

BEBAUUNGSPLANGRUNDLAGE

für die Erweiterung des Bebauungsplans "Hueskamp" der Stadt Telgte, Stadtteil Westbevern-Dorf.
 Maßstab 1 : 1000
 Geschb.Nr. 2709/07
 Gemarkung: Westbevern
 Flur: 20
 Erstellt aufgrund amtlicher Unterlagen und eigener örtlicher Aufnahme vom 18.06.2007.
 Höhenanschluss: AP 89, Höhe=50.488 m ü. NN.

- Zeichenerklärung:**
- = Schacht
 - = Sinkkasten eckig/rund
 - = Geländehöhe
 - = Strommast (Beton)
 - = Strommast (Holz)
 - = einzelner Baum
 - = Hecke
 - 403 = Flurstücksnummer
 - = Flurstücksgrenze
 - = Flurgrenze

Es kann keine Gewähr dafür übernommen werden, dass dargestellte Geplante frei von unterirdischen Leitungen und Bauwerken ist.
 Telgte, den 29.06.2007
 Dipl. Ing. B. Sievebeck
 Off. best. Vermessungsingenieur
 48291 Telgte - Sickerhook 10
 Telefon 02504/72150
 Telefax 02504/72151
 www.vermessung-sievebeck.de
 Vermessung.Sievebeck@t-online.de

PLANZEICHENERLÄUTERUNG
FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
- MI Mischgebiet, siehe textliche Festsetzung Nr. 1.2
 - GE Gewerbegebiet, siehe textliche Festsetzung Nr. 1.1

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

- I Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
- 0,6 Grundflächenzahl
- H max = Maximale Baukörperhöhe, siehe textliche Festsetzung Nr. 2
 Unterer Bezugspunkt ist jeweils der höchste Punkt der derzeitigen unveränderten Geländeoberfläche des einzelnen Grundstückes und oberer Bezugspunkt ist jeweils die Oberkante der baulichen Anlage
- FH max = Maximale Firsthöhe, siehe textliche Festsetzung Nr. 2
 Unterer Bezugspunkt ist jeweils der höchste Punkt der derzeitigen unveränderten Geländeoberfläche des einzelnen Grundstückes und oberer Bezugspunkt ist jeweils die Firsthöhe der baulichen Anlage

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

- o Offene Bauweise
- a Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 3
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Einfahrtbereich

FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNG gem. § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB

- Elektrizität

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

- Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Zu erhaltende Einzelbäume

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
- Mit Gehrecht belastete Fläche zugunsten der Anlieger
- Mit Fahrrecht belastete Fläche zugunsten der Anlieger
- Mit Leitungsrecht belastete Fläche zugunsten der Versorgungsträger
- Lärmpegelbereich, siehe textliche Festsetzung Nr. 5
- Vergleiche textliche Festsetzung Nr. 6.2

KENNZEICHNUNGEN gem. § 9 (5) BauGB

- Altlastenfläche gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB, als Symbol eingetragen, siehe Hinweis Nr. 2

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

- Vorhandene Flurstücksgrenze
- 413 Vorhandene Flurstücksnummer
- Vorhandene Gebäude

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

- 15 - 43 ° Dachneigung

TEXT

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (4-6, 10) BauNVO)
 - 1.1 Gewerbegebiet
 - 1.1.1 Das Gewerbegebiet wird nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert und eingeschrankt.
 - 1.1.2 Das Gewerbegebiet wird nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert und eingeschrankt. Unzulässig sind Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Immissionsgrad, wie sie im Bebauungsplan entsprechend der Abstandsliste 2007 (in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.10.2007) unter der lfd. Nr. (Abstandsklasse) aufgeführt sind. Die unzulässigen Betriebsarten sind im entsprechenden Bereich des Plangebietes festgesetzt. Die Abstandsliste ist als Anlage Bestandteil der Begründung.
 - 1.1.2 § 31 (1) BauGB (HINWEISLICH)
 - Ausnahme zulässig sind Betriebe und Anlagen der jeweils nächst niedrigeren Abstandsklasse (höheres Abstandserfordernis), wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nachweislich nicht überschreiten.
 - 1.1.3 Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.
 - 1.1.4 Im Gewerbegebiet sind die gem. § 8 (3) Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - 1.2 Mischgebiet
 - 1.2.1 Der im festgesetzten Mischgebiet liegende Tischlereibetrieb an der Lengericher Straße ist in seinem Bestand gem. § 1 (10) BauNVO allgemein zulässig. Änderungen, Erweiterungen Nutzungsänderungen und Erneuerungen sind im Rahmen des derzeitigen Immissionsverhaltens zulässig.
 - 1.2.2 Im Mischgebiet sind die gem. § 6 (2) Nr. 8 BauNVO zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten) unzulässig.
 - 1.2.3 Die im Mischgebiet gem. § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

