

PLANZEICHENERLÄUTERUNG FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
- WA Allgemeines Wohngebiet, siehe textliche Festsetzung Nr. 1, 3 und 4
 - MI Mischgebiet, siehe textliche Festsetzung Nr. 1 und 4
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
- III Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
 - ⊖ Zahl der Vollgeschosse - zwingend
 - 0,4 Grundflächenzahl
 - FH max = Maximale Firsthöhe bezogen auf Oberkante fertige zugeordnete Erschließungsstraße siehe textliche Festsetzung Nr. 2
 - TH max = Maximale Traufhöhe bezogen auf Oberkante fertige zugeordnete Erschließungsstraße siehe textliche Festsetzung Nr. 2
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB**
- o Offene Bauweise
 - a Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 3
- Baulinie
 - Baulinie, zugleich Straßenverkehrsflächenbegrenzung
 - Baugrenze
 - Baugrenze, zugleich Straßenverkehrsflächenbegrenzung
- VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB**
- Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
 - Fußweg / Radweg
- GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB**
- Private Grünfläche
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Bahnhof Mönkediek“ 1. Änderung gem. § 9 (7) BauGB
 - □ □ □ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Bahnhof Mönkediek“ nachträglich
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
 - Mit Leitungsrecht belastete Fläche zugunsten der Versorgungsträger
- BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE**
- Vorhandene Flurstücksgrenze
 - 123 Vorhandene Flurstücksnummer
 - Vorhandene Gebäude
 - Bahnanlage
- FESTSETZUNGEN gem. § 86 BauNVO i.V.m. § 9 (4) BauGB**
- 45-50° Stellung der Hauptgebäude (Hauptfächrichtung)
 - 45-50° Dachneigung

HINWEISE

DENMÄLER
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgebietliche Bodendenkmal, d. h. Mauerwerk, Einzel- und auch Veränderungen und Verfallungen in der natürlichen Bodenschichtung) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfäl. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).

KAMPFMITTEL
Bodenverfestigende Baumaßnahmen sollten mit gebotener Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann.

ALLTAGEN
Im Plangebiet besteht aufgrund der früheren gewerblichen Nutzung ein Verdacht auf Altlasten. Die Stadt führt im Rahmen eines Gutachtens Untersuchungen zur Gefährdungsschätzung durch. Eine ordnungsgemäße Bodenverunreinigungs-Sanierung der festgestellten Bodenverunreinigungen kann erst im Zuge der Rückbaumaßnahmen und der Aufbereitung des Geländes vorgenommen werden und ist zum Zeitpunkt der Übergabe an den Vertragspartner mit Datum vom 31.12.2001 abgeschlossen.

IMMISSIONSSCHUTZ
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit Gerüschdaten aus dem Gewerbegebiet Orkotten vorbereitet. Die Immissionswerte für Wohngebiete gem. Geräuschimmissionsrichtlinie von 0,10 sind nach den Ergebnissen des erstellten Gerüschgutachtens Nr. 4051200 (Uppenkamp + Partner, Ahaus, Dez. 2002) nicht überschritten.

Im Rahmen der Baugenehmigung ist nachzuweisen, dass für die schützende Nutzung (Altenpflegeeinrichtung) die Werte 45 dB(A) und 35 dB(A) eingehalten werden. Laut Gutachten (Graner + Partner, Düsseldorf, 09.03.2008 und 24.06.2008 sind auf der Südseite der Gebäude zur Lärmquelle (Gewerbe) keine offenen Fenster anzuordnen.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasteramt überein. Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Dipl.-Ing. Sieveneck
öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Der Ausschuss Planen und Bauen, Umland und Umwelt des Rates der Stadt Telgte hat am 06.11.2007 nach § 21 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 02.05.2008 ortsüblich bekannt gemacht worden. Telgte, den 02.05.2008

