

## PLANZEICHENERLÄUTERUNG FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO

**WA** Allgemeine Wohngebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1

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

**E** Nur Einzelhäuser zulässig  
Baugrenze

VERKEHRSLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsfläche  
Straßenbegrenzungslinie

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünfläche  
Private Grünfläche

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

Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. vereinfachten Änderung

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO

Lärmpegelbereich II  
Lärmpegelbereich III

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen mit Nacht-Beurteilungspegeln von > 45 dB (A), siehe textliche Festsetzung Nr. 5

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasteten Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB  
Mit Leitungsrecht belastete Flächen zugunsten der Versorgungsträger  
geplante Straßenhöhen

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

Flurstücksgrenze  
515 Flurstücksnummer  
Gebäude mit Hausnummer  
Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

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

Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung)  
SD Satteldach  
35 - 45 ° Dachneigung

## GESTALTUNGSSATZUNG 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 einzugrünen.
  - 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.
  - 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)  
1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbetriebe, 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 geplanten 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.  
Abweichend davon können in dem mit WA\* gekennzeichneten Bereich Garagen i. S. d. § 12 BauNVO und sonstige genehmigungspflichtige Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden.

- HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEITEN IN WOHNGBÄUDEN**  
(gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)  
4.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind je Wohngebäude (Einzelhaus) maximal 2 Wohnungen zulässig.

- VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN**  
(gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)  
Straßenverkehrslärm  
Zum Schutz vor Lärmwirkungen 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<sub>w,res</sub> um 4 dB erhöht, um einen ausreichenden Schallschutz für den Nachtzeitraum 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 <sub>w,res</sub> Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büro- und Ähnliches
II	56 bis 60 dB(A)	34	34
III	61 bis 65 dB(A)	39	34
IV	66 bis 70 dB(A)	44	39

Die Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes R<sub>w,res</sub> hat nach der DIN 4109 zu erfolgen. Bei der Anordnung von Lüftungseinrichtungen/ Rolllädenkästen ist deren Schalldämmmaß bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes R<sub>w,res</sub> zu berücksichtigen.

In den Bereichen des Plangebietes, in denen Beurteilungspegel in der Nacht von mehr als 45 dB(A) auftreten (s. Planeintrag), sind für Fenster von Schlafräumen mechanische Lüftungseinrichtungen vorzusehen.



## FÜR DIE 1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG

ERLÄUTERUNGEN:

ergänzung der Textlichen Festsetzung Nr. 3

## ÄNDERUNGSVERFAHREN (1. vereinfachte Änderung)

Der Ausschuss für Planen und Bauen, Umland und Umwelt des Rates der Stadt Telgte hat am 13.09.2018 gem. § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches die 1. vereinfachte Änderung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Es handelt sich um ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB. Dieser Beschluss ist am 12.10.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden. Telgte, den 15.10.2018

Bürgermeister

Gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wurde die betroffene Öffentlichkeit in der Zeit vom 22.10.2018 bis 09.11.2018 einschließlich an der Bauleitplanung beteiligt. Telgte, den 12.11.2018

Bürgermeister

Gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB wurden die berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange in der Zeit vom 22.10.2018 bis 09.11.2018 einschließlich an der Bauleitplanung beteiligt. Telgte, den 12.11.2018

Bürgermeister

Der Rat der Stadt hat am 13.12.2018 gem. § 10 des Baugesetzbuches diese 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgesetzt. Telgte, den 17.12.2018

Bürgermeister

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss diese vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes am 15.02.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten. Telgte, den 18.02.2019

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.

## AUFSTELLUNGSVERFAHREN (Ursprungsplan)

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein. Stand: Die Planunterlagen entsprechen 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  
gez. Wolfgang Pieper  
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  
gez. Wolfgang Pieper  
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  
gez. Wolfgang Pieper  
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  
gez. Wolfgang Pieper  
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  
gez. Wolfgang Pieper  
Bürgermeister

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

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am 15.02.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten. Telgte, den 18.02.2019  
gez. Wolfgang Pieper  
Bürgermeister

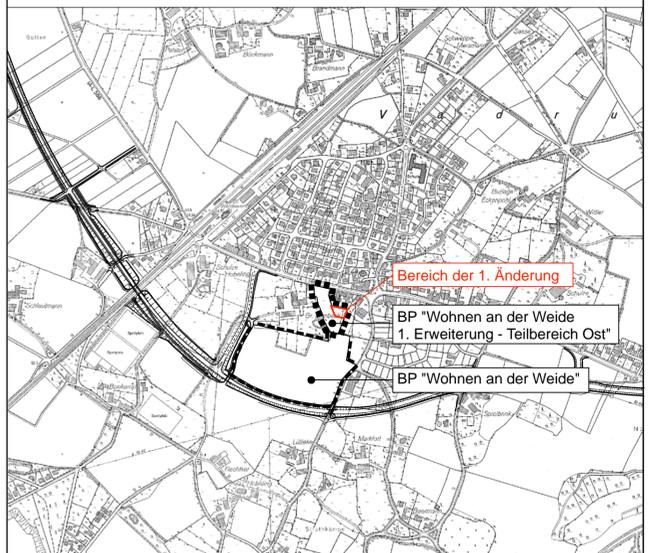
## HINWEISE

- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelunde aber auch Veränderungen und Verfabungen 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).
- 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.

# STADT TELGTE

## BEBAUUNGSPLAN „WOHNEN AN DER WEIDE“

### - ERWEITERUNG TEILBEREICH OST 1. ÄNDERUNG



PLANÜBERSICHT M 1 : 10.000

DATUM	13.12.2018	- 1. Änderung	NORDEN
PL <sup>GR</sup>	75 x 60		
BEARB.	Bo. / Vi.	0 10 20 30 40 60 m	
M.	1 : 1.000		
BÜRGERMEISTER	PLANBEARBEITUNG		<b>WÖLTERS PARTNER</b> Architekten & Stadtplaner GmbH Dauter, Straße 15 • D-49633 Coesfeld Telefon 05271 96614 • Fax 05271 96610 info@wolterspartner.de