

Quellenvermerk  
 Lizenz: Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0  
 Namensnennung: Land NRW / Kreis Warendorf (2021)  
 Stand: 28.06.2021

### ÄNDERUNGSVERFAHREN

Der Ausschuss für Planen und Bauen, Umland und Umwelt des Rates der Stadt Telgte hat am 27. 1. 2021 gem. § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches die 8. vereinfachte Änderung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Es handelt sich um ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB. Dieser Beschluss ist am 28. 10. 2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
 Telgte, den 02. 11. 2021

*Gen. Pieper*  
 Bürgermeister

Gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wurde die betroffene Öffentlichkeit in der Zeit vom 07. 11. 2021 bis 10. 11. 2021 einschließlich an der Bauleitplanung beteiligt.  
 Telgte, den 13. 11. 2021

*Gen. Pieper*  
 Bürgermeister

Gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB wurden die berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange in der Zeit vom 07. 11. 2021 bis 10. 11. 2021 einschließlich an der Bauleitplanung beteiligt.  
 Telgte, den 13. 11. 2021

*Gen. Pieper*  
 Bürgermeister

Der Ausschuss für Planen und Bauen, Umland und Umwelt des Rates der Stadt Telgte hat am 07. 04. 2022 gem. § 4a Abs. 3 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - erneut öffentlich auszulegen.  
 Telgte, den 01. 04. 2022

*W. Pieper*  
 Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 4a Abs. 3 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 23. 07. 2021 bis 03. 08. 2021 einschließlich zu jedermanns Einsicht erneut öffentlich ausgelegt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 13. 05. 2021. Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt.  
 Telgte, den 01. 06. 2021

*W. Pieper*  
 Bürgermeister

Der Rat der Stadt hat am 08. 08. 2022 gem. § 10 des Baugesetzbuches diese 8. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.  
 Telgte, den 11. 08. 2022

*W. Pieper*  
 Bürgermeister

*Schmidt*  
 Schriftführer

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieser 8. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes am 11. 10. 2022 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.  
 Telgte, den 31. 10. 2022

*W. 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 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.
- Nordrhein-westfälisches Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.05.2022 (GV. NRW. S. 661), 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 Allgemeine Wohngebiete

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO

- 0,7 Geschößflächenzahl
- 0,4 Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß

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

- o Offene Bauweise
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

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
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO
- Sichtdreiecke -nachrichtliche Darstellung- sind von jeglicher Sichtbehinderung von 0,8 m bis 2,5 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 (6) BauGB

- Grenze des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes gemäß § 76 (3) WHG (Wasserhaushaltsgesetz)
- Hochwasserrisiko mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQ<sub>extrem</sub>)

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Flur 10
- Flurnummer 123
- Flurstücksnummer
- Gebäude mit Hausnummer

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

- 45 - 50 ° Dachneigung

### TEXT

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)
  - Garagen und Carports mit Flachdächern und flach geneigten Dächern (bis max. 30°) sind extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Substratschicht muss 10 cm betragen und ist mit einer standortgerechten Gräser-/ Kräutermischung anzulegen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.
  - Zuwegungen, Zufahrten sowie Stellplätze sind aus wasserdurchlässigen Materialien (Pflaster mit einer Fugenbreite von mind. 2 cm, Porenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen, Drainagepflaster o.ä.) anzulegen.
- FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN** (gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)
  - Auf Stellplatzflächen ist anteilig je 4 Stellplätze ein heimischer, standortgerechter Laubb Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzung mit einem heimischen, standortgerechten Laubb Baum 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

- Im Plangebiet sind nur Ziegelrohbauten mit dunklem Satteldach zwischen Satteldach und Ziegeldach zulässig. Für Garagen können Ausnahmen zugelassen werden. Diese sind bei Haupt- und Nebengebäuden mit geneigten Dächern dem Winkel des Dachs anzupassen.
- Ausnahmen von den festgesetzten Dacheindeckungen sind zulässig, wenn ökologische Dacheindeckungen (z.B. begrünte Dächer) nachgewiesen werden können.
- Drempel bis zu einer Höhe von 50 cm gemessen von der Fußbodenoberkante der Erdgeschoßdecke bis zum Anschnitt der Außenmauer mit der Sparrenoberkante, sind nur auf den eingeschossigen Teilen der Häuser gestattet.
- Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses darf nicht höher angesetzt werden, als es die Kanalisation erfordert. Diese Festsetzung gilt nicht in den Bereichen, die innerhalb der Überschwemmungsgebiete und innerhalb der Flächen liegen, die durch Extrem-Hochwasser- oder Starkregenereignisse betroffen sein könnten (s. auch Hinweis Nr. 4).
- Für die Garagen und Carports sind Flachdächer zulässig, zusammengebaute Garagen sind flucht- und profillgleich zu errichten.
- Die Vorgärten (Fläche zwischen der erschließenden Verkehrsfläche und straßenseitiger Gebäudeflucht) 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).
- Müllstellplätze im Vorgarten sind entsprechend der Fassadengestaltung einzuhausen oder durch Sträucher, Hecken oder sonstige Bepflanzung (z.B. Rankkonstruktionen) mit einer max. Höhe von 1,20 m einzufassen.

