiet	PA	Öffentliche Parkflächen	MI	Mischgebiet	Grünfläche	Umformstation	2	Vollgeschöß 30-35° Dachneigung		
GE	Gewerbegebiet	PA	Öffentliche Parkflächen	MI	Mischgebiet	Grünfläche	Ga Garage	Einheitsbauweise 1. bzw. 2. Vollgeschöß 25-35° Dachneigung	3	Vollgeschöß 35-45° Dachneigung	
GE	Gewerbegebiet	PA	Öffentliche Parkflächen	MI	Mischgebiet	Grünfläche	GCa Gemeinschaftsgaragen	1	Vollgeschöß 45-50° Dachneigung		
GE	Gewerbegebiet	PA	Öffentliche Parkflächen	MI	Mischgebiet	Grünfläche	Aufwuchs nicht höher als 0,70 m	2	Vollgeschöß 25-35° Dachneigung		
GE	Gewerbegebiet	PA	Öffentliche Parkflächen	MI	Mischgebiet	Grünfläche		3	Vollgeschöß 35-45° Dachneigung		
GE	Gewerbegebiet	PA	Öffentliche Parkflächen	MI	Mischgebiet	Grünfläche		4	Vollgeschöß 45-50° Dachneigung		
GE	Gewerbegebiet	PA	Öffentliche Parkflächen	MI	Mischgebiet	Grünfläche		5	Vollgeschöß 35-45° Dachneigung		
GE	Gewerbegebiet	PA	Öffentliche Parkflächen	MI	Mischgebiet	Grünfläche		6	Vollgeschöß 45-50° Dachneigung		
GE	Gewerbegebiet	PA	Öffentliche Parkflächen	MI	Mischgebiet	Grünfläche		7	Vollgeschöß 35-45° Dachneigung		
GE	Gewerbegebiet	PA	Öffentliche Parkflächen	MI	Mischgebiet	Grünfläche		8	Vollgeschöß 45-50° Dachneigung		
GE	Gewerbegebiet	PA	Öffentliche Parkflächen	MI	Mischgebiet	Grünfläche		9	Vollgeschöß 35-45° Dachneigung		
GE	Gewerbegebiet	PA	Öffentliche Parkflächen	MI	Mischgebiet	Grünfläche		10	Vollgeschöß 45-50° Dachneigung		
GE	Gewerbegebiet	PA	Öffentliche Parkflächen	MI	Mischgebiet	Grünfläche		11	Vollgeschöß 35-45° Dachneigung		
GE	Gewerbegebiet	PA	Öffentliche Parkflächen	MI	Mischgebiet	Grünfläche		12	Vollgeschöß 45-50° Dachneigung		
GE	Gewerbegebiet	PA	Öffentliche Parkflächen	MI	Mischgebiet	Grünfläche		13	Vollgeschöß 35-45° Dachneigung		
GE	Gewerbegebiet	PA	Öffentliche Parkflächen	MI	Mischgebiet	Grünfläche		14	Vollgeschöß 45-50° Dachneigung		
GE	Gewerbegebiet	PA	Öffentliche Parkflächen	MI	Mischgebiet	Grünfläche		15	Vollgeschöß 35-45° Dachneigung		
GE	Gewerbegebiet	PA	Öffentliche Parkflächen	MI	Mischgebiet	Grünfläche		16	Vollgeschöß 45-50° Dachneigung		
GE	Gewerbegebiet	PA	Öffentliche Parkflächen	MI	Mischgebiet	Grünfläche		17	Vollgeschöß 35-45° Dachneigung		
GE	Gewerbegebiet	PA	Öffentliche Parkflächen	MI	Mischgebiet	Grünfläche		18	Vollgeschöß 45-50° Dachneigung		
GE	Gewerbegebiet	PA	Öffentliche Parkflächen	MI	Mischgebiet	Grünfläche		19	Vollgeschöß 35-45° Dachneigung		
GE	Gewerbegebiet	PA	Öffentliche Parkflächen	MI	Mischgebiet	Grünfläche		20	Vollgeschöß 45-50° Dachneigung		
GE	Gewerbegebiet	PA	Öffentliche Parkflächen	MI	Mischgebiet	Grünfläche		21	Vollgeschöß 35-45° Dachneigung		
GE	Gewerbegebiet	PA	Öffentliche Parkflächen	MI	Mischgebiet	Grünfläche		22	Vollgeschöß 45-50° Dachneigung		
GE	Gewerbegebiet	PA	Öffentliche Parkflächen	MI	Mischgebiet	Grünfläche		23	Vollgeschöß 35-45° Dachneigung		
GE	Gewerbegebiet	PA	Öffentliche Parkflächen	MI	Mischgebiet	Grünfläche		24	Vollgeschöß 45-50° Dachneigung		
GE	Gewerbegebiet	PA	Öffentliche Parkflächen	MI	Mischgebiet	Grünfläche		25	Vollgeschöß 35-45° Dachneigung		
GE	Gewerbegebiet	PA	Öffentliche Parkflächen	MI	Mischgebiet	Grünfläche		26	Vollgeschöß 45-50° Dachneigung		