Die Firsthöhe bzw. Baukörperhöhe wird im Mischgebiet im Gewerbegebiet mit maximal 9,0 m bzw. maximal 13,0 m zugelassen. Bezugspunkt ist ist der jeweils höchste Punkt der derzeitigen unveränderten Geländeoberkante des einzelnen Grundstückes.
- 3. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO)

Auf den Gewerbe- und Mischgebietsgrundstücken ist abweichende Bauweise festgesetzt. Eine produktionsbedingte bzw. betriebsbedingte Überschreitung der Gebäudelängen von 50 m ist grundsätzlich zulassen. Dabei sind die für eine offene Bauweise erforderlichen Grenzabstände gem. BauO NW einzuhalten.
- 4. IMMISSIONSSCHUTZ / EINTRITT BESTIMMTER UMSTÄNDE** (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB) / (gem. § 9 (2) Nr. 2 BauGB)

Auf der Parzelle 414 sind im Fall von allgemeiner Wohnnutzung die in der schalltechnischen Untersuchung (Uppenkamp und Partner, Ahaus: 20.09.2007) angegebenen Richtwerte durch aktive und/oder passive Maßnahmen einzuhalten.

Die Nutzung des Mischgebietes (Parzelle 414) kann erst erfolgen, wenn in Abhängigkeit von der konkreten Nutzung im Baugenehmigungsverfahren der Schallschutz nachgewiesen wird.
- 5. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN** (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Verkehr der angrenzenden Straßen werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt entlang der geplanten Umgehungsstraße im EG und OG 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 Schalldämmmaßes $R_{w, res}$ des Außenbauteils sind im Plan gekennzeichnet.

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ in dB(A)	Erforderliches $R_{w, res}$ des Außenbauteils in dB
I	bis 55	30
II	56 bis 60	30
III	61 bis 65	35
IV	66 bis 70	40

Für Schlafräume mit Fenstern in Fassaden, an denen die Verkehrslärmgeräusche über 45 dB (A) nachts liegen, sind grundrissgestaltende Maßnahmen zu empfehlen, um somit zur Belüftung notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern an lauten Fassaden zu vermeiden. Sofern eine derartige Wohnungsgrundrissgestaltung nicht überall möglich ist, sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen zu empfehlen. Das Schalldämmmaß von Lüftungseinrichtungen / Rollladerkästen ist bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes $R_{w, res}$ zu berücksichtigen.

Bei Werten über 50 dB(A) nachts werden schalldämmende Lüftungseinrichtungen als Festsetzung zwingend erforderlich.
- 6. FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN** (gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB)
 - 6.1 Auf den Stellplatzflächen ist anteilig je 4 Stellplätze ein großkroniger bodenständiger Laubbaum zu pflanzen.
 - 6.2 In der mit P1 bezeichneten Fläche zur Anpflanzung im Norden des Gewerbegebietes sind zusätzlich zu der Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern 6 Obstgehölze im Abstand von 12x12 m anzupflanzen.
 - 6.3 Alle gemäß zeichnerischer oder textlicher Festsetzung zu bepflanzen Flächen sind mit heimischen, standortgerechten Pflanzen und Gehölzen flächendeckend zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

7. NIEDERSCHLAGSWASSER (gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 51 a (1) S. 1 LGW NW)

„Von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 bebaut werden, dürfen keine Drainage- und Grundwässer in die Abwasseranlagen eingeleitet werden. Für die Bauzeit wird einer zeitlich begrenzten Einleitung zugestimmt.“
 Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt in die städtische Regenwasserkanalisation und über die vorhandene Regenrückhaltung in südlicher Richtung in das Gewässer Bever.
 Die ausreichende Dimensionierung der Anlagen wird über ein Fachbüro seitens der Stadt nachgewiesen.
 Aufgrund der vorhandenen Bebauung und dem spezifischen Nutzen der im Bebauungsplan vorgesehenen Flächen ergibt sich derzeit keine Notwendigkeit einer zentralen Vorbehandlung des Niederschlagswassers.

