

PLANZEICHENERLÄUTERUNG FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO
- MI** Mischgebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO
- 0,6 Grundflächenzahl
 - II** Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
 - 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
- o** Offene Bauweise
 - Baugrenze
- EIN- BZW. AUSFAHRTEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSLÄCHEN** gem. § 9 (1) Nr. 4, 11 BauGB
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem § 9 (7) BauGB
 - Lärmpegelbereich IV, Lärmpegelbereich III Lärmpegelbereiche, siehe textliche Festsetzung Nr. 6
 - 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
 - Flurstücksgrenze
 - Flur 25** Flurnummer
 - 547** Flurstücksnummer
 - Gebäude mit Hausnummer
 - *53.63** Geländehöhe in Meter über NHN
 - St** geplante Stellplätze
 - ⊙** vorhandener Baum

- FESTSETZUNGEN gem. § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB**
- 35 - 45 °** Dachneigung
 - SD** Satteldach

- 6. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN** (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)
- 6.1 Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßen- und Schienenverkehr werden bei einer 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_w gem des Außenbauteils sind in der Planzeichnung gekennzeichnet. In der nachfolgende Tabelle (gem. Tabelle 7 der DIN 4109-1) sind die maßgeblichen Außenlärmpegel enthalten, die zum Nachweis der Einhaltung der Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R_w gem der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen im nachgeschalteten Planungsprozess heranzuziehen sind:
- | Lärmpegelbereich | Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A) |
|------------------|--------------------------------------|
| III | 65 |
| IV | 70 |
- 6.2 Fenster von nachts genutzten Räumen (i. d. R. Schlaf- und Kinderzimmer) sind innerhalb des Plangebietes - sofern höhere Außengeräuschpegel als L_m = 45 dB(A) nachts (DIN 18005-1 Bbl. 1) vorliegen - zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung auszustatten. Das Schalldämm-Maß von Lüftungseinrichtungen/ Rollädenkästen ist bei der Berechnung des resultierenden Bau-Schalldämm-Maßes R_w gem zu berücksichtigen.
- 6.3 Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nach DIN 4109-2 ermittelt wird, dass durch die Errichtung vorgelagerter Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen aufgrund der verminderten Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.
7. **FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN** (gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB)
- 7.1 Auf den Stellplatzflächen ist anteilig je 5 Stellplätze ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzung mit einem heimischen, standortgerechten Laubbaum zu ersetzen. Zu verwenden sind mittel- bis hochstämmige, bodenständige Laubbäume.

- FESTSETZUNGEN GEM. § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB**
- 1 **AUSSENWANDFLÄCHEN**
Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind als rotes oder rotbraunes Sicht- / Verblendmauerwerk (unglasiert), als Holzverschalung (dunkel lasiert, natur oder weiß gestrichen) oder als heller Putzbau bzw. weißes Sicht- / Verblendmauerwerk (unglasiert, ggf. weiß geschlämmt) auszuführen. Für untergeordnete Teilflächen (z.B. Balkone, Gauben, Stürze, etc.) dürfen auch andere Materialien verwendet werden. Bei Doppelhäusern ist je Baukörper das gleiche Material zu verwenden.
- 2 **DACHFORM**
Im Plangebiet sind für Hauptbaukörper ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 35-45° zulässig. Für untergeordnete Dachflächen sind auch Flachdächer zulässig.
- 3 **DACHEINDECKUNG**
Die Satteldächer sind mit unglasierten roten oder rotbraunen Dachpfannen (Ziegeln) oder Dachsteinen einzudecken. Flachdächer sind zu begrünen. Ausnahmen sind zulässig, wenn ökologische Dacheindeckungen (z.B. Glasdächer zur Solarenergienutzung) nachgewiesen werden können. Für Doppelhäuser ist das gleiche Material zu verwenden.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein. Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Telgte, den ...

Dipl. Ing. B. Sievebeck
Öff. best. Vermessungsingenieur
48291 Telgte - Sickerbrook 10
Telefon 02504/72150
Telefax 02504/72151
www.vermessung-sievebeck.de
Vermessung.Sievebeck@t-online.de
GdNr: 214695
Telgte, den 20.12.2021

Der Ausschuss für Plänen, Bauen und Umland des Rates der Stadt hat am 06.05.2021 gem. § 2 und § 2a des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 10.09.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden. Telgte, den 13.09.2021

gez. Pieper
Bürgermeister

bis 22.10.2021 einschließlich

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung hat vom 20.09.2021 gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden. Telgte, den 25.10.2021

gez. Pieper
Bürgermeister

Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Bauleitplanung hat vom 20.09.2021 bis 22.10.2021 einschließlich gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden. Telgte, den 25.10.2021

gez. Pieper
Bürgermeister

Der Ausschuss für Plänen, Bauen und Umland der Stadt hat am 27.01.2022 gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen. Telgte, den 28.01.2022

gez. Pieper
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 14.02.2022 bis 18.03.2022 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 04.02.2022. Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt. Telgte, den 21.03.2022

gez. Pieper
Bürgermeister

Der Rat der Stadt hat am 07.04.2022 gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Telgte, den 12.04.2022

gez. Pieper
Bürgermeister

gez. Schmidt
Schriftführer

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am 15.09.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten. Telgte, den 30.09.2022

gez. Pieper
Bürgermeister

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).