GE	Gewerbegebiet	PA	Öffentliche Parkflächen	MI	Mischgebiet	Grünfläche		27	Vollgeschöß 35-45° Dachneigung		
GE	Gewerbegebiet	PA	Öffentliche Parkflächen	MI	Mischgebiet	Grünfläche		28	Vollgeschöß 45-50° Dachneigung		
GE	Gewerbegebiet	PA	Öffentliche Parkflächen	MI	Mischgebiet	Grünfläche		29	Vollgeschöß 35-45° Dachneigung		
GE	Gewerbegebiet	PA	Öffentliche Parkflächen	MI	Mischgebiet	Grünfläche		30	Vollgeschöß 45-50° Dachneigung		
GE	Gewerbegebiet	PA	Öffentliche Parkflächen	MI	Mischgebiet	Grünfläche		31	Vollgeschöß 35-45° Dachneigung		
GE	Gewerbegebiet	PA	Öffentliche Parkflächen	MI	Mischgebiet	Grünfläche		32	Vollgeschöß 45-50° Dachneigung		
GE	Gewerbegebiet	PA	Öffentliche Parkflächen	MI	Mischgebiet	Grünfläche		33	Vollgeschöß 35-45° Dachneigung		
GE	Gewerbegebiet	PA	Öffentliche Parkflächen	MI	Mischgebiet	Grünfläche		34	Vollgeschöß 45-50° Dachneigung		
GE	Gewerbegebiet	PA	Öffentliche Parkflächen	MI	Mischgebiet	Grünfläche		35	Vollgeschöß 35-45° Dachneigung		
GE	Gewerbegebiet	PA	Öffentliche Parkflächen	MI	Mischgebiet	Grünfläche		36	Vollgeschöß 45-50° Dachneigung		
GE	Gewerbegebiet	PA	Öffentliche Parkflächen	MI	Mischgebiet	Grünfläche		37	Vollgeschöß 35-45° Dachneigung		
GE	Gewerbegebiet	PA	Öffentliche Parkflächen	MI	Mischgebiet	Grünfläche		38	Vollgeschöß 45-50° Dachneigung		
GE	Gewerbegebiet	PA	Öffentliche Parkflächen	MI	Mischgebiet	Grünfläche		39	Vollgeschöß 35-45° Dachneigung		
GE	Gewerbegebiet	PA	Öffentliche Parkflächen	MI	Mischgebiet	Grünfläche		40	Vollgeschöß 45-50° Dachneigung		
GE	Gewerbegebiet	PA	Öffentliche Parkflächen	MI	Mischgebiet	Grünfläche		41	Vollgeschöß 35-45° Dachneigung		
GE	Gewerbegebiet	PA	Öffentliche Parkflächen	MI	Mischgebiet	Grünfläche		42	Vollgeschöß 45-50° Dachneigung		
GE	Gewerbegebiet	PA	Öffentliche Parkflächen	MI	Mischgebiet	Grünfläche		43	Vollgeschöß 35-45° Dachneigung		
GE	Gewerbegebiet	PA	Öffentliche Parkflächen	MI	Mischgebiet	Grünfläche		44	Vollgeschöß 45-50° Dachneigung		
GE	Gewerbegebiet	PA	Öffentliche Parkflächen	MI	Mischgebiet	Grünfläche		45	Vollgeschöß 35-45° Dachneigung		
GE	Gewerbegebiet	PA	Öffentliche Parkflächen	MI	Mischgebiet	Grünfläche		46	Vollgeschöß 45-50° Dachneigung		
GE	Gewerbegebiet	PA	Öffentliche Parkflächen	MI	Mischgebiet	Grünfläche		47	Vollgeschöß 35-45° Dachneigung		
GE	Gewerbegebiet	PA	Öffentliche Parkflächen	MI	Mischgebiet	Grünfläche		48	Vollgeschöß 45-50° Dachneigung		
GE	Gewerbegebiet	PA	Öffentliche Parkflächen	MI	Mischgebiet	Grünfläche		49	Vollgeschöß 35-45° Dachneigung		
GE	Gewerbegebiet	PA	Öffentliche Parkflächen	MI	Mischgebiet	Grünfläche		50	Vollgeschöß 45-50° Dachneigung		
GE	Gewerbegebiet	PA	Öffentliche Parkflächen	MI	Mischgebiet	Grünfläche		51	Vollgeschöß 35-45° Dachneigung		
GE	Gewerbegebiet	PA	Öffentliche Parkflächen	MI	Mischgebiet	Grünfläche		52	Vollgeschöß 45-50° Dachneigung		
GE	Gewerbegebiet	PA	Öffentliche Parkflächen	MI	Mischgebiet	Grünfläche		53	Vollgeschöß 35-45° Dachneigung		
GE	Gewerbegebiet	PA	Öffentliche Parkflächen	MI	Mischgebiet	Grünfläche		54	Vollgeschöß 45-50° Dachneigung		
GE	Gewerbegebiet	PA	Öffentliche Parkflächen	MI	Mischgebiet	Grünfläche		55	Vollgeschöß 35-45° Dachneigung		
