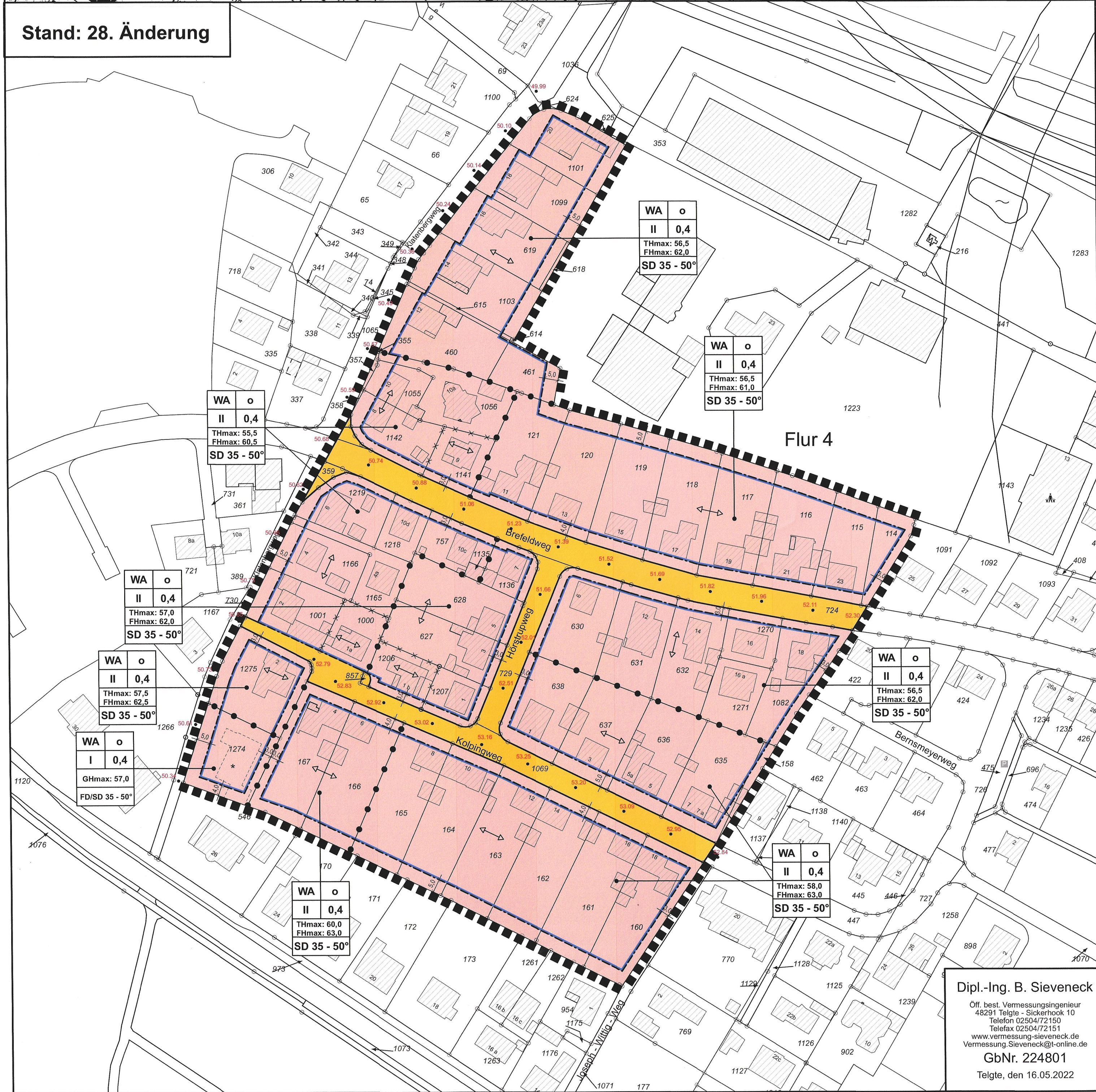




PLANZEICHENERLÄUTERUNG

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

0,4 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß

GH max: Maximale Gebäudehöhe in Meter über NHN, siehe textliche Festsetzung Nr. 1

