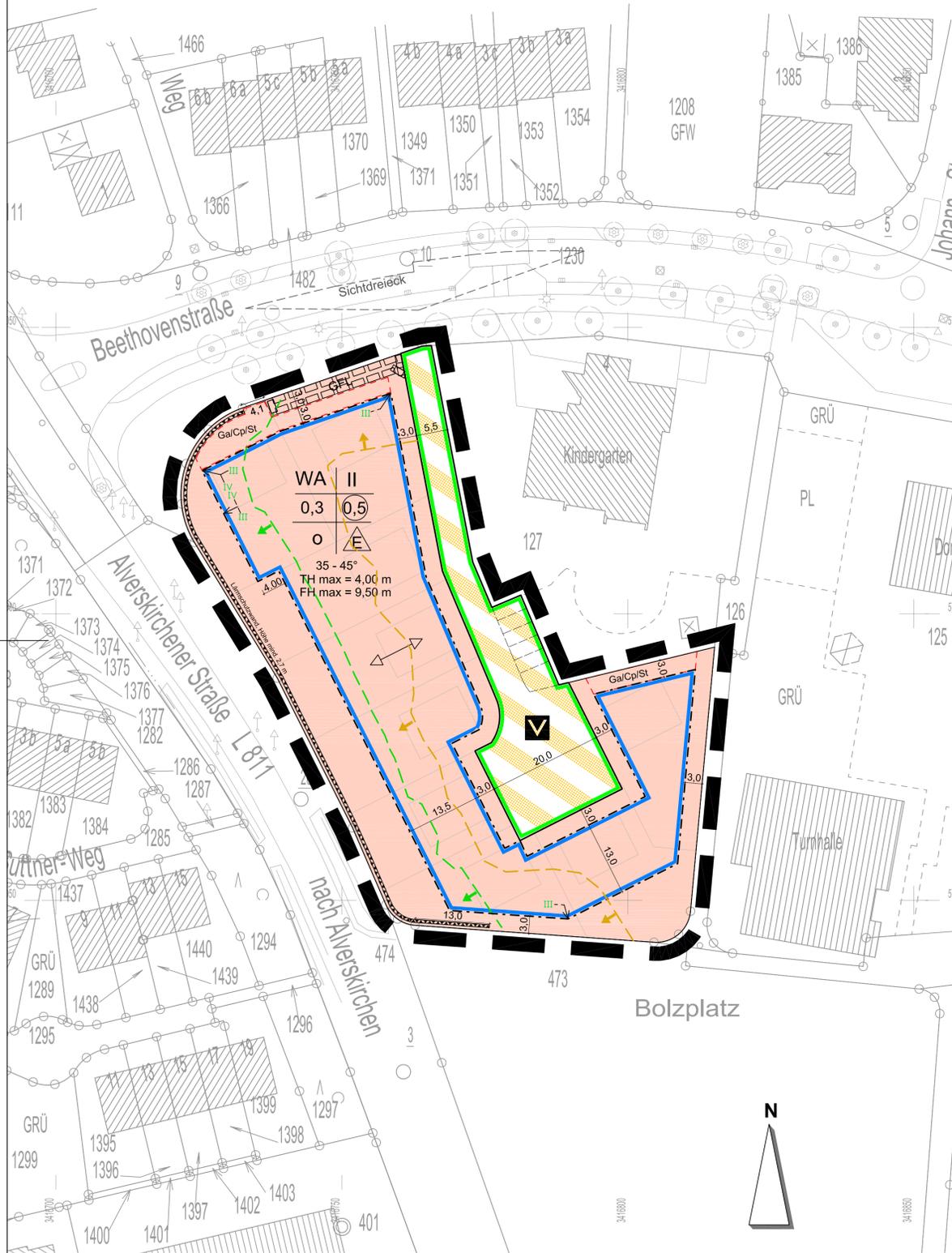


I. Planzeichnung



II. Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 2-9 BauNVO)
- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 20 BauNVO)
- 0,3** Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)
 - 0,5** Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)
 - FH max = 9,5m** Maximale Firsthöhe bezogen auf die Oberkante fertiger Erschließungsstraße (siehe textliche Festsetzung Nr. 2)
 - TH max = 4,0m** Maximale Traufhöhe bezogen auf die Oberkante fertiger Erschließungsstraße (siehe textliche Festsetzung Nr. 2)
- Zahl der Vollgeschosse**
II als Höchstmaß
- Bauweise, Baugrenzen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- E** offene Bauweise
 - E** nur Einzelhäuser zulässig
 - E** Baugrenze
- Öffentliche Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
 - Straßenbegrenzungslinie**
 - Zweckbestimmung:**
 - V** Verkehrsberuhigter Bereich
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- GFL I** Mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger sowie einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorger zu belastende Fläche
- Sonstige Planzeichen**
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - Zweckbestimmung:** Ga Garagen, Cp Carports, St Stellplätze
 - Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Lärmwirkungen (Lärmschutzwand)** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Lärmpegelbereiche** (s. textliche Festsetzung Nr. 5.2)
 - Bereiche, in denen schalldämmte Lüftungseinrichtungen erforderlich sind** (s. textliche Festsetzung Nr. 5.3)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der ZB, Änderung des Bebauungsplans** (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Festsetzungen gem. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB**
- ↔** Firstrichtung
 - 35 - 45°** Dachneigung der Hauptbaukörper
- Bestandsdarstellungen und Hinweise**
- Vorhandene Gebäude**
 - Vorhandene Flurstücksgrenze**
 - Vorhandener Laubbaum**
 - Vorhandener Einlauf**
 - 1370** Vorhandene Flurstücksnummer
 - ☒** Vorhandene Kanaldeckel
 - ☼** Vorhandene Laterne
- Sonstige Darstellungen ohne Rechtscharakter**
- Geplante Aufteilung der Grundstücke und Gebäude**
 - Geplante Aufteilung der Straßenfläche**
 - Bereiche mit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) tagsüber in den Obergeschossen**

III. Textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung**
In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die nach § 4 (3) BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
(ge. § 9 (1) Nr. 1, § 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
Höhe der baulichen Anlagen
