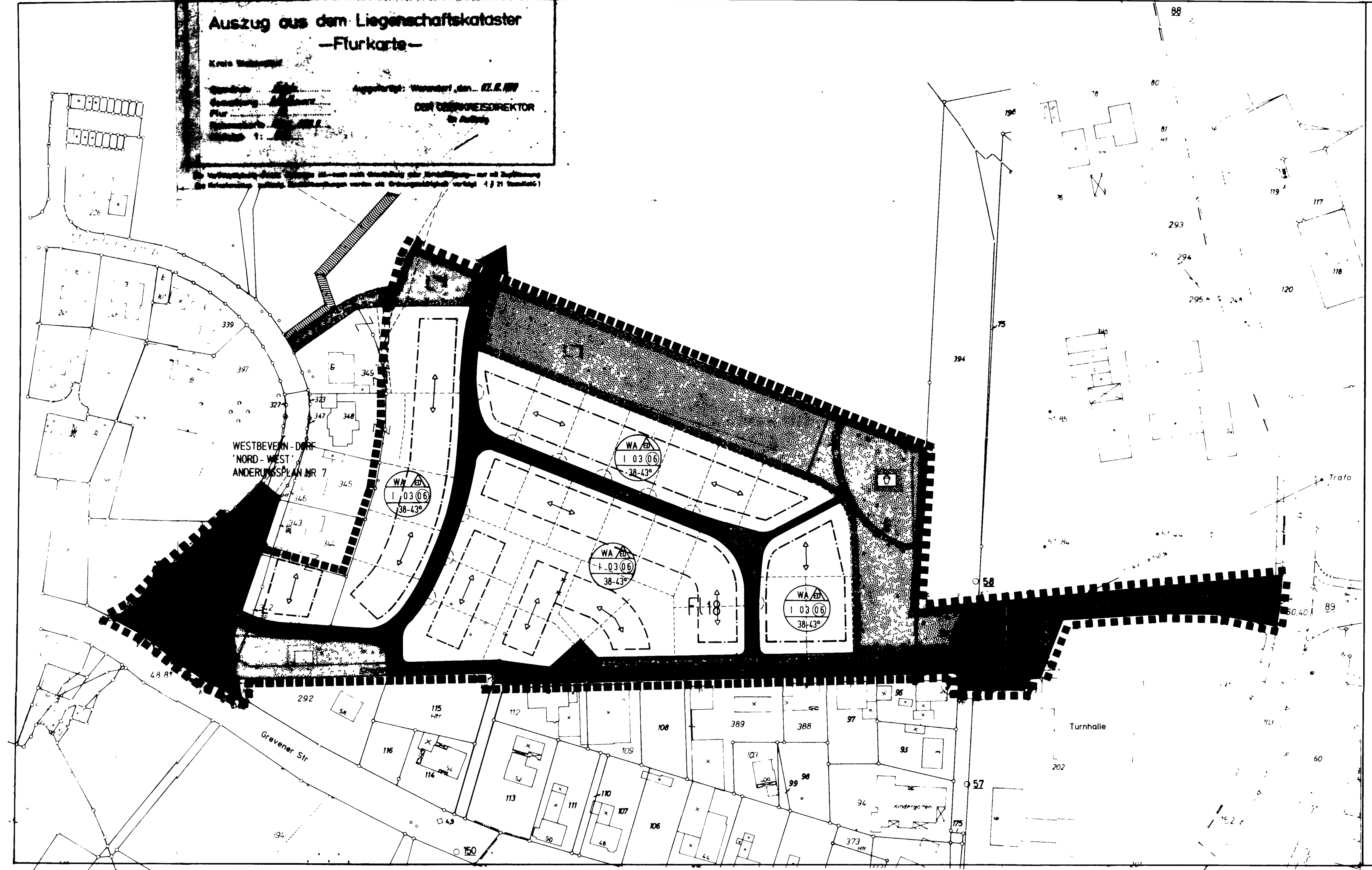


PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN GEM § 9 BauGB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA — Allgemeines Wohngebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

I — Zahl der Vollgeschosse als Hochstgrenze

0 3 — Grundflachenzahl

(0 6) — Geschoßflachenzahl

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

Nur Einzelhauser zulassig

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch als Abgrenzung gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Fußweg

Radweg

FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ - UND ERHALTUNGSBINDUNG

Flachen zur Anpflanzung von bodenstandigen Baumen Strauchern und Hecken

Anzupflanzende Einzelbaume genauer Standort nach Detailplanung

GRÜNFLACHE

Öffentliche Grunflache

Parkanlage

Spielplatz (Spielbereich C lt Rd Erl des Innenministers NW vom 31 07 19974)

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Umgrenzung von Flächen fur Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

BESTANDSDARSTELLUNGEN, HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Vorhandene Flurstucksgrenze

123 — Vorhandene Flurstucksnummer

Vorhandene Gebaude

Vorgeschlagene Grundstucksgrenze

9. Grunordnungsplan
Die Satzung der Stadt Telgte uber die Gestaltung der unbebauten Flachen der bebaubaren Grundstucke im Babauungsplangebiet "Engeldamm" ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN – HINWEISLICH