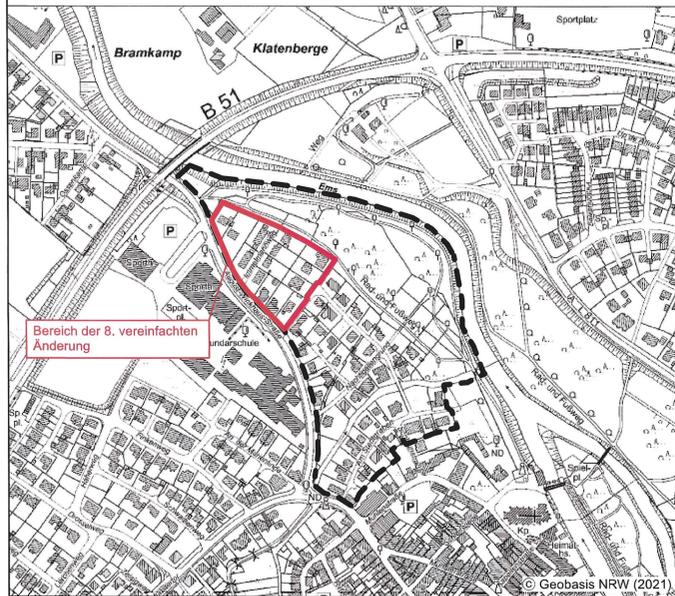
### HINWEISE

- DENKMALSCHUTZ**  
 Bei Bodeneingriffen im Plangebiet können paläontologische Bodendenkmäler angetroffen werden. Erste Erdbelegungen sind daher rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Münster schriftlich mitzuteilen. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder der Stadt Telgte als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler unverzüglich zu melden. Ihre Lage darf im Gelände nicht verändert werden (§§ 16 und 17 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 (§ 26 Abs. 2 NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.
- ARTENSCHUTZ**  
 Gemäß § 39 (5) BNatSchG dürfen Gehölzrodungen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln und Fledermäusen, d.h. nicht in der Zeit vom 01.03. - 30.09. eines jeden Jahres, durchgeführt werden. Soll eine Beseitigung von Gehölzen in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. fallen, ist im Vorfeld eine Besatzfreiheit gutachterlich zu attestieren und der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Warendorf 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 Natriumdampflampen und LED-Leuchten mit einem geeigneten insektenfreundlichen Farbton, z.B. warmweiß, gelblich, orange, 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 Verhältnisse 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.
- HOCHWASSERSCHUTZ**  
 Nördliche und westliche Bereiche des Plangebietes weisen ein Hochwasserrisiko mit niedriger Wahrscheinlichkeit auf (HQ<sub>extrem</sub>). Zudem kann es in einer Teilfläche im nordwestlichen Plangebiet bei seltenen (100-jährliches Ereignis) und extremen Starkregenereignissen (hN = 90 mm/qm/h) zu Überschwemmungen in Vorgartenbereichen kommen (vgl. [https://geoportal.de/map.html?map=tk\\_04-starkregengefahrenhinweise-nrw](https://geoportal.de/map.html?map=tk_04-starkregengefahrenhinweise-nrw)). Es wird in diesen Bereichen eine hochwasserangepasste Bebauung empfohlen (z.B. erhöhtes Erdgeschoss).

## Stadt Telgte

### Bebauungsplan

### "Nachtigallengrund" – 8. vereinf. Änderung



Planübersicht 1 : 5.000

Stand	29.07.2022	
Bearb.	VI. / N.B. / Bo	
Plangröße	60 x 75	
Maßstab	1 : 1.000	

Bürgermeister: *W. Pieper* Planbearbeitung: **WP/WaltersPartner** Stadtplaner GmbH  
 Dürper Straße 15 • D-48653 Coesfeld  
 Telefon 02541 9408-0 • Fax 9408-100  
 stadtplaner@walterspartner.de