Die Firsthöhe der Gebäude darf eine Höhe von 9,50 m, bezogen auf die Oberkante fertiger Erschließungsstraße, nicht überschreiten. Die Ausbauhöhe wird von der Stadt Telgte angegeben.
- 3. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**
In dem Baugebiet sind Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen zulässig. Vor Garagen ist ein Abstellplatz (Stauraum) von mindestens 5,00 m Tiefe bis zur vorderen Grundstücksgrenze (Straßenbegrenzungslinie) ohne Abschluss einzurichten. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)
- 4. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
In dem Allgemeinen Wohngebiet sind höchstens 2 Wohneinheiten je Einzelhaus zulässig.
- 5. Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 5.1 Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Schutz gegen schädliche Lärmwirkungen ist eine Lärmschutzwand mit einer Mindesthöhe von 2,7 m über der Verkehrsfläche der Alverskirchener Straße bzw. der Beethovenstraße zu errichten.
- 5.2 Zum Schutz vor Verkehrslärm sind passive Lärmschutzmaßnahmen an den der Alverskirchener Straße und der Beethovenstraße direkt zugewandten Fassaden erforderlich. Sofern nicht durch Grundrissanordnung und Fassadengestaltung sowie durch Baukörperstellung die erforderliche Pegelminderung erreicht wird, muss die Luftschalldämmung von Außenbauteilen mindestens den folgenden Anforderungen der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau entsprechen (siehe Lärmpegelbereiche, die im Bebauungsplan eingezeichnet sind).
- Das jeweilige Schalldämmmaß beträgt:
- | Lärmpegelbereich | Mittlungspegel Lm tags dB(A) | Schalldämmmaße f. Aufenthaltsräume in Wohnungen u.ä. R'w,res dB(A) | Schalldämmmaße für Büroräume u.ä. R'w,res dB(A) |
|------------------|------------------------------|--|---|
| III | 61-65 | 35 | 30 |
| IV | 66-70 | 40 | 35 |
- 5.3 Innerhalb der mit **III** gekennzeichneten Bereiche sind für Schlafräume und Kinderzimmer in den Obergeschossen, die ausschließlich Fenster zur Alverskirchener Straße bzw. zur Beethovenstraße besitzen, schalldämmte Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern. Alternativ dazu kann die Lüftung von Schlafräumen und Kinderzimmern über lärmabgewandte bzw. zusätzlich abgeschirmte Fassadenseiten oder zentrale Lüftungsanlagen ermöglicht werden.
- IV. Textliche Festsetzungen gem. § 86 BauO NRW**
- 1. Außenwandflächen**
Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind als rot- bis rotbraunes Sicht-/Verblendmauerwerk (unglasiert) oder als heller Putz bzw. weißes Sicht-/Verblendmauerwerk (unglasiert, ggf. weiß geschlämmt) auszuführen.
- 2. Dachformen**
Im gesamten Baugebiet sind für die Hauptbaukörper nur Satteldächer zulässig.