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 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 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), in der zuletzt geänderten Fassung.

HINWEISE

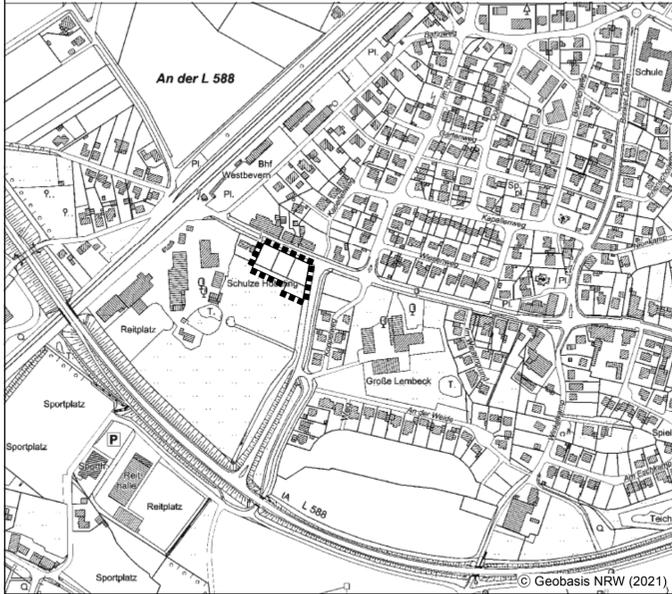
- 1 **ARTENSCHUTZ**
Gemäß § 39 BNatSchG sind Gehölzentnahmen nicht während der Brut- und Aufzuchtzeiten, d.h. vom 01.03. bis zum 30.09. eines jeden Jahres, durchzuführen. Soll eine Beseitigung von Gehölzen in die Zeit vom 01.03. bis 30.09. fallen, ist im Vorfeld eine Besatzfreiheit gutachterlich zu attestieren und der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.
- 2 **KAMPFMITTEL**
Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnliche Verfabrungen 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.
- 3 **DENKMALSCHUTZ**
Bei Bodeneingriffen im Plangebiet können paläontologische Bodendenkmäler angetroffen werden. Erste Erdbewegungen 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, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder der Gemeinde als untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (Kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen 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.
- 4 **EINSICHTNAHME UNTERLAGEN**
Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird – DIN-Normen (DIN 4109 & 45691), Gutachten, VDI-Richtlinien anderer Art – können diese im Rathaus der Stadt Telgte, Baldfeld 4-6, Fachbereich Plänen, Bauen und Umwelt innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.

TEXT

- TEXTLICHE 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 Mischgebiet sind die gem. § 6 (2) Nr. 6, 7 und 8 BauNVO zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) unzulässig.
- 1.2 Im Mischgebiet ist die gem. § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO außerhalb der Teile des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) unzulässig.
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 zulässigen First- und Traufhöhen sind in Meter über NHN (Normalhöhennull) festgesetzt. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Oberkante Dachhaut.
3. **BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN** (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (3) BauNVO)
- 3.1 Eine Überschreitung der Baugrenze ist mit Ausnahme der zur Grevener Straße orientierten Baugrenze für Terrassen und Balkone bis zu einer Tiefe von maximal 1,60 m und einer Länge von insgesamt maximal 8,00 m je Fassadenseite zulässig.
4. **FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN** (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)
- 4.1 Stellplätze und Garagen i. S. d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche allgemein zulässig.
5. **FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- 5.1 Offene ebenerdige Stellplätze dürfen nur mit wasserdurchlässigen Materialien (Porenpflaster, offenfugige Plasterungen, Rasengittersteine, Schotterrasen o.ä.) angelegt werden.

Stadt Telgte

Bebauungsplan "Nahversorgungsstandort Grevener Straße West"



Stand	11.02.2022	
Bearb.	VI. / N.B. / Bo	
Plangröße	45 x 75	
Maßstab	1 : 500	
Bürgermeister:	Planbearbeitung:	WP / WoltersPartner Stadtplanner GmbH Danper Straße 15 • D-48653 Coesfeld Telefon 02541 9400-0 • Fax 9400-100 stadtplanner@wolterspartner.de