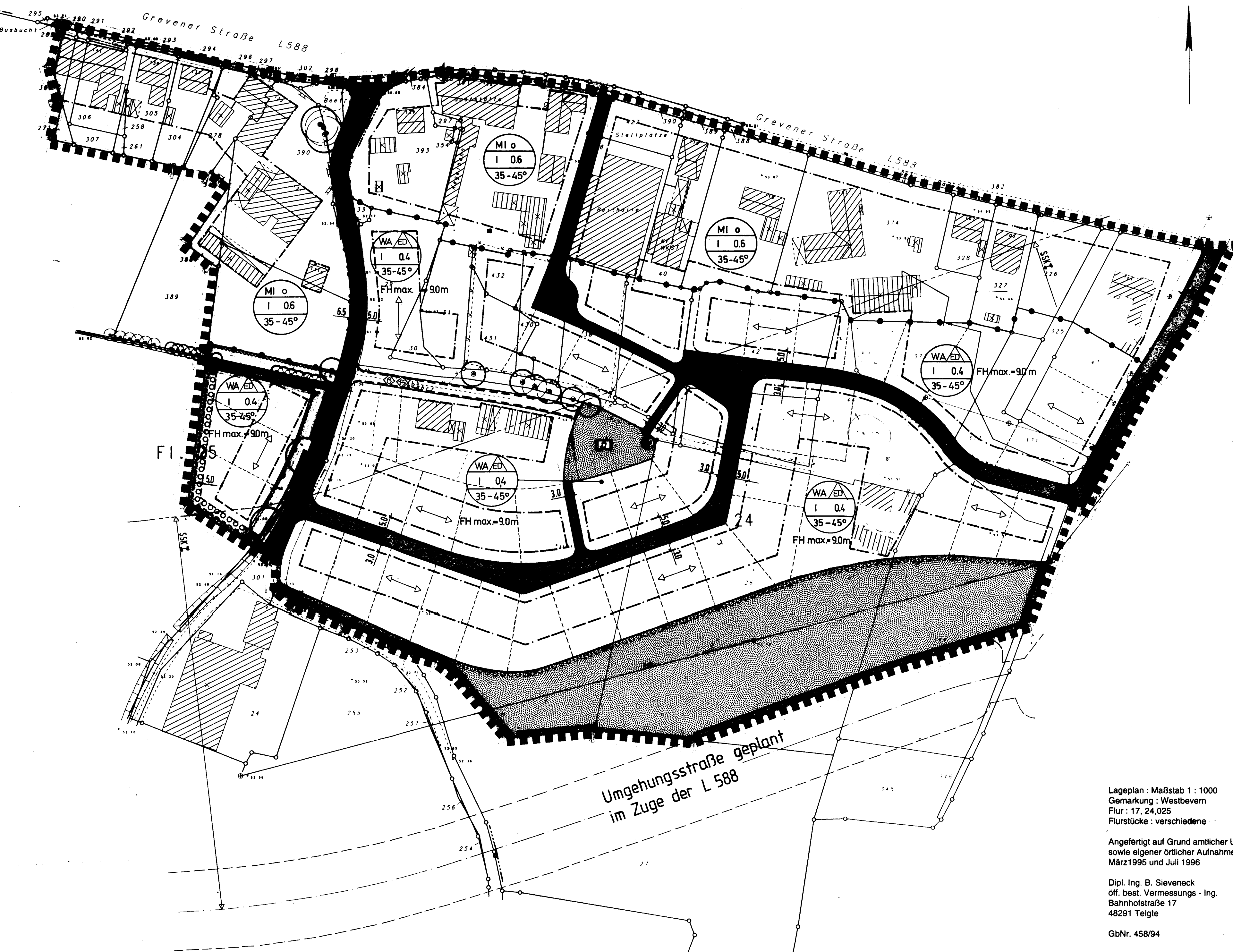


Fl. 17

Westbevern



Lageplan : Maßstab 1 : 1000
 Gemarkung : Westbevern
 Flur : 17, 24, 025
 Flurstücke : verschiedene

Angefertigt auf Grund amtlicher Unterlagen,
 sowie eigener örtlicher Aufnahmen im
 März 1995 und Juli 1996

Dipl. Ing. B. Sievebeck
 off. best. Vermessungs - Ing.
 Bahnhofstraße 17
 48291 Telgte