Rechtsgrundlagen:

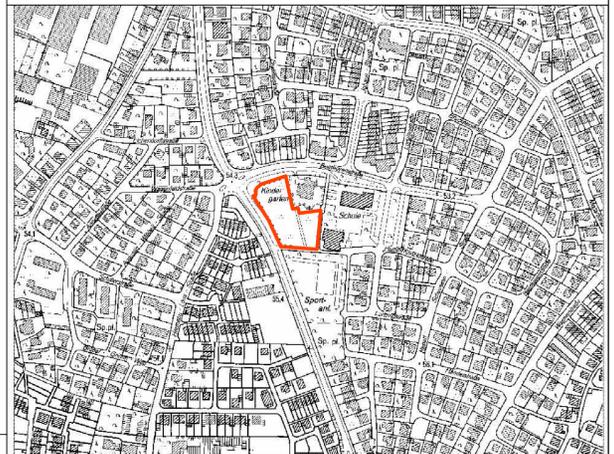
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) in der derzeit gültigen Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO -) in der derzeit gültigen Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV 90-) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58) in der derzeit gültigen Fassung
- Bauordnung für das Land NRW (BauONRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW, S. 256/SGV.NRW.232) in der derzeit gültigen Fassung
- Gemeindeordnung für das Land NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW, S. 666/SGV.NW.2023) in der derzeit gültigen Fassung
- Landeswassergesetz (LWG) vom 25.06.1995 (GVBl.NW, S.384; GVBl.NW, 1995 S.248) in der derzeit gültigen Fassung
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 21.09.1998 (BGBl. I, S.2994) in der derzeit gültigen Fassung
- Landschaftsgesetz (LG) vom 21.07.2000 (GV NRW S. 568) in der derzeit gültigen Fassung

- 3. Dacheindeckung**
Geneigte Dächer sind mit roten bis rotbraunen Dachpfannen (Ziegeln) oder Dachsteinen einzudecken. Für untergeordnete Bauteile sind Zinkblechabdeckungen zulässig. Ausnahmen sind zulässig, wenn energiesparende Dacheindeckungen (z.B. zur Solarenergienutzung) nachgewiesen werden.
- 4. Dachaufbauten**
Dachaufbauten sind bis zur Hälfte der Traufenlänge des jeweiligen Gebäudes zulässig. Brüstungen sind in der Dachschräge unterzubringen. Dachaufbauten müssen einen Mindestabstand von 1 m zur Giebelfläche aufweisen.
- 5. Einfriedungen**
Feste Einfriedungen und Zäune zur öffentlichen Verkehrsfläche und zur seitlichen Nachbargrenze hin sind im Vorgartenbereich nicht zulässig; als Vorgarten gilt die Grundstücksfläche zwischen der der Straße zugewandten Gebäudefassade und der Straßenbegrenzungslinie. Darüber hinaus sind Einfriedungen nur als freiwachsende oder geschnittene Hecke zulässig. Begleitend zu Heckenpflanzungen sind Maschendrahtzäune bis zu 1,2 m Höhe zulässig. Von diesen Festsetzungen sind Einfriedungen von Terrassen, die unmittelbar an die Wohngebäude anschließen, bis zu einer Tiefe von 3,5 m ausgenommen.
- 6. Gestaltung der Vorgärten**
Vorgartenflächen sind unverriegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Davon ausgenommen sind die notwendigen Zufahrten und Zuwegungen. Befestigte Flächen dürfen insgesamt 50 % der Vorgartenfläche nicht überschreiten.