FH max: Maximale Firsthöhe in Meter über NHN, siehe textliche Festsetzung Nr. 1

TH max: Maximale Traufhöhe in Meter über NHN, siehe textliche Festsetzung Nr. 1

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

SONSTIGE PLANZEICHEN

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem § 9 (7) BauGB

— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

— Flurgrenze

Flur 4 Flurnummer

— Flurstücksgrenze

636 Flurstücksnummer

— Gebäude mit Hausnummer

— Gebäude nicht katasteramtlich eingemessen

— Straßen- und Geländehöhen in Meter ü. NHN

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

— Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirststrichung)

— Abgrenzung unterschiedlich festgesetzter Hauptfirststrichungen

35 - 50 ° Dachneigung

FD / SD Flachdach / Satteldach

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 9 BauGB und BauNVO

- 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 First-, Trauf- und Gebäudehöhen sind in Meter über NHN (Normalhöhennull) festgesetzt.
Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Oberkante Dachhaut.
 - Eine Überschreitung der festgesetzten First- und/oder Traufhöhen kann ausnahmsweise zugelassen werden, sofern zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes eine über das festgesetzte Maß hinausgehende First- und/oder Traufhöhe bestand.
- FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN**
(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)
 - Garagen i. S. d. § 12 BauNVO und sonstige genehmigungspflichtige Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden.
- HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEI TEN IN WOHN GEBÄUDEN**
(gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)
 - Je Einzelhaus sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Je Doppelhaushälfte ist maximal 1 Wohneinheit zulässig.
 - Eine Überschreitung der festgesetzten Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude kann ausnahmsweise zugelassen werden, sofern zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes eine über das festgesetzte Maß hinausgehende Anzahl der Wohneinheiten in einem Wohngebäude bestand.
- 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°) sowie Flachdächer von untergeordneten Gebäudeteilen und Anbauten an den straßenabgewandten rückwärtigen Seiten sind extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Substratschicht muss 10 cm betragen und ist mit einer standortgerechten Gräser-/Krautmischung anzudecken oder mit standortgerechten Stauden und Sedumprossen zu bepflanzen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.
 - Zuwiegungen, Zufahrten sowie Stellplätze sind aus wasserundurchlässigen Materialien (Pflaster mit einer Fugenbreite von mind. 2 cm, Porenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, 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 je 4 angefangene 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).

GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

gem. § 89 BauO NRW

- AUSSENWANDFLÄCHEN**
Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind als rotes oder braunes Sicht-/Verblendmauerwerk (unglasiert) auszuführen.
Zur Auflockerung des Gesamtbildes sind helle Putzflächen bis zu 40 % der Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks gestattet.
Doppelhäuser sind einheitlich in Materialität und Farbe zu errichten.
- DACHFORM**
Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer mit einer Dachneigung von 35°-50° auszuführen. Die eingetragenen Firstlinien sind zwingend.
Doppelhäuser sind mit gleicher Dachneigung zu errichten.
Für untergeordnete Gebäudeteile und Anbauten an den straßenabgewandten rückwärtigen Seiten sowie für Garagen sind auch Flachdächer zulässig.
- DACHEINDECKUNG**
Die Satteldächer sind mit roten, braunen oder anthrazitfarbenen nicht glänzenden Dachpfannen (Ziegeln) oder Dachsteinen einzudecken, für Garagen können Ausnahmen zugelassen werden.
Flachdächer sind zu begrünen.
Zulässig sind außerdem Dacheindeckungen zur Solarenergienutzung. Diese sind bei Haupt- und Nebengebäuden mit geneigten Dächern dem Winkel des Dachs anzupassen. Bei Flachdächern sind auch geneigte Anlagen zulässig.
Ausnahmen sind zulässig, wenn ökologische Dacheindeckungen (z.B. begrünte Dächer) nachgewiesen werden können.
- DREMPEL**
Drempel bis zu einer Höhe von 0,5 m, gemessen von der Fußbodenoberkante des Erdgeschosses bis zum Anschnitt der Außenmauer mit der Spantenoberkante, sind nur bei Wohngebäuden mit einem Vollgeschoss gestattet sowie einem Vollgeschoss mit zweitem Vollgeschoss im ausgebauten Dachgeschoss.
- SOCKEL**
Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses darf nicht höher angesetzt werden, als es die Kanalisation erfordert. Diese Festsetzung gilt nicht in den Bereichen, die innerhalb der Flächen liegen, die durch Überschießungen durch Starkregenereignisse betroffen sein könnten (s. auch Hinweis Nr. 5).
- GARAGEN**
Zusammengebaute Garagen sind profiliglich zu errichten.
Kellergaragen können ausnahmsweise zugelassen werden.
- VORGARTEN / GARTEN / EINFRIEDUNGEN**
Die Vorgärten (Fläche zwischen der erschließenden Verkehrsfläche und straßenseitiger Gebäudezufahrt) und Gärten sind – mit Ausnahme der Zuwiegungen, Zufahrten zu Garagen / Carports, Terrassen, Müllstellplätze und der gem. Stellplatzsetzung der Stadt Telgte nachzuweisen.
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).
Grundstückseinfriedungen in Form von geschittenen Hecken sind im Vorgarten mit einer max. Höhe von 1,00 m (auch in Verbindung mit einem innenliegenden Zaun) zulässig.
Im Vorgarten dürfen zur Straße und zu den Nachbargrundstücken keine festen Einfriedungen errichtet werden.
- MÜLLSTELLPLÄTZE**
Müllstellplätze im Vorgarten sind entsprechend der Fassadengestaltung einzuhausen oder durch Stäbchen, Hocken 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 Erdbewegungen 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 oder der zuständigen Behörde sind Bodendenkmäler unverzüglich zu melden. Ihre Lage darf im Gelände nicht verändert werden (§§ 16 und 17 DSchG).
Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Baufraganten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 (2) DSchG 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 marktängliche Leuchtmittel sind zurzeit Natriumdampflampen und LED-Leuchten mit einem geeigneten insektenfreundlichen Farbton, z.B. warmweiß, gelblich, orange, amber, 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 Verfallformen 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.
- WASSERSCHUTZZONE**
Das Plangebiet liegt in Zone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes „Telgte“. Es sind die Bestimmungen der Wasserschutzverordnung „Telgte“ vom 27.12.1999, sowie alle nachfolgenden Verordnungen zu beachten.
- BAUMSCHUTZSATZUNG**
Es sind die Vorschriften der Baumschutzsatzung der Stadt Telgte zu beachten, zu beschädigen oder in ihrer typischen Erscheinungsform wesentlich zu verändern. Sie sind zu erhalten, zu pflegen und schädigende Einwirkungen auf die geschützten Objekte zu unterlassen. Wird für die Beseitigung eines geschützten Baumes eine Ausnahme (§ 5 der Satzung) erteilt, ist der Antragsteller zur Ersatzpflanzung verpflichtet.Im Rahmen der Baugenehmigung ist zu prüfen, ob bei Umsetzung der Baumaßnahmen gem. Satzung geschützte Bäume (auch baubedingt) betroffen sind. In Abstimmung mit der Stadt Telgte sind ggfs. geeignete Maßnahmen zu treffen.
- STARKREGENGEFAHR**
In einigen Bereichen des Plangebietes kann es bei seltenen (100-jährliches Ereignis) und extremen Starkregenereignissen (hN = 90 mm/qm/h) zu Überschwemmungen kommen (vgl. https://geoportal.de/map.html?map=tpk_04-starkregenereignisse-nrw). Es wird in diesen Bereichen eine hochwasserangepasste Bebauung empfohlen (z.B. erhöhtes Erdgeschoss).
- 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 im Rathaus der Stadt Telgte, Baufeld 4-6, Fachbereich Planen, Bauen und Umwelt innerhalb der Dienstzeiten eingesehen werden.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein. Stand: ————
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.
den ————

Der Rat der Stadt hat am 27.03.2022 gem. § 2 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 27.03.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Telgte, den 03.03.2022
Der Rat der Stadt hat am 23.05.2022 gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auslegen.
Telgte, den 29.05.2022
Der Rat der Stadt hat am 02.03.2023 gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgelegt.
Telgte, den 03.03.2023
Der Rat der Stadt hat am 02.03.2023 gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgelegt.
Telgte, den 02.03.2023

Der Rat der Stadt hat am 02.03.2023 gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgelegt.
Telgte, den 02.03.2023
Der Rat der Stadt hat am 02.03.2023 gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgelegt.
Telgte, den 02.03.2023

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am 02.03.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.
Telgte, den 02.03.2023

