



Gemarkung: Telgte-Kirchspiel
 Flur: 008
 Kataster Stand: Sept. 2015 (© Geodaten: Kreis Warendorf - 4203/2015 ETRS89 / UTM)

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

H max: Maximale Gebäudehöhe bezogen angrenzende Erschließungsstraße siehe textliche Festsetzung Nr. 2

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

E Nur Einzelhäuser zulässig

B Baulinie

B Baugrenze

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

S Straßenverkehrsfläche

P Private Verkehrsfläche

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

G Öffentliche Grünfläche

P Private Grünfläche

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

••••• Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung

REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ gem. § 9 (6) BauGB

D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

Lärmpegelbereich II Lärmpegelbereiche

Lärmpegelbereich III

V Vorgartenbereich

△ Sichtdreiecke -nachrichtliche Darstellung- sind von jeglicher Sichtbehinderung von 0,8 m bis 2,5 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

- - - Flurgrenze Flur 008 Flurnummer

— Flurstücksgrenze 123 Flurstücksgrenze

1 Gebäude mit Hausnummer

• 52,45 Straßenhöhen in Meter ü. NHN

- - - - - Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

○ Vorgeschlagene Stellplatz- und Baumanordnung

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.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

1 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 Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2 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 Gebäudehöhe ist in den jeweiligen Bereichen der Planzeichnung festgesetzt. Unterer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die mittlere Höhe der Oberkante der an das Grundstück angrenzenden fertigen Erschließungsstraße. Oberer Bezugspunkt ist die Höhe der baulichen Anlage. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Oberkante Dachhaut.

3 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 entlang der Grenze zu öffentlichen Verkehrs- und / oder Grünflächen sind mit ihrer Längsseite (Ecksituation) in einem Mindestabstand von 0,50 m von der Grundstücksgrenze entfernt zulässig.

4 HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEITEN IN WOHNGEBÄUDEN
 (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

4.1 Je Einzelhaus sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

5 FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND
 (gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB)

5.1 Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Vorgartenbereiche (Bereich zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie) sind von jeglichen baulichen Anlagen auch nicht genehmigungspflichtigen Anlagen – mit Ausnahme der Grundstückszufahrten / zugänge / Einfriedungen – freizuhalten. Aufschüttungen und Abgrabungen sind in diesen Bereichen unzulässig.

6 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN
 (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Straßenverkehrslärm
 Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen 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. 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:

Lärmpegel	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Erforderliches Schalldämmmaß	
		erf. R _{w, res}	Aufenthaltsräume in Wohnungen
II	56 bis 60 dB(A)	30	35
III	61 bis 65 dB(A)	35	40
IV	66 bis 70 dB(A)	40	

Die Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes R_{w, res} hat nach der DIN 4109 zu erfolgen. Bei der Anordnung von Lüftungseinrichtungen/ Rolllädenkästen ist deren Schalldämmmaß bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes R_{w, res} zu berücksichtigen.

7 FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
 (gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)

7.1 Im Verlauf der Erschließungsstraßen sind 6 standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Die genauen Standorte sind nach Detailplanung auf die örtliche Situation (Grundstückszufahrten etc.) abzustimmen. Die Abstände sind danach geringfügig verschiebbar.

7.2 Die Grünsubstanz der mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sowie der gem. textlicher Festsetzung durchzuführenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

GESTALTUNGSATZUNG
GEM. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

1. AUSSENWANDFLÄCHEN
 Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind als rot- bis rotbraunes Sicht- / Verblend-mauerwerk (unglasert) auszuführen.

2. DACHFORM
 Im gesamten Baugebiet sind nur Flachdächer (0°- 5°) zulässig

3. GARAGEN
 Für die Außenwandmaterialien und Dachform der Garagen gelten sinngemäß die Punkte 1 und 2 der Festsetzungen zum Hauptbaukörper.