GbNr. 458/94

PLANZEICHENERLÄUTERUNG
FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- WA Allgemeines Wohngebiet, siehe textliche Festsetzung Nr. 2
- MI Mischgebiet, siehe textliche Festsetzung Nr. 1 und 2

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- I Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
- 0,4 Grundflächenzahl, siehe textliche Festsetzung Nr. 5
- FH max. +90m Maximale Baukörperhöhe, siehe textliche Festsetzung Nr. 4

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

- o Offene Bauweise
- ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, siehe textliche Festsetzung Nr. 6
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung :
- Fußweg

FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNG gem. § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB

- Flächen für Ver- und Entsorgung
- Trafostation

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

- öffentliche Grünfläche
- Spielplatz

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB

- Wasserflächen
- Fläche für die Wasserwirtschaft

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

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

- Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen und Sträuchern
- Anzupflanzende Einzelbäume, genauer Standort nach Detailplanung
- Zu erhaltender Baumbestand

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO
 - △ Schtrichleiste - nachrichtliche Darstellung - sind von jeglicher Sichtbehinderung ab 0,7 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
 - ◇ Mit Gehecht belastete Fläche zugunsten der Anlieger
 - ◇ Mit Fahrrecht belastete Fläche zugunsten der Anlieger
 - Mit Leitungsrecht belastete Fläche zugunsten der Versorgungsträger
 - Vorbelastung durch Verkehrslärm gem. § 9 (5) BauGB siehe textliche Festsetzung Nr. 9
- BESTANDSDARSTELLUNGEN, HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 (6) BauGB**
- Vorhandene Flurstücksgrenze
 - 326 Vorhandene Flurstücksnummer
 - Vorhandene Gebäude
 - Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
 - Leitungen z.B. 10 kV Freileitung

GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN
ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN gem. § 86 BauO NW

- ←→ Stellung der Hauptgebäude (Hauptfluchtstrichtung)
- Abgrenzung unterschiedlich festgesetzter Hauptfluchtstrichtungen
- 35 - 45 Dachneigung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 86 BauO NW

FÜR DEN ALS ALLGEMEINES WOHNGEbiet FESTGESETZTEN BEREICH

- 1) AUSSENWANDFLÄCHEN**
 Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind als rot- bis rotbraunes Sicht- / Verblendmauerwerk (ungläser), Holzhäuser (dunkel lasiert oder weiß gestrichen) oder als heller Putzbau bzw. weißes Sicht- / Verblendmauerwerk (ungläser, ggf. weiß geschlämmt) auszuführen.
 Für untergeordnete Teilflächen (Brüstungsfelder, Balkone, Stürze, Gesimse) kann auch Sichtbeton (bettraue Schalung) verwendet werden.
 Für Doppelhäuser ist das gleiche Material zu verwenden.
- 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. Bei Doppelhäusern ist je Baukörper das gleiche Material zu verwenden. Für untergeordnete Bauteile sind Zinkblechabdeckungen zulässig. Ausnahmen sind zulässig, wenn ökologische und/ oder energiesparende Dachabdeckungen (z.B. begrunte Dächer und Glasdächer zur Solarenergienutzung) nachgewiesen werden können.
 Für Doppelhäuser ist das gleiche Material zu verwenden.
- 4) GARAGEN**
 - a) Garagen, Stellplätze und Carports sind in den Bereichen, in denen sie mit ihrer Längsseite an öffentliche Verkehrsflächen grenzen (Fußweg, Eckgrundstücke), auf einer Breite von 0,5 m zur Grundstücksgrenze einzugraben.
 - b) Zwei oder mehrere 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.

5) VORGÄRTEN/ EINFRIEDIGUNGEN

- a) Zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und der öffentlichen Verkehrsfläche sowie zum seitlichen Nachbargrundstück (Vorgärten) sind Zäune, Mauern oder Mauerpfeiler nicht zulässig. Die Abgrenzung zur öffentlichen Verkehrsfläche ist mit Rasenkaufsteinen oder in Form lebender Hecken auszuführen. Zäune sind nur hinter den Abpflanzungen mit einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig.
- b) Als Sichtschutzwand für Freisitze sind einzugrubende Holzkonstruktionen bis max. 1,80 m Höhe zulässig.
- c) Die Bereiche zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sind unversiegelt zu gestalten, das betrifft insbesondere Stellplätze und Garagenzufahrten.
- d) Als Grünfriedrigung der Grundstücke sind nur geschnittene Hecken oder sonstige bodenständige Laubgehölze oder in Form von Trockenmauern zugelassen.

6) BEPFLANZUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN FLÄCHE

- Die Vorgartenbereiche sind als Garten- und Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

7) MÜLLTÖNNEN

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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1) Gem. § 1 (5) i.V.m. § 1 (9) BauNVO**
 Im Mischgebiet ist die nach § 6 (2) Nr. 8 BauNVO zulässige Nutzung Vergnügungsstätten unzulässig.
- 2) Gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO**
 - a) Im Allgemeinen Wohngebiet sind die gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.
 - b) Die im Mischgebiet gem. § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten) sind unzulässig.
- 3) Gem. § 12 BauNVO**
 Garagen sind grundsätzlich nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche oder im seitlichen Grenzabstand gem. BauO NW zulässig.
- 4) Gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 9 (2) BauGB**
 Die Firsthöhe darf im allgemeinen Wohngebiet die Höhe von 9,00 m gemessen vom gewachsenen Gelände im geometrischen Mittelpunkt der überbaubaren Grundstücksfläche, nicht überschreiten.
- 5) Gem. § 19 (4) BauNVO**
 Die nach § 19 (4) BauNVO zulässige Überschreitung der höchstzulässigen GRZ für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ist im Plangebiet unzulässig.
- 6) Gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB**
 In den Bereichen mit festgesetzter Einzelhaus- oder Doppelhausbebauung und Bebauung als Hausgruppen sind je Hauseinheit (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte und Reihenhaus) maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
- 7) Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB**
 Für die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind bodenversiegelnde Ausführungen unzulässig. Die befestigten Grundstücksstelle - z.B. Stellplätze, Garagenzufahrten - sind z.B. mit Rasengittersteinen oder Bepflasterung mit breiten Fugen, mind. 2,0 cm breit, etc. auszuführen.

RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), 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.
 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnerverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).
 § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein- Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW) vom 07.03.1995 (GV NW S. 216).
 §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein- Westfalen (GON NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666).
 § 51 des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. Juni 1989 in der zuletzt geänderten Fassung.
 Das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. S. 622).

HINWEISE

- 1) Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzel- funde aber auch Veränderungen und Verfübungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).
- 2) Für den Bebauungsplanbereich soll ein Pflanzgebot gem. § 178 BauGB ausgesprochen werden. Danach sind die festgesetzten Flächen zur Anpflanzung und sonstige Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB spätestens 1 Jahr nach Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan bzw. für die derzeit unüberbauten Grundstücke 1 Jahr nach Baufertigstellung durchzuführen.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird bescheinigt.

Für die Richtigkeit der kartografischen Darstellung des örtlichen Zustandes und die geometrische Festlegung der städtebaulichen Planung
 Telgte, den 22.07.1997
 Der Bau- u. Planungsausschuss des Rat der Stadt hat am 22.07.1997 nach §§ 2 Abs. 1 - 5, 4 Abs. 1 und 8 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 23.07.1997
 Bürgermeister Ratmitglied Schriftführer

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung hat am 22.07.1997
 Bürgermeister Ratmitglied Schriftführer

Der Rat der Stadt hat am 22.07.1997 nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung öffentlich auszulegen.
 Bürgermeister Ratmitglied Schriftführer

Der Rat der Stadt hat am 01.07.1997 nach § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Änderung beschlossen.
 Bürgermeister Ratmitglied Schriftführer

Gem. § 11 des Baugesetzbuches ist mir der Bebauungsplan angezeigt worden.

