

**Rechtskräftiger Bebauungsplan „Mönkediek“**

Stand: Oktober 2006  
Einschließlich 1.- 6., 8., 9., und 10. Änderung



eigenständiger Bebauungsplan  
„Wohnen am Mönkediek I“ /  
„Mönkediek I“ - 11. Änd.  
Satzungsbeschluss  
gefasst am 27.09.2012

Grenze des räuml.  
Geltungsbereiches der 1. Änd.  
Grenze des räuml.  
Geltungsbereiches des Ursprungsbebauungsplanes

siehe Bebauungsplan  
„Bahnhof-Mönkediek“

**Erläuterungen zur 12. vereinfachten Änderung**

- 1 Erweiterung der überbaubaren Fläche bis auf 3,0 m an die südlich verlaufende Straße Mönkediek
  - 2 Aufnahme des Hinweises zum Artenschutz und zu Altlasten
- ARTENSCHUTZ**  
Eine Entfernung und ein Rückschnitt von Gehölzen darf im Sinne des besonderen Artenschutzes (§ 44 Abs. 1 BNatSchG) sowie des allgemeinen Artenschutzes (gem. § 39 BNatSchG) nicht während der Hauptbrut- und Aufzuchtzeiten von europäischen Vogelarten, d.h. nicht vom 01.03. – 30.09. eines Jahres, durchgeführt werden. Soll eine Beseitigung von Gehölzen in der Zeit vom 01.03. – 30.09. fallen, ist im Vorfeld eine Besatzfreiheit gutachterlich zu attestieren und der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.

**ALTLASTEN**  
Im Plangebiet der 12. Änderung befindet sich ein Teil der „Altablagerung Münsterort/Mönkediek“ (Key-Flächen-Nr. 50280) in Form von u.a. Böden und Bauschuttresten. Daher ist eine abfallrechtliche Bewertung erforderlich. Die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf ist bei zukünftigen Genehmigungsverfahren zu Abbruch, Neubau und bei Erdarbeiten zu beteiligen. Mit dem Amt sind die Einzelheiten zum Umgang und zur Entsorgung der voraussichtlich anfallenden Auffüllungsmaterialien abzustimmen.

**Legende für den räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung**

**FESTSETZUNGEN – ZEICHEN –**

**BEGRENZUNGSLINIEN**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung „Mönkediek I“
- Abgrenzung unterschiedl. Nutzung
- Baugrenze nicht überbaubare Grundstücksfläche

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

- WA Allgemeines Wohngebiet

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

- 1 Zahl der Vollgeschosse, zwingend
- 0,4 Grundflächenzahl, GRZ
- 0,5 Geschossflächenzahl, GFZ

**BAUWEISE**

- o offene Bauweise
- b besondere Bauweise, s. Text Ziff. 8

**GESTALTUNG – § 103 BauONw –**

- Hauptfirstrichtung
- 25°-35° Dachneigung ± 3°
- SD Satteldach

**VERKEHRSLÄCHEN, ÖFFENTL.**

- Gehweg
- Fahrbahn
- Parkstreifen
- Gehweg
- Straßenbegrenzungslinie

**FLÄCHEN FÜR GEMEINBEDARF**

- Grundsichule, GSCH

**SONSTIGE FESTSETZUNGEN**

- mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche zugunsten der kath. Kirchengemeinde St. Clemens, Telgte
- Sichtfelder von Sichtbehinderungen > 0,70 m gemessen ab DK Fahrbahn, freizuhalten
- Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB, siehe Hinweis „Altlasten“

**FESTSETZUNGEN – TEXT –**

- Die Höhenlage der Gebäude richtet sich nach den Straßenbau- und Entwässerungsplänen; die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses darf nicht höher als 0,50 m (3 Stufen) über Straßenkante liegen.
- Dachstuhl, gemessen von Oberkante Fußboden des Dachgeschosses bis zum Anschnitt der Außenmauer mit der Sparrenoberkante sind bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig.
- Freistehende Garagen und Nebenanlagen können Flachdächer erhalten; bei gemeinsamer Grenzbebauung sind sie profilgleich zu errichten. Kellergaragen sind nicht gestattet. Anbauten mit Flachdach sind zugelassen.
- Vor Garagen ist ein Abstellplatz von mind. 5,00 m Tiefe bis zur vorderen Grundstücksgrenze einzurichten.
- Mindestens 2/3 des aufgehenden Mauerwerkes aller Baukörper sind in Verblendmauerwerk (Mauerziegel oder Klinker) auszuführen.
- Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinien und vorderen Baugrenzen bzw. -linien gelten als Vorgärten. Sie dürfen zur Straße und zur seitlichen Nachbargrenze hin keine feste Einfriedigung erhalten. Vorgartenflächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten. Als Abgrenzung zum Verkehrsraum sind Kantensteine bis zu einer Höhe von 0,20 m gemessen von Bürgersteigoberkante zulässig.
- Bei der festgesetzten besonderen Bauweise - b - gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO sind die Gebäude grundsätzlich in offener Bauweise zu errichten, wobei jedoch Baukörperlängen bis zu max. 120 m zulässig sind.

**NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN**

- bestehende Wohngebäude
- Bebauungsvorschlag
- lärmbelastete Flächen gem. § 9 Abs. 5 BBauG; sh. nachrichtl. Hinweise Ziffer 4
- Grenze des räuml. Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Mönkediek“
- bestehende Flurstücksgrenze
- geplante Flurstücksgrenze
- Fl. 8
- 189 Flurstücksnummer z.B.