5. VORGARTEN / EINFRIEDUNGEN
 a) Zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und der Verkehrsfläche sowie zum seitlichen Nachbargrundstück (Vorgarten) sind Mauern oder Mauerpfeiler nicht zulässig.
 b) Die Abgrenzung zur öffentlichen Verkehrsfläche ist nur in Form von Hecken aus bodenständigen Gehölzen und Zäunen (nur hinter den Abpflanzungen) mit einer maximalen Höhe von 0,80 m zulässig.

HINWEISE

1. BODENDECKUNG
 Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Verfärbungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Telgte dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege Münsterunverzüglich anzuzeigen (§ 15 und 16 DSCHG NRW).

2. EINSICHTNAHME UNTERLAGEN
 Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird – DIN-Normen (DIN 4109 & 45691 & 18920), sowie Gutachten und VDI-Richtlinien anderer Art – können diese im Rathaus der Stadt Telgte, innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.

3. ARTENSCHUTZ
 Gemäß § 39 (5) BNatSchG sollen Gehölzrodungen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln und Fledermäusen, d.h. nicht in der Zeit vom 01.03. - 30.09., durchgeführt werden. Eine Rodung / Fällung innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten wäre nur nach vorheriger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und ggf. mit ökologischer Baubegleitung zulässig. Da ein Vorkommen planungsrelevanter Fledermausarten nicht ausgeschlossen werden kann, ist vor Beginn von Umbauarbeiten an den Gebäudedächern unter Abstimmung der Unteren Naturschutzbehörde ein Fachgutachter zu beauftragen.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein. Stand: 31.08.2015
 Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.
 Warendorf, den ...

Der Ausschuss für Planen und Bauen, Umland und Umwelt des Rates der Stadt Telgte hat am 11.05.2017 gem. § 2 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.
 Dieser Beschluss ist am 19.05.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Telgte, den 23.05.2017

gez. Pieper
 Bürgermeister

Der Ausschuss für Planen und Bauen, Umland und Umwelt des Rates der Stadt Telgte hat am 11.05.2017 gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.
 Telgte, den 23.05.2017

gez. Pieper
 Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 29.05.2017 bis 05.07.2017 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.
 Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 19.05.2017.
 Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt.
 Telgte, den 07.07.2017

gez. Pieper
 Bürgermeister

Der Rat der Stadt hat am 19.10.2017 gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
 Telgte, den 23.10.2017

gez. Pieper
 Bürgermeister

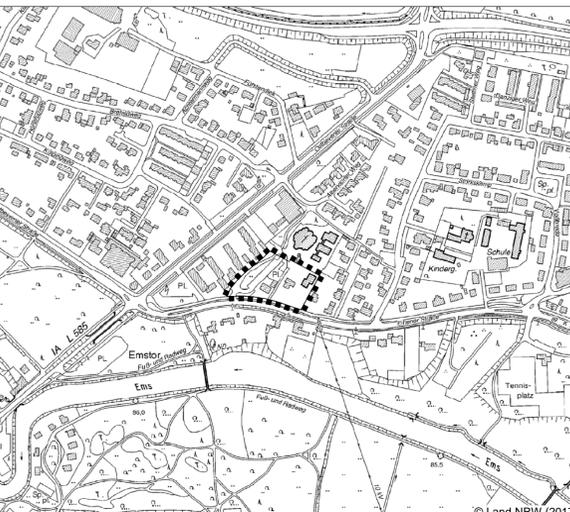
gez. Schmidt
 Schriftführer

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am 08.12.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.
 Telgte, den 11.12.2017

gez. Pieper
 Bürgermeister

 Schriftführer

Stadt Telgte
Bebauungsplan
"Sankt Johannes"



Planübersicht 1 : 5.000

Stand	19.10.2017	Satzung
Bearb.	AH/KW/Bo	
Plangröße	84 x 76	
Maßstab	1 : 500	



Planbearbeitung:

WOLTERS PARTNER
 Architekten & Stadtplaner GmbH
 Danziger Straße 15 • D-48683 Coesfeld
 Telefon 02541 9408-0 • Fax 9408-100
 info@wolterspartner.de