

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

- WA1 / WA2 Allgemeines Wohngebiet, siehe textliche Festsetzung Nr. 1.2
- WR1 - WR4 Reines Wohngebiet, siehe textliche Festsetzung Nr. 1.1

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

- 0,5 Geschossflächenzahl
- 0,4 Grundflächenzahl
- FH max = Maximale Firsthöhe bezogen auf Oberkante Erschließungsstraße, siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1
- TH max = Maximale Traufhöhe bezogen auf Oberkante Erschließungsstraße, siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1

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

- Offene Bauweise
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

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

- Fläche für die Wasserwirtschaft

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

- Vorhandene Flurstücksgrenze
- 150 Vorhandene Flurstücksnummer
- Vorhandene Gebäude

FESTSETZUNGEN gem. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

- 0 - 10° Dachneigung

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).
- 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. 686), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926), 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.
- Bundesnaturchutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Landschaftsgesetz NRW (LG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV.NRW. S. 568) in der zuletzt geänderten Fassung.
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), in der zuletzt geänderten Fassung.

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 Reinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 3 (3) BauNVO (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 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 Firsthöhen bzw. Gebäudehöhen sind in den jeweiligen Bereichen der Planzeichnung festgesetzt.

Unterer Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der Oberkante der Erschließungsstraße angrenzend an das Grundstück. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlage.

Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses darf nicht höher als 0,60 m über Straßenkrone liegen.
- FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)
 - Je Wohngebäude ist ein Garagen- bzw. Einstellplatz zu errichten.
 - Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 23 Abs. 5 der Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. November 1968 (BGBl. I S. 1237) sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Garagen- und Stellplätze nicht zugelassen. Ausnahmen können zugelassen werden.
- HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEITEN IN WOHNGEBÄUDEN (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)
 - Je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) sind maximal 2 Wohnungen zulässig.
- FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)
 - Im Verlauf der Erschließungsstraßen ist mindestens alle 20 m ein großkröniger heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Die genauen Standorte sind nach Detailplanung auf die örtliche Situation (Grundstückszufahrten etc.) abzustimmen. Die Abstände sind danach geringfügig verschiebbar.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

- AUSSENWANDFLÄCHEN

Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind als rot- bis rotbraunes Sicht- / Verblend-mauerwerk (unglasiert) oder als heller Putz bzw. weißes Sicht-Verblendmauerwerk (unglasiert, ggf. weiß geschlämmt) auszuführen.

Zur Auflockerung des Gesamtbildes sind helle Putzflächen bis zu 2/5 des aufgehenden Mauerwerks der Außenflächen gestattet.
- DACHFORM / DACHNEIGUNG

Im gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet und im Reinen Wohngebiet sind die Dächer als Flachdächer (0° - 10°) auszuführen.

Für Garagen sind Flachdächer zugelassen. Auf einer gemeinsamen Grundstücksgrenze sind Garagen profil- und fluchtgleich zu errichten.
- EINFRIEDUNG
 - Zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und der Verkehrsfläche sowie zum seitlichen Nachbargrundstück (Vorgarten) sind Mauern oder Mauerfeilen nicht zulässig
 - Heckebis zu einer Höhe von 0,60 m sind zugelassen

HINWEISE

- ARTENSCHUTZ

Auf der Ebene der Baugenehmigung / des Abrissantrages des alten Gewerbegebäudes im MI (3) östlich des Gildeweges ist in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde rechtzeitig vor Abriss eine gutachterliche Untersuchung zu Vorkommen planungsrelevanter Arten erforderlich, deren Vorgaben zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote gem. § 44 BNatSchG beachtet werden.
- 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 bei der Stadt Telgte, Raum 315 innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.

ÄNDERUNGSVERFAHREN

Der Ausschuss Planen und Bauen, Umland und Umwelt des Rates der Stadt Telgte hat am 29.09.2016 gem. § 2 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches diese 70. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluss ist am 21.10.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Telgte, den 24.10.2016
[Signature]
Bürgermeister

Der Ausschuss Planen und Bauen, Umland und Umwelt des Rates der Stadt Telgte hat am 29.09.2016 gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diese 70. Änderung des Bebauungsplanes - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.
Telgte, den 24.10.2016
[Signature]
Bürgermeister

Diese 70. Änderung des Bebauungsplanes - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 03.04.2017 bis 19.05.2017 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.
Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 24.03.2017.
Die Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt.
Telgte, den 22.05.2017
[Signature]
Bürgermeister

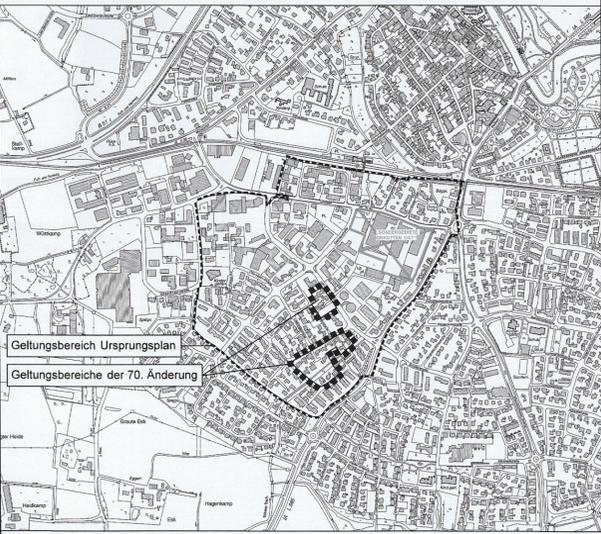
Der Rat der Stadt hat am 13.07.2017 gem. § 10 des Baugesetzbuches diese 70. Änderung des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
Telgte, den 17.07.2017
[Signature]
Bürgermeister
[Signature]
Schriftführer

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss der 70. Änderung des Bebauungsplanes am 08.12.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.
Telgte, den 11.12.2017
[Signature]
Bürgermeister

STADT TELGTE

BEBAUUNGSPLAN "ORKOTTEN I"

- 70. ÄNDERUNG



PLANÜBERSICHT M 1 : 10.000

DATUM	13.07.2017
PL ^{GR}	
BEARB.	VI. / Bo
M.	1 : 1.000
BÜRGERMEISTER	PLANBEARBEITUNG

0 10 20 30 40 60 m

NORDEN

WOLTERS PARTNER
Architekten & Stadtplaner GmbH
Duisener Straße 15 · D-49533 Coesfeld
Telefon 05241 9404-0 · Fax 9404-100
info@wolterspartner.de