HINWEISE

- 1. DENKMALSCHUTZ**

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) 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 DMSG NRW).
- 2) ALTLASTEN**

Die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf ist in zukünftigen Genehmigungsverfahren zu Abbruch und Neubau im Bereich der Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen Key-Flächen-Nr-61118 und 61119 zu beteiligen.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein. Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenerverordnung.
 Telgte, den 11.12.2007

Sievebeck
 Öffentlich bestellter
 Vermessungsingenieur

Der Ausschuss für Planen und Bauen, Umland und Umwelt des Rates der Stadt Telgte hat in einer Sitzung am 31.05.2007 gemäß § 2 und § 2a des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 12.10.2007 ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Telgte, den 15.10.2007

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

Hüttmann
 Schriftführer

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 1 des Baugesetzbuches hat in der Zeit vom 22.10.2007 bis einschließlich 05.11.2007 stattgefunden.
 Telgte, den 06.11.2007

Dr. Meendermann
 Bürgermeister

Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Bauleitplanung gemäß § 4 Absatz 1 des Baugesetzbuches hat in der Zeit vom 22.10.2007 bis einschließlich 05.11.2007 stattgefunden.
 Telgte, den 06.11.2007

Dr. Meendermann
 Bürgermeister

Der Ausschuss für Planen und Bauen, Umland und Umwelt des Rates der Stadt Telgte hat in einer Sitzung am 11.12.2007 gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.
 Telgte, den 11.12.2007

Heger
 stellv. Vorsitzender des Ausschusses für
 Planen und Bauen, Umland und Umwelt

Hüttmann
 Schriftführer

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gemäß § 3 Absatz 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 25.02.2008 bis einschließlich 25.03.2008 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Diese Auslegung gem. § 3 Absatz 2 BauGB wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Absatz 2 des Baugesetzbuches durchgeführt.
 Telgte, den 26.03.2008

Dr. Meendermann
 Bürgermeister

Der Rat der Stadt Telgte hat am 24.04.2008 gemäß § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
 Telgte, den 24.04.2008

Dr. Meendermann
 Bürgermeister

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

Dr. Meendermann
 Bürgermeister

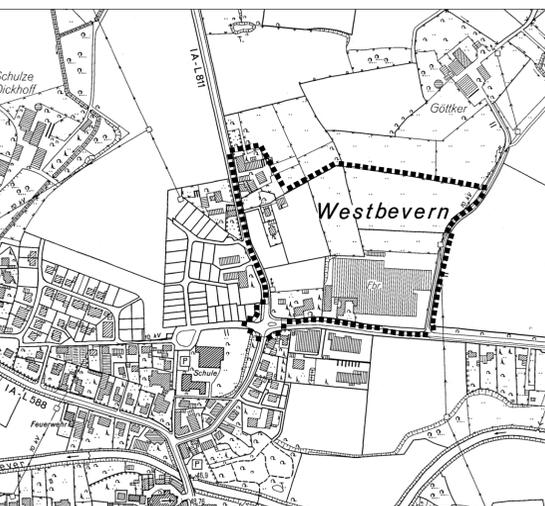
RECHTSGRUNDLAGEN

- 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.
- Planzeichenerverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 56)
- 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. 666), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - 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.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Landschaftsgesetz NRW (LG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV NRW S. 568).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV) vom 14.03.1997 (BGBl. I S. 504), in der zuletzt geänderten Fassung.

STADT TELGTE

WESTBEVERN DORF BEBAUUNGSPLAN "HUESKAMP"

- NEUAUFSTELLUNG (3. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG)



PLANÜBERSICHT M 1 : 5.000

DATUM	Febr. 2008	Satzung	
PL ^{GR}	118 x 47		
BEARB.	Bo / Stro		
M.	1 : 1.000		
BÜRGERMEISTER		PLANBEARBEITUNG WOLTERS PARTNER	

ARCHITEKTEN BDA - STADTPLANER DANIEL
 DARUFER STRASSE 15 - 48651 COESFELD
 TELEFON (0254) 908-0 - FAX (0254) 9088