V. Hinweise

- 1. Denkmäler**
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 Telgte und dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster, unverzüglich anzuzeigen.
- 2. Kampfmittelvorkommen**
Ein Kampfmittelvorkommen kann nicht völlig ausgeschlossen werden, daher sind bodeneingreifende Baumaßnahmen mit Vorsicht durchzuführen. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.
- 3. Beseitigung von Gehölzen**
In Anlehnung an § 64 Abs. 1 Landschaftsgesetz NRW ist die Beseitigung von Baumreihen, Hecken, Wallhecken und Gebüsch nur außerhalb der Brutzeit vom 01.03. bis 01.10. eines Jahres vorzunehmen.
- 4. Lärmimmissionen durch Sportstätten**
Hinsichtlich der in der Umgebung liegenden Sportstätten und den damit verbundenen Nutzungen werden Regelungen getroffen, sodass eine übermäßige Belastung innerhalb der gesetzlich festgesetzten Ruhezeiten nicht stattfindet. Es wird darauf hingewiesen, dass im Einzelfall für unmittelbar angrenzende Grundstücke Überschreitungen stattfinden können.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Drostegärten" bleiben unverändert bestehen.



STADT TELGTE

Bebauungsplan Drostegärten - 28. Änderung -



Gemarkung: Telgte-Kirchspiel
Flur: 51
Maßstab: 1 : 500

Bauleitende Fachingenieure: **TWG**
Wohnungsarchitektur mbH & Co. KG
Kübitzweg 4, 48291 Telgte
Tel: 025 94 / 73 72-0, Fax: 025 94 / 73 72-219, www.telgte.com

PLANGRUNDLAGE Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasterwechsel überein. Stand: 03.07.2009 Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS Der Ausschuss für Planen und Bauen, Umland und Umwelt der Stadt Telgte hat am 07.02.2009 gem. § 2 und § 2a des Baugesetzbuches beschlossen, diese Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Umweltprüfung (§ 13a Abs. 3 BauGB) aufzustellen.	BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE Den berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 13 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer angemessenen Frist gegeben. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen.	ÖFFENTLICHER AUSLEGUNGSBESCHLUSS Der Ausschuss für Planen und Bauen, Umland und Umwelt der Stadt Telgte hat am 07.02.2009 gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diese Änderung des Bebauungsplanes - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG Die Änderung des Bebauungsplanes - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 02.03.2009 bis 03.04.2009 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt.	SATZUNGSBESCHLUSS Der Rat der Stadt hat am 24.06.2009 gem. § 10 des Baugesetzbuches diese Änderung des Bebauungsplanes als Sitzung beschlossen.	INKRAFTTRETEN Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieser Bebauungsplanänderung am 03.07.2009 örtlich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist die Änderung des Bebauungsplanes in Kraft getreten.	Planverfasser atelier stadt & haus Gartenstraße 10, 48291 Telgte Ansostraße 75, 48291 Telgte m@atelier-stadt-und-haus.de Essen, den Stadtplaner
Telgte, den Bürgermeister	Telgte, den Der Bürgermeister	Telgte, den Der Bürgermeister	Telgte, den Bürgermeister	Telgte, den Bürgermeister	Telgte, den Bürgermeister	Telgte, den Bürgermeister	