



Gemarkung: Telgte-Kirchspiel  
 Flur: 008  
 Flurstücke: mehrere

Quellenvermerk  
 Lizenz: Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0  
 Namensnennung: Land NRW / Kreis Warendorf (2021)

### AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasterausweis überein. Stand: \_\_\_\_\_  
 Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenerverordnung.  
 \_\_\_\_\_ den \_\_\_\_\_

Der Rat der Stadt hat am \_\_\_\_\_ gem. § 2 und § 2a des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am \_\_\_\_\_ ortsbüchlich bekannt geworden.  
 Telgte, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister \_\_\_\_\_ Schriftführer \_\_\_\_\_

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Baulleitplanung hat am \_\_\_\_\_ gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.  
 Telgte, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister \_\_\_\_\_ Schriftführer \_\_\_\_\_

Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Baulleitplanung hat vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ einschließlich gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.  
 Telgte, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister \_\_\_\_\_ Schriftführer \_\_\_\_\_

Der Rat der Stadt hat am \_\_\_\_\_ gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.  
 Telgte, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister \_\_\_\_\_ Schriftführer \_\_\_\_\_

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.  
 Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am \_\_\_\_\_  
 Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt.  
 Telgte, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister \_\_\_\_\_ Schriftführer \_\_\_\_\_

Der Rat der Stadt hat am \_\_\_\_\_ gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgerufen.  
 Telgte, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister \_\_\_\_\_ Schriftführer \_\_\_\_\_

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am \_\_\_\_\_ ortsbüchlich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.  
 Telgte, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister \_\_\_\_\_ Schriftführer \_\_\_\_\_

### HINWEISE

- ARTENSCHUTZ**  
 Im Sinne des Allgemeinen Artenschutzes gemäß § 39 BNatSchG sind Gehölzmaßnahmen nicht während der Brut- und Aufzuchtzeiten, d.h. vom 01.03. bis zum 30.09. eines jeden Jahres, durchzuführen. Soll eine Beseitigung von Gehölzen in die Zeit vom 01.03. bis 30.09. fallen, ist im Vorfeld eine Besatzfreiheit gutachterlich zu attestieren und der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.  
 Zum Schutz lichtempfindlicher Fledermausarten sind für die Außenbeleuchtung (Objekt- und Stellplatzbeleuchtung) nur insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. maximalem UV-Licht-Anteil von 0,02 % zulässig (geeignete markt gängige Leuchtmittel sind zurzeit Natriumdampfampfen und LED-Leuchten mit einem geeigneten insektenfreundlichen Farbton, z.B. warmweiß, gelblich, orange, amber, Farbtemperatur von 3000 Kelvin oder weniger). Die Beleuchtung ist möglichst sparsam zu wählen und Dunkelräume sind zu erhalten. Dazu sind die Lampen möglichst niedrig aufzustellen und geschlossene Lampenkörper zu verwenden, so dass das Licht nur direkt nach unten strahlt. Blendwirkungen in angrenzende Gehölzbestände sind zu vermeiden. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.
- KAMPFMITTEL**  
 Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnliche Verfallungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe ist durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei unverzüglich zu verständigen. Zu unterrichten ist in diesem Fall auch die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf.
- DENKMALSCHUTZ**  
 Bei Bodeneingriffen im Plangebiet können paläontologische Bodendenkmäle angetroffen werden. Erste Erdbebewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentpeter Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.  
 Der LWL-Archäologie für Westfalen oder der Gemeinde als untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäle (kulturgegeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfallungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage darf im Gelände nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG).  
 Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

### RECHTSGRUNDLAGEN

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zuletzt geänderten Fassung.  
**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der zuletzt geänderten Fassung.  
**Planzeichenerverordnung 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 21.07.2018 (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. 866), 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.  
**Bunddenkmalschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung.  
**Landesdenkmalschutzgesetz (LNSchG 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 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), in der zuletzt geänderten Fassung.

### PLANZEICHENERLÄUTERUNG

#### FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

WA<sup>1-3</sup> 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

GH max: Maximale Gebäudehöhe in Meter über NHN, siehe textliche Festsetzung Nr. 2  
 FH max: Maximale Firsthöhe in Meter über NHN, siehe textliche Festsetzung Nr. 2  
 TH max: Maximale Traufhöhe in Meter über NHN, siehe textliche Festsetzung Nr. 2

**BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO**

E Nur Einzelhäuser zulässig  
 ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

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

Straßenverkehrsfläche  
 Straßenbegrenzungslinie

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

----- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem § 9 (7) BauGB  
 - - - - - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO

**BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE**

--- Flurgrenze  
 --- Flurstücksgrenze  
 123 Flurstücksnummer  
 12,30 Gebäude mit Hausnummer  
 12,30 Gebäude nicht katasteramtlich eingemessen  
 12,30 Straßenhöhen