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN GEM § 81 BauO NW

Stellung der Hauptgebaude (Hauptfirstrichtung)

Abgrenzung unterschiedlich festgesetzter Hauptfirstrichtungen

38-43° — Dachneigung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM § 81 BauO NW

1 Außenwandflächen
Alle Außenwandflächen sind in rotem und rotbraunem Sichtmauerwerk auszuführen
Bei max 15 % je Gebäudeseite können insbesondere für Brüstungsfelder Balkone Sturze Gesimse auch folgende Materialien verwendet werden
- Sichtbeton (brettrauhe Schalung)
Holz dunkel lasiert oder weiß gestrichen
Putz (weiß / grau)

2 Dachform
Im gesamten Baugebiet sind nur Satteldacher Kruppelwalmdacher mit Abwalmungen im Giebelbereich bis max 1 50 m zulässig

3 Dacheindeckung
Die Dacheindeckung ist mit roten oder rotbraunen Dachpfannen auszufuhren Fur untergeordnete Bauteile sind Kupfer- und Zinkblechabdeckungen zulassig

4 Dachausbildung
Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind nur in der Breite von max 1/3 der Traufenlänge je Gebäudeseite zulässig Sie mussen mind 2 00 m vom Ortgang entfernt sein Dachgauben sind nur als Einzelgauben zulässig

5 Traufhohen / Drempel
Die Traufhöhe darf 3 30 m uber OK Gelande zugeordneter Erschließungsstraße nicht uberschreiten Die Drempelhöhe darf max 60 cm betragen gemessen von der Fußbodenoberkante der Erdgeschoßdecke bis zum Abschnitt der Außenmauer mit der Sparrenoberkante innerhalb der uberbaubaren Grundstücksfläche

6 Garagen
Zwei oder mehrere zusammenhangende Garagen sind mit gemeinsamen Satteldach 20 - 30 Grad Dachneigung zu errichten

Fur die Dacheindeckung Dachform und Außenwandmaterialien der Garagen gelten sinngemäß Punkt 1 bis 3 der Festsetzungen zum Hauptbaukorper

Garagen Stellplätze und Carports sind in den Bereichen in denen sie an offentliche Verkehrsflächen grenzen (Fußweg Eckgrundstuck) auf einer Breite von 0 50 m zur Grundstucksgrenze einzugrunen

7 Mulltonnen
Mülltonnen durfen in Vorgarten nur untergebracht werden wenn ausreichender Sichtschutz durch Abpflanzung oder Holzblenden bzw feste Schranke im Wandmaterial des Hauptbaukorpers vorgesehen wird

8 Vorgarten - Einfriedigungen
Zwischen der überbaubaren Grundstucksfläche und der öffentlichen Verkehrsfläche sowie zum seitlichen Nachbargrundstuck (Vorgarten) sind Mauern und Mauerpfeiler nicht zulassig

Die Abgrenzung zur öffentlichen Verkehrsflache ist mit Rasenkantensteinen auszuführen oder darf nur in Form lebender Hecken oder Holzzäune (max 1,00 m hoch) erfolgen

Diese Vorgartenflächen sind gärtnerisch unter Verwendung des in der Pflanzliste des Grünordnungsplanes aufgeführten Pflanzmaterials zu gestalten

Bei Sud- und Westzugang zum Wohngebaude sind ausnahmsweise fur den Freisitz Einfriedigungen als Sichtschutzanlage aus Holz in einer Höhe bis max 1 80 m zulassig

9.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 § 1 (6) Nr 1 BauNVO i V m § 1 (9) BauNVO

Die sonst im allgemeinen Wohngebiet gem § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig

2 § 9 (1) Nr 3 BauGB

Die Mindestgrundstücksgrößen werden je Hauseinheit (Einzelhaus) mit mindestens 1000 qm festgesetzt

3 Auf der nicht überbaubaren Grundstucksfläche gem § 23 (5) BauNVO sind Nebenanlagen gem § 14 (1) BauNVO nicht zugelassen

4 Garagen gem § 12 BauNVO sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Fläche, im seitlichen Grenzabstand, und zwar nur bis zur Hohe der gartenseitigen = ruckwärtigen Baugrenze zulässig Ausnahmsweise ist eine rückwärtige Uberschreitung der Baugrenze um 2 00 m zugelassen Grenzt die Abstandsfläche an eine öffentliche Verkehrsfläche (Fußweg Eckgrundstück) so sind Stellplätze, Garagen und Carports mit einem Abstand von 0 50 m zur Grundstucksgrenze zu errichten, um eine seitliche Begrünung zu gewährleisten

5 § 9 (1) Nr 20 BauGB

a) Im Vorgartenbereich (Fläche zwischen Baugrenze und Erschließungsanlage) ist pro Einzelhaus max ein weiterer Stellplatz neben der Garagenzufahrt zulassig

b) Grundstücksgaragenzufahrten und zuwege durfen nur in