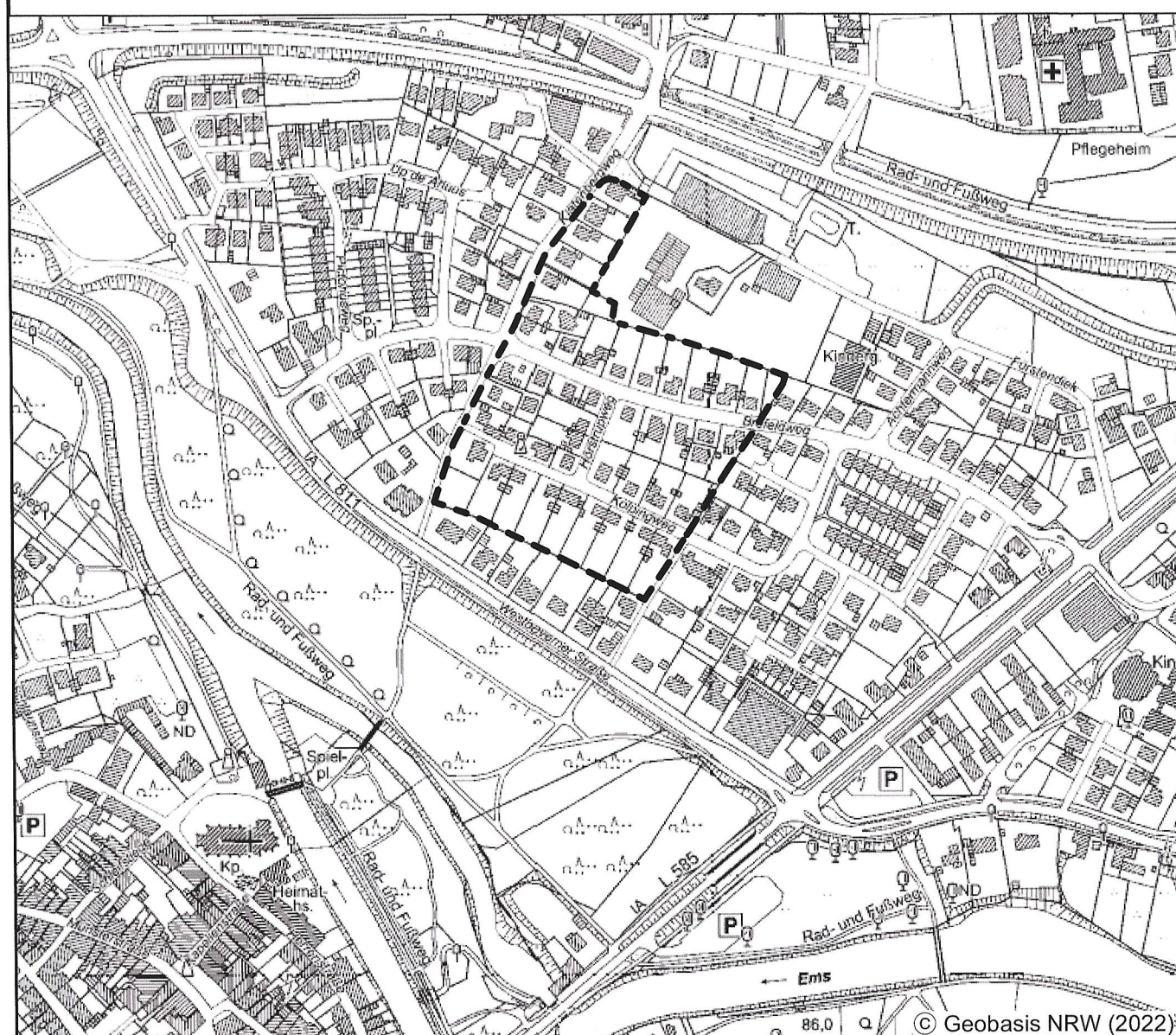
RECHTSGRUNDLAGEN

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 1991 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.

Stadt Telgte

Bebauungsplan

"Kolpingsiedlung" - 28. Änderung



Planübersicht 1 : 5.000	
Stand: 21.12.2022	
Bearb.: VI / N.B. / Bo	
Plangröße: 82 x 97	
Maßstab: 1 : 1.000	
Bürgermeister:	
Planbearbeitung:	

WP / WoltersPartner
Stadtplan GmbH
Droger Straße 15 · D-48683 Coesfeld
Telefon 02541 9408-0 · Fax 9408-1002
stadtplan@wolterspartner.de