### 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)  
 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA<sup>1</sup>, WA<sup>2</sup>, WA<sup>3</sup>) sind die gem. § 4 (3) Nr. 3-5 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (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)  
 Höhe der baulichen Anlagen  
 Die maximal zulässigen First-, Trauf- und Gebäudehöhen sind in Meter über NHN (Normalhöhennull) festgesetzt.  
 Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Oberkante Dachhaut.  
 Eine Überschreitung der festgesetzten First- und/ oder Traufhöhen kann ausnahmsweise zugelassen werden, sofern zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes eine über das festgesetzte Maß hinausgehende First- und/ oder Traufhöhe bestand.
- FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN**  
 (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)  
 Garagen i. S. d. § 12 BauNVO und sonstige genehmigungspflichtige Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEINHEITEN IN WOHNGEBÄUDEN UND MINDESTGRÖSSE DER GRUNDSTÜCKE**  
 (gem. § 9 (1) Nr. 3 und 6 BauGB)  
 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA<sup>1</sup>, WA<sup>2</sup>, WA<sup>3</sup>) sind je Einzelhaus maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Je Doppelhaushälfte ist maximal 1 Wohneinheit zulässig.
- FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**  
 (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)  
 Flachdächer sind extensiv zu begrünen, sofern sie nicht zur Gewinnung regenerativer Energie (Photovoltaik) genutzt werden. Die Mindeststärke der Substratschicht muss 10 cm betragen und ist mit einer standortgerechten Gras-/Kräutermischung anzusetzen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumprossen zu bepflanzen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.  
 Garagen und Carports mit Flachdächern und flach geneigten Dächern (bis max. 30°) sind ebenfalls in der vorgenannten Ausführung (s. textl. Festsetzung Nr. 5.1) extensiv zu begrünen.  
 Zuwegungen, Zufahrten sowie Stellplätze sind aus wasserdurchlässigen Materialien (Plastram mit einer Fugenbreite von mind. 2 cm, Porenpflaster, Rasengittersteine, Schotterterrassen, Drainagepflaster o.ä.) anzulegen.
- VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN**  
 (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)  
 Zum Schutz vor Lärmwirkungen durch den Straßenverkehr werden bei der baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Lärmpegelbereiche zur Bestimmung des erforderlichen R<sub>w</sub> als Außenbauteils sind in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet (L<sub>FPB</sub> werden im weiteren Verfahren ergänzt).

| Lärmpegelbereich | Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A) |
|------------------|--------------------------------------|
| I                | 55                                   |
| II               | 60                                   |
| III              | 65                                   |
| IV               | 70                                   |

Fenster von nachts genutzten Räumen (i.d.R. Schlaf- und Kinderzimmer) sind – sofern die Fassaden nicht von der Lärmquelle abgewandt sind und höhere Außengeräuschkpegel als L<sub>m</sub> = 45 dB(A) vorliegen – zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung auszustatten. Das Schalldämm-Maß von Lüftungseinrichtungen / Rolllädenkonstruktionen ist bei der Berechnung des resultierenden Bau-Schalldämm-Maßes R<sub>w</sub>ges zu berücksichtigen.

- FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN**  
 (gem. § 9 (1) Nr. 25 / b BauGB)  
 Auf Stellplatzflächen ist anteilig je 4 Stellplätze ein heimischer, standortgerechter Laubbau zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzung mit einem heimischen, standortgerechten Laubbau zu ersetzen. Zu verwenden sind mittel- bis hochstämmige, bodenständige Laubbäume (STU mindestens 14 - 16 cm).

### FESTSETZUNGEN gem. § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

- AUSSENWANDFLÄCHEN**  
 Im WA<sup>1</sup> und WA<sup>2</sup> sind die Außenwandflächen der Hauptgebäude als rotes oder braunes Sicht-/ Verblendenmauerwerk (unglasiert) auszuführen.  
 Im WA<sup>3</sup> sind die Außenwandflächen der Hauptgebäude als rotes, braunes oder beiges Sicht-/ Verblendenmauerwerk (unglasiert) oder als weißer Putzbau auszuführen.
- DACHFORM**  
 Die Dächer der max. zweigeschossigen Hauptgebäude sind als Satteldächer mit einer Dachneigung von mind. 30° auszuführen.  
 Doppelhäuser sind mit gleicher Dachneigung zu errichten.  
 Für untergeordnete Gebäudeeile und Anbauten an den straßenabgewandten rückwärtigen Seiten sind auch Flachdächer zulässig.  
 Die Dächer der max. eingeschossigen Hauptgebäude sind als Flachdächer auszuführen.
- DACHEINDECKUNG**  
 Die Satteldächer sind mit roten, braunen oder anthrazitfarbenen nicht glänzenden Dachpfannen (Ziegeln) oder Dachsteinen einzudecken. Zulässig sind außerdem Dacheindeckungen zur Solarenergienutzung. Diese sind bei Haupt- und Nebengebäuden mit geneigten Dächern dem Winkel des Dachs anzupassen. Bei Flachdächern sind auch geneigte Anlagen zulässig.  
 Flachdächer sind zu begrünen.  
 Ausnahmen sind zulässig, wenn ökologische Dacheindeckungen (z.B. begrünte Dächer) nachgewiesen werden können.  
 Doppelhäuser sind einheitlich in Materialität und Farbe zu errichten.
- VORGARTEN EINFRIEDUNGEN**  
 Die Vorgärten (Fläche zwischen der erschließenden Verkehrsfläche und straßenseitiger Gebäudefucht) sind – mit Ausnahme der Zuwegungen, Zufahrten zu Garagen/ Carports, Müllstellplätze und der gem. Stellplatzsatzung der Stadt Telgte nachzuweisenden Stellplätze – als Vegetationsflächen (z.B. Rasen, Bodendecker, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) gemäß § 8 Abs. 1 Nr. 2 BauO NRW gärtnerisch anzulegen, vollständig zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.  
 Nebenanlagen sind in den Vorgärten unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Standplätze für Müllbehälter (Müllstellplätze).  
 Grundstückseinfriedungen in Form von geschnittenen Hecken sind im Vorgarten mit einer max. Höhe von 1,00 m (auch in Verbindung mit einem innenliegenden Zaun) zulässig.  
 Als Einfriedung ebenfalls zulässig sind Mauer bis zu einer Höhe von 0,50 m.

