

# VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR. 1

Gemarkung Telgte - Kirchspiel

Flur 6

Flurstück 93

## I. Textliche Festsetzungen

### 1. gem. § 1 (6) Nr.1 BauNVO i.V. mit § 1 (9) BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die gemäß § 4 (3) BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) unzulässig.

### 2. gem. § 12 BauNVO

Garagen und Carports sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Ausnahmsweise darf die rückwärtige gartenseitige Baugrenze mit Garagen und Carports um 5,00 m überschritten werden, wobei der Abstand zur rückwärtigen Grundstücksgrenze mindestens 5,00 m betragen muß.

### 3. gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO

Die Traufhöhen (Schnittpunkt Außenwand mit Sparrenoberkante) darf, gemessen von der Oberkante der Verkehrsfläche (als Bezugshöhe), die jeweils zur Erschließung des Bauwerkes dient, höchstens 3.50 m betragen.

Ausnahmen können gestattet werden, sofern die zulässige Traufhöhe durch Rückversatz von Gebäudeteilen oder durch versetzte Geschosse bzw. Geschoßhöhen überschritten wird. Die Firsthöhe darf höchstens 9,50 m über OK-Verkehrsfläche (als Bezugshöhe) betragen.

### 4. gem. § 9 (1) Nr. 4 BauNVO

Anfallende Dachflächenwasser sollen zur Brauchwassernutzung verwendet werden oder sind dezentral zu versickern bzw. gemäß gemeindlicher Abwasserplanung abzuleiten. Eine direkte Verbindung von Trinkwasseranlagen mit Regenwasseranlagen ist nach der Trinkwasserverordnung § 17 (1) und nach DIN 1988 Teil 4 Abs. 3.2.1 nicht zulässig. Die DIN 1988 (Technische Regel des DVGW) ist bei der Errichtung und Nutzung einer Regenwasseranlage zu beachten.

Eine Schachtversickerung ist ausgeschlossen.

Aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet Telgte, sind bei der dezentralen Niederschlagswasserversickerung Versickerungsverfahren, wie z.B. Mulden- oder Flächenversickerung, den Verfahren mit einem geringen Grundwasserpotential, wie z.B. Rigen- oder Rohrversickerung, vorzuziehen.

**5. gem. § 9 (1) Nr. 25 a) und b) BauGB**

Die mit einem Pflanzgebot festgesetzten Flächen sind mit standortgerechten, heimischen Flurgehölzen (z.B. Hainbuche, Stieleiche, Feldahorn, Hasel, Weißdorn, Schwarzdorn, Holunder, Heckenrosen, etc.) zu bepflanzen.

Die westlichen und östlichen Grundstücksgrenzen bis zum südlichen Eichengehölz, sowie dessen nördlicher Rand, sind mit einem Pflanzgebot für eine naturnahe, stufige Hecke (Breite ca. 3,00 m) zum Schutz des bestehenden Grüns belegt.

Der vorhandene Eichenbestand ist zu erhalten und zu schützen.

**6. gem. § 9 (2) BauGB**

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens (Sockelhöhe) darf maximal 0,30 m über Oberkante der zugeordneten fertigen Erschließungsstraße liegen, die von der Gemeinde festgesetzt wird.

**7. gem. § 9(1) Nr. 11 BauGB**

Die Verkehrsflächen zur Erschließung der neuen Wohnanlage sind mit offenfugigen Straßenpflastersteinen auszuführen, die eine dezentrale Versickerung der anfallenden Flächenwasser ermöglichen.

## II. Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 86 BauO NW 1995

### 1. Stellung baulicher Anlagen

Es sind nur die in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen zulässig.

Ausnahmen von festgesetzten Firstrichtungen sind zulässig, wenn das Straßenbild nicht beeinträchtigt wird.

### 2. Außenwandflächen

Die Außenwandflächen der zu errichtenden Gebäude sind mindestens 50 % in Sichtmauerwerk unter Verwendung roter Vormauermauerziegel auszuführen. Ausnahmen von dieser Bestimmung können gestattet werden, wenn sich die Fassadenmaterialien gestalterisch in den Baugebietscharakter einfügen.

### 3. Dachform

Es sind die Hauptbaukörper nur als Satteldächer mit der in der Planzeichnung festgesetzten Neigung zulässig.

Ausnahmen in der Dachform (z. B. Pultdächer) sind zulässig, solange sie der städtebaulichen Intention der Firstrichtung entsprechen.

Walm- und Krüppelwalmdächer sind nicht zugelassen.

### 4. Dacheindeckung

Die Dacheindeckung ist unter Verwendung von anthrazitfarbenen oder rot-braunen Dachpfannen auszuführen.

Für einzelne Teilflächen (z. B. Anlagen zur Solarenergienutzung, Dachbegrünung etc.) sind Ausnahmen zugelassen.

Untergeordnete Bauteile sind auch mit Kupfer- und Zinkblechabdeckungen zulässig.