Dr. Hoppe
Vorsitzender des Ausschusses
Planen und Bauen, Umland und Umwelt

Hütmann
Schriftführer

Der Ausschuss Planen und Bauen, Umland und Umwelt des Rates der Stadt Telgte hat am 06.11.2007 nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen. Diesem Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitige Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt. Telgte, den 16.05.2008

Dr. Hoppe
Vorsitzender des Ausschusses
Planen und Bauen, Umland und Umwelt

Hütmann
Schriftführer

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 13.05.2008 bis einschließlich 14.06.2008 zu jedemorts im Rathaus öffentlich ausliegen. Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitige Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt. Telgte, den 16.05.2008

Dr. Meendemann
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Telgte hat am 11.09.2008 nach § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Telgte, den 11.09.2008

Dr. Meendemann
Bürgermeister

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am ortsüblich bekannt gemacht worden. In dieser Bekanntmachung wurde ebenfalls auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 und Abs. 4, des § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuches sowie auf die Vorschriften des § 7 Abs. 6 GO NRW hingewiesen. Der Bebauungsplan hat am Rechtskraft erlangt.

Dr. Meendemann
Bürgermeister

TEILUNGSENTWURF

Maßstab 1 : 500
Gemarkung: Telgte-Stadt
Flur: 8
Flurstücke: verschiedene

Dipl.-Ing. B. Sieveneck
Off. best. Vermessungsingenieur
48291 Telgte - Sickerhook 10
Telefon 02504/72150
Telefax 02504/72151
www.vermessung-sieveneck.de
Vermessung Sieveneck/IT-online.de
GbNr. 2796/008
Telgte, den 19.02.2008

TEXT

- FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO**
- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 5 (5-10) BauNVO)
- In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Betriebszweiges, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbetriebe, Tankstellen und Verknüpfungsstellen) und zulässig.
 - In dem festgesetzten Mischgebiet sind die nach § 6 (2) Nr. 6, 7 und 8 BauNVO zulässigen Nutzungen (Gartenbetriebe, Tankstellen und Verknüpfungsstellen) und zulässig.
 - In dem festgesetzten Mischgebiet ist die gem. § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - In dem festgesetzten Mischgebiet kann Einzelhandel mit den im folgenden genannten innerstadt- und nahversorgungsnahen Sortimenten nur ausnahmsweise zugelassen werden:
Nahversorgungs- und zentralversorte Sortimente:
- Nahrung- und Genussmittel (inkl. Getreike, Tee, Tabakwaren und Reformwaren)
- Backwaren, Fleischwaren
- Drogerie- und Körperpflegemittel, Parfümerie
- Zeitschriften und Zeitschriften
Zentralversorte Sortimente:
- (Schrift) Büchern
- Bücher, Antiquariat, Papier, Schreibwaren, Bürodienst, Organisationsmittel für Bürowerke
- Pharmazeutika, medizinische und orthopädische Artikel
- Damenbekleidung, Herrenbekleidung, Kinderbekleidung, Lederbekleidung, Handarbeitenbedarf, Kurzwaren, Mäntel, Schuhe, Wäsche, Wäschezubehör, Bekleidungsbedarf
- Schuhe, Sportartikel, Lederwaren, Taschen, Koffer, Regenschirme
- Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltswaren, Haushalt, Besteck, Geschirrarbeit
- Spielwaren, Kinderbedarf/Bestandteile, Bekleidung, Musikinstrumente, Sportartikel, Sportkleidung, Spielzeug, Münzen
- Sportartikel und Sportkleidung, Sportbekleidung, Hatten, Hüte und Jagdzutät, Fahrradzubehör, Campingartikel
- Kurzgewerbefabrik und Rahmen, Garten/Heimtextilien/Textilien, Haus-, Bett- und Tischwäsche, Bettwaren/Matratzen
- Elektrokleinfabrik, Elektrogrößgeräte, Bak- und Tonergeräte, Telekommunikation und Zubehör, Computer und Zubehör, Fotoartikel
- Uhren, Schmuck
- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
- Höhe der baulichen Anlagen
Die maximal zulässige Höhe, zwingend einzuhaltenen Trauf- und Firsthöhen der Gebäude sind in den jeweiligen Bereichen der Planzeichnung bezogen auf die Oberkante fertiger zugeordneter Erschließungsstraße festgesetzt. Werden nach Detailplanung der Erschließungsanlagen Niveauveränderungen erforderlich, ändert sich die Bezugsgröße im gleichen Maße. Die Bezugsgröße wird von der Stadt Telgte angegeben.
 - Geschossigkeit
Im Bereich des mit zwingend dreigeschossiger Bauweise festgesetzten Mischgebiet sind im rückwärtigen Bereich der Bebauung (Westseite) untergeordnete eingeschossige Anbauten zulässig.
- 3. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO)
- In dem mit WA "gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet ist abweichende Bauweise festgesetzt. Eine Überschreitung der Gebäudelängen von 50 m ist grundsätzlich zulässig, wobei die für eine offene Bauweise erforderlichen Grenzabstände gem. BauNVO einzuhalten sind.
 - Im Bereich der festgesetzten Baulinie entlang der Bahnhofstraße/Mönkediek ist ein geringfügiges Zurückspringen einzelner Gebäudeteile bis zu 1 m zulässig.
- 4. FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND NEBENANLAGEN** (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)
- Garagen i. S. d. § 12 BauNVO können außerhalb der überbaubaren Flächen nur ausnahmsweise zugelassen werden.
 - Sonstige genehmigungspflichtige Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sind mit Ausnahme von Anlagen für Müllcontainern und Fahrradstellanlagen (auch überdachte) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 5. ABSTANDSFLÄCHEN** (gem. § 9 (1) Nr. 2a BauGB)
- Zwischen dem an der westlichen Grenze des Plangebietes (Flurstück 573) grenznah vorhandenen Gebäude und dem östlich gestanden Gebäude (Kennzeichnung „Baufeld A“) ist eine Unterschreitung der Abstandsfläche gem. § 6 BauNVO um bis zu 50 % - auf mindestens jedoch 3,00 m - zulässig.