GE	Gewerbegebiet	PA	Öffentliche Parkflächen	MI	Mischgebiet	Grünfläche		56	Vollgeschöß 45-50° Dachneigung		
GE	Gewerbegebiet	PA	Öffentliche Parkflächen	MI	Mischgebiet	Grünfläche		57	Vollgeschöß 35-45° Dachneigung		
GE	Gewerbegebiet	PA	Öffentliche Parkflächen	MI	Mischgebiet	Grünfläche		58	Vollgeschöß 45-50° Dachneigung		
GE	Gewerbegebiet	PA	Öffentliche Parkflächen	MI	Mischgebiet	Grünfläche		59	Vollgeschöß 35-45° Dachneigung		
GE	Gewerbegebiet	PA	Öffentliche Parkflächen	MI	Mischgebiet	Grünfläche		60	Vollgeschöß 45-50° Dachneigung		
GE	Gewerbegebiet	PA	Öffentliche Parkflächen	MI	Mischgebiet	Grünfläche		61	Vollgeschöß 35-45° Dachneigung		
GE	Gewerbegebiet	PA	Öffentliche Parkflächen	MI	Mischgebiet	Grünfläche		62	Vollgeschöß 45-50° Dachneigung		
GE	Gewerbegebiet	PA	Öffentliche Parkflächen	MI	Mischgebiet	Grünfläche		63	Vollgeschöß 35-45° Dachneigung		
GE	Gewerbegebiet	PA	Öffentliche Parkflächen	MI	Mischgebiet	Grünfläche		64	Vollgeschöß 45-50° Dachneigung		
GE	Gewerbegebiet	PA	Öffentliche Parkflächen	MI	Mischgebiet	Grünfläche		65	Vollgeschöß 35-45° Dachneigung		
GE	Gewerbegebiet	PA	Öffentliche Parkflächen	MI	Mischgebiet	Grünfläche		66	Vollgeschöß 45-50° Dachneigung		
GE	Gewerbegebiet	PA	Öffentliche Parkflächen	MI	Mischgebiet	Grünfläche		67	Vollgeschöß 35-45° Dachneigung		
GE	Gewerbegebiet	PA	Öffentliche Parkflächen	MI	Mischgebiet	Grünfläche		68	Vollgeschöß 45-50° Dachneigung		
GE	Gewerbegebiet	PA	Öffentliche Parkflächen	MI	Mischgebiet	Grünfläche		69	Vollgeschöß 35-45° Dachneigung		
GE	Gewerbegebiet	PA	Öffentliche Parkflächen	MI	Mischgebiet	Grünfläche		70	Vollgeschöß 45-50° Dachneigung		
GE	Gewerbegebiet	PA	Öffentliche Parkflächen	MI	Mischgebiet	Grünfläche		71	Vollgeschöß 35-45° Dachneigung		
GE	Gewerbegebiet	PA	Öffentliche Parkflächen	MI	Mischgebiet	Grünfläche		72	Vollgeschöß 45-50° Dachneigung		
GE	Gewerbegebiet	PA	Öffentliche Parkflächen	MI	Mischgebiet	Grünfläche		73	Vollgeschöß 35-45° Dachneigung		
GE	Gewerbegebiet	PA	Öffentliche Parkflächen	MI	Mischgebiet	Grünfläche		74	Vollgeschöß 45-50° Dachneigung		
GE	Gewerbegebiet	PA	Öffentliche Parkflächen	MI	Mischgebiet	Grünfläche		75	Vollgeschöß 35-45° Dachneigung		
GE	Gewerbegebiet	PA	Öffentliche Parkflächen	MI	Mischgebiet	Grünfläche		76	Vollgeschöß 45-50° Dachneigung		
GE	Gewerbegebiet	PA	Öffentliche Parkflächen	MI	Mischgebiet	Grünfläche		77	Vollgeschöß 35-45° Dachneigung		
GE	Gewerbegebiet	PA	Öffentliche Parkflächen	MI	Mischgebiet	Grünfläche		78	Vollgeschöß 45-50° Dachneigung		
GE	Gewerbegebiet	PA	Öffentliche Parkflächen	MI	Mischgebiet	Grünfläche		79	Vollgeschöß 35-45° Dachneigung		
GE	Gewerbegebiet	PA	Öffentliche Parkflächen	MI	Mischgebiet	Grünfläche		80	Vollgeschöß 45-50° Dachneigung		
GE	Gewerbegebiet	PA	Öffentliche Parkflächen	MI	Mischgebiet	Grünfläche		81	Vollgeschöß 35-45° Dachneigung		
GE	Gewerbegebiet	PA	Öffentliche Parkflächen	MI	Mischgebiet	Grünfläche		82	Vollgeschöß 45-50° Dachneigung		
GE	Gewerbegebiet	PA	Öffentliche Parkflächen	MI	Mischgebiet	Grünfläche		83	Vollgeschöß 35-45° Dachneigung		
GE	Gewerbegebiet	PA	Öffentliche Parkflächen	MI	Mischgebiet	Grünfläche		84	Vollgeschöß 45-50° Dachneigung		