Parabolantennen müssen im Bereich der Dachfläche montiert und dieser farblich angepaßt werden.

### 5. Dachausbildung

Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind nur in der Breite von insgesamt maximal 1/2 der entsprechenden Trauflänge zulässig. Sie müssen mindestens 2,0 m vom Ortgang entfernt sein.

Ausnahmen sind zulässig, wenn die Abweichung ein besonderes Merkmal der Architektur darstellt. Das Straßenbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte für Spitzbodenräume oberhalb der Kehlbalkenlage sind unzulässig.

## **6. Garagen / Carports**

Einzel- und Doppelgaragen sowie Carports gem. § 12 Abs. 1 BauNVO und Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind mit einem Flachdach (auch als Grasdach) zu errichten.

Für die Außenwandmaterialien der Garagen gilt sinngemäß Abs. 2. dieser Gestaltungsfestsetzungen. Eine Höhe der Anlage von 2.50 m, gemessen von Oberkante Straße bis Oberkante fertiger Dachkonstruktion, darf nicht überschritten werden.

## **7. Mülltonnen**

Mülltonnen dürfen in Vorgärten nur untergebracht werden, wenn ausreichender Sichtschutz durch Abpflanzungen, durch Holzblenden oder durch feste Schränke im Wandmaterial des Hauptbaukörpers vorgesehen wird.

## **8. Vorgärten / Einfriedungen**

Der Bereich der Vorgärten ist definiert zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche, der öffentlichen Verkehrsfläche, sowie dem seitlichen Nachbargrundstück.

Vorgärten sind außer den notwendigen Zuwegen und Stellplätzen gärtnerisch anzulegen und dauernd zu unterhalten.

Die Abgrenzung zur öffentlichen Verkehrsfläche ist mit Rasenkantensteinen auszuführen oder darf nur in Form lebender Hecken, im Vorgartenbereich mit maximal 0,50 m Höhe, erfolgen. Zäune sind im Vorgartenbereich nicht zulässig.

Auf der seitlichen, mit Ausnahme der Vorgartenbereiche, und hinteren Grundstücksgrenze sind Einfriedungen zugelassen. Sie dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. In Sichtwinkelbereichen von öffentlichen Verkehrsflächen darf nur so hoch eingefriedet werden, daß sich daraus keine Sichtbehinderung für den Kraftverkehr ergibt.

Die Einfriedungen sind in standortgerechten, heimischen Flurgehölzen (z.B. Hainbuche, Stieleiche, Feldahorn, Hasel, Weißdorn, Schwarzdorn, etc.) auszuführen.

Pro 250 qm Grundstücksfläche ist ein der vorhergehenden Ausführung entsprechender Laubbaum anzupflanzen.

Mauern und Mauerpfeiler sind nicht zulässig.

Bei den befestigten Flächen von Garagen- und Carportzufahrten sind bodenversiegelnde Ausführungen unzulässig, es ist eine offenfugige Pflasterung oder eine Ausführung mit Rasengittersteinen zu wählen.

Erdanschüttungen (Wallanlagen) werden als Einfriedung angesehen und sind im Vorgartenbereich unzulässig. In den übrigen Bereichen sind Wallanlagen bis maximal 1.00 m Höhe dann zulässig, wenn die nachbarliche Zustimmung gegeben ist.

Falls es zu einer ökologischen Aufwertung in der Gestaltung des Vorgartens kommt, können Ausnahmen im Einzelfall zugelassen werden.

### III. Hinweise

1. Für den Vorhaben- und Erschließungsplan wird ein Pflanzgebot gemäß § 178 BauGB ausgesprochen.  
Danach sind die festgesetzten Flächen zur Anpflanzung und sonstige Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB spätestens 1 Jahr nach Satzungsbeschluß zum Vorhaben- und Erschließungsplan bzw. für die derzeit unbebauten Grundstücke 1 Jahr nach Abschluß der Hochbauarbeiten durchzuführen.
2. Die Ortssatzung vom 29.09.1989 über die Entwässerung der Grundstücke und den Anschluß an die gemeindliche Abwasseranlage der Stadt Telgte (Entwässerungssatzung) ist zu beachten.
3. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden.  
Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie / Amt für Bodenpflege, Münster (Tel. 0251/2105-252) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG NRW).
4. Eine Grundwasserabsenkung ist mit Rücksicht auf das bestehende Eichengehölz nicht zulässig und darf nur im Ausnahmefall und in Abstimmung mit dem Grünamt der Stadt Telgte erfolgen.
5. Bodeneingreifende Bauarbeiten sollten mit gebotener Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann.  
Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.
6. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Schutzzone III des projektierten Wasserschutzgebietes Telgte. Die Vorgaben der ordnungsbehördlichen Verordnung vom 04.10.1996 über die vorläufige Anordnung von Genehmigungspflichten für Handlungen im Einzugsbereich der Wassergewinnungsanlage Telgte vom 21.08.1996 sind zu beachten und einzuhalten.