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 1981 S. 58).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen Landesbauordnung (BauO NRW) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), in der zuletzt geänderten Fassung.

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 66), in der zuletzt geänderten Fassung.

Wasserhaushaltsgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswasserhaushaltsgesetz - LWG NRW -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926), in der zuletzt geänderten Fassung.

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG -) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung des Wasserhaushaltsgesetzes vom 19.08.2002, in der zuletzt geänderten Fassung.

Bundesdenkmalschutzgesetz (BnDenSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), in der zuletzt geänderten Fassung.

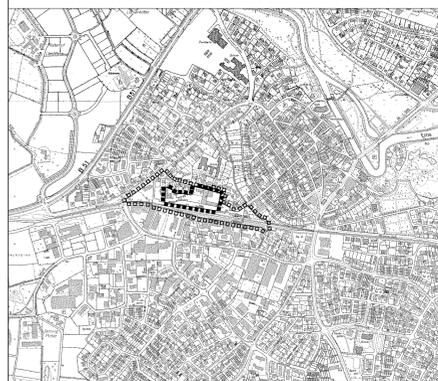
Landesgesetz für die Umweltschutzprüfung (UVPNG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV NRW S. 568)

Gesetz über die Umweltschutzprüfung (UVPNG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), in der zuletzt geänderten Fassung.

STADT TELGTE

BEBAUUNGSPLAN

"BAHNHOF MÖNKEDIK" - 1. ÄNDERUNG



PLANÜBERSICHT M 1 : 5.000

DATUM	März 2008	Einschließlich der Änderung gemäß § 13 (2) BauGB i. Ratsbeschluss vom
PL ^{NR}	88 x 104	
BEARB.	Bo.	
M.	1 : 500	0 5 10 15 20 30 m

BÜRGERMEISTER: PLANBEREITUNG: WOLTERS PARTNER