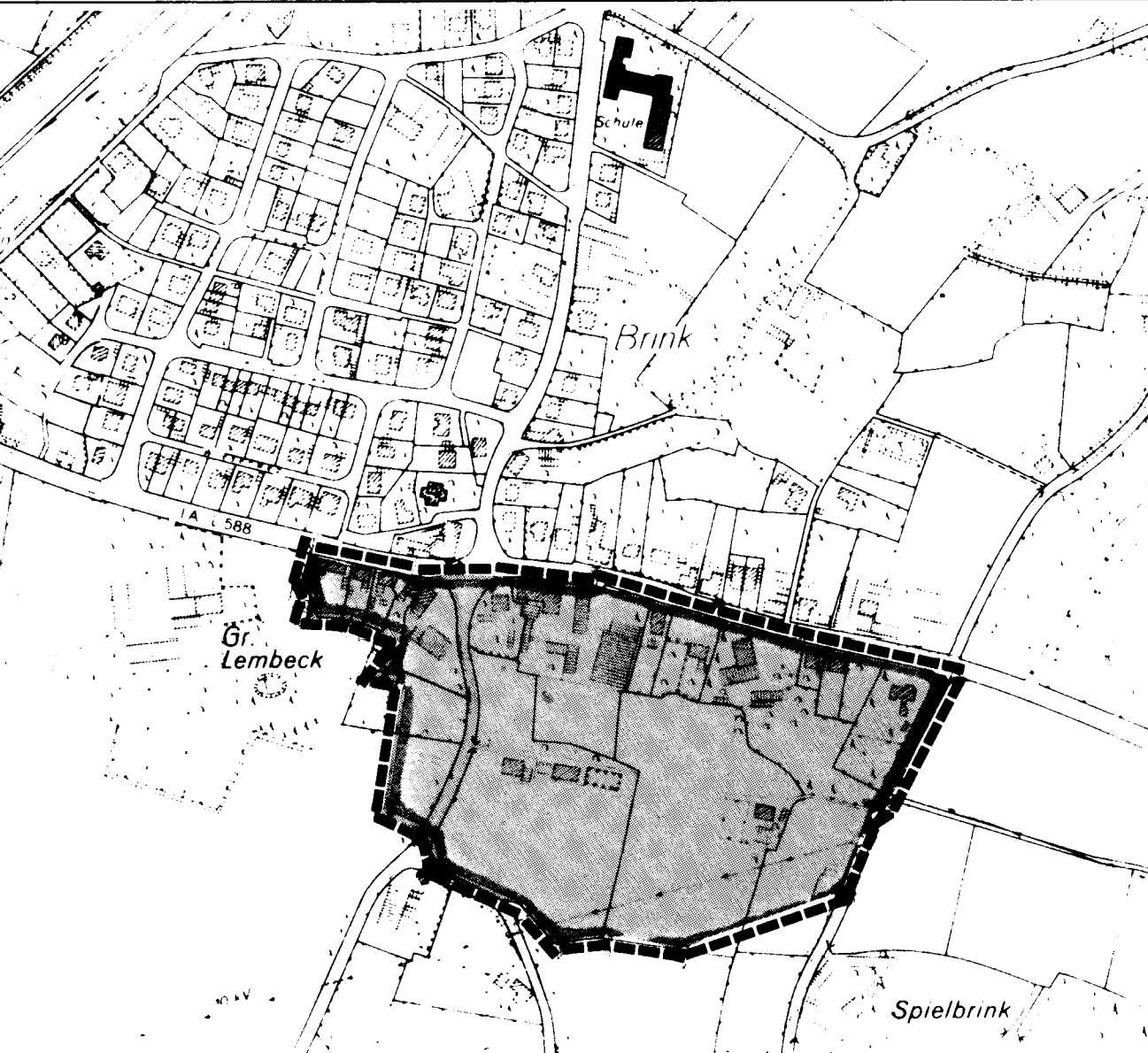
Vergütung vom (Az.) den Die Bezirksregierung im Auftrag

Gem. § 12 des Baugesetzbuches ist die Durchführung des Anzeigeverfahrens mit Hinweis auf die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes am 01.07.1997 ortsüblich bekannt gemacht worden.
 In dieser Bekanntmachung wurde ebenfalls auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3, Sätze 1 und 2 und Abs. 4, des § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuches sowie auf die Vorschriften des § 7 Abs. 6 GO NW hingewiesen. Der Bebauungsplan hat am 01.07.1997 Rechtskraft erlangt.
 Bürgermeister Ratmitglied Schriftführer

STADT TELGTE

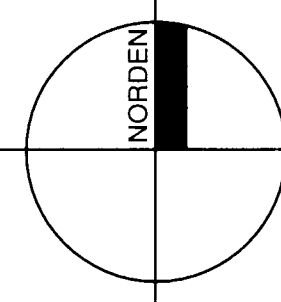
STADTTEIL WESTBEVERN - VADRUP

BEBAUUNGSPLAN 'HOLTMANN'



PLANÜBERSICHT M 1 : 5000

DATUM	FEBR.'97	Einschließlich der Änderungen gem. Ratsbeschluss vom 12.06.1997
PL ^{GR}	45 x 149	
BEARB.	VI.	0 10 20 30 40 60 m
M.	1 : 1.000	



STADTDIREKTOR PLANBEARBEITER WOLTERS PARTNER