**NACHRICHTLICHE HINWEISE**

- Vor Bezug der Häuser ist ein ausreichender Feuerlösch- und Versorgungsdruck über das öffentliche Netz sicherzustellen.
- Die Kanalisation ist nach einem gem. § 45 LWG genehmigten Entwurf vor Bezug der Häuser zu verlegen.
- Gemäß § 4 Abfallbeseitigungsgesetz dürfen Abfälle nur auf der dafür vorgesehenen Deponie abgelagert werden. Sobald die Abfallbeseitigung überörtlich geregelt ist, sind die Abfälle der genehmigten Deponie zuzuführen.
- Innerhalb der im Bebauungsplan gem. § 9, Abs. 5 BBauG gekennzeichneten lärmbelasteten Flächen, die dem Wohnen dienen, können Lärmbelastungen auftreten, die die in Tabelle 4 der Vornorm DIN 18005 Blatt 1 angegebenen Planungsrichtpegelwerte für Allgemeines Wohngebiet um nicht mehr als 10 dB(A) überschreiten. Bei Neubauvorhaben, die auch oder vorwiegend dem Wohnen dienen, sowie sonstigen schutzbedürftigen Gebäuden innerhalb dieser lärmbelasteten Flächen ist nur durch geeignete Gestaltung der Grundrisse und ausreichende bauliche Schallschutzvorkehrungen sicherzustellen, daß im Innern von Aufenthaltsräumen ein Schallpegel gewährleistet ist, der eine von Außengeräuschen ungestörte Nutzung ermöglicht. Die Baugenehmigungsbehörde hat gem. Rd.Erl. des Innenministers v. 08.11.73 (SMBL.NW.2311) Ziff. 3 Punkt 2 den Bauherren in bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren schriftlich zu empfehlen, im eigenen Interesse diejenigen baulichen Vorkehrungen zu treffen, die einen ausreichenden Schallschutz gewährleisten. Auf die Begründung, Ziffer 5 - Immissionen -, zum Bebauungsplan wird hingewiesen.

**ÄNDERUNGSVERFAHREN für die 12. vereinfachten Änderung**

Der Rat der Stadt hat am 20.09.2020 gem. § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches die 12. vereinfachte Änderung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Es handelt sich um ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB. Dieser Beschluss ist am 15.12.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Telgte, den 16.12.2020  
Bürgermeister: Wolfgang Papp  
Schriftführer: H.H.

Gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wurde die betroffene Öffentlichkeit in der Zeit vom 22.12.2020 bis 25.02.2021 einschließlich an der Bauleitplanung beteiligt.  
Telgte, den 27.02.2021  
Bürgermeister: W. Papp  
Schriftführer: H.H.

Gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB wurden die berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange in der Zeit vom 22.12.2020 bis 25.02.2021 einschließlich an der Bauleitplanung beteiligt.  
Telgte, den 27.02.2021  
Bürgermeister: W. Papp  
Schriftführer: H.H.

Der Rat der Stadt hat am 25.03.2021 gem. § 10 des Baugesetzbuches diese 12. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes als Sitzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiernit ausgefertigt.  
Telgte, den 25.03.2021  
Bürgermeister: W. Papp  
Schriftführer: H.H.

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieser 12. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes am 22.05.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist diese Änderung des Bebauungsplanes in Kraft getreten.  
Telgte, den 22.05.2021  
Bürgermeister: Wolfgang Papp  
Schriftführer: H.H.

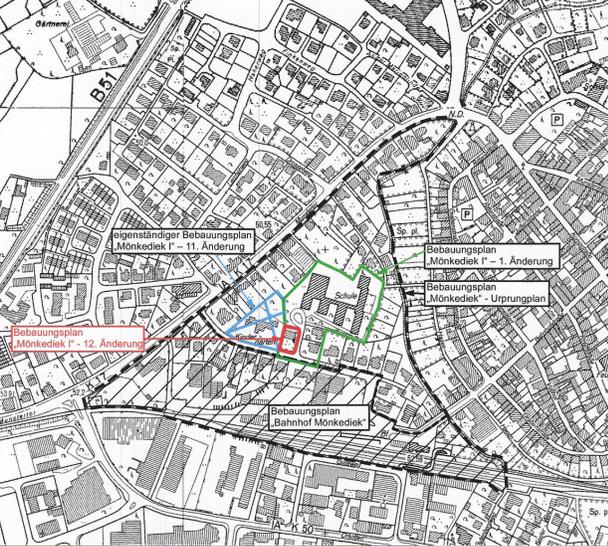
**RECHTSGRUNDLAGEN für die 12. vereinfachten Änderung**

- 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)
- Planzonenverordnung 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), 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 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**

**„Mönkediek I“ – 12. Änderung**



**PLANÜBERSICHT M 1 : 5.000**

DATUM	09.02.2020	12. Änderung gem. § 13 BauGB
PL <sup>GR</sup>	84 / 60	
BEARB.	Bo	
M.	1 : 1000	
BÜRGERMEISTER	PLANBEARBEITUNG	

0 10 20 30 40 60 m

**WP / WoltersPartner**  
Satzplaner GmbH  
Dampfer Straße 15 • D-48653 Coesfeld  
Telefon 02541 9406-0 • Fax 9406-100  
stadtplaner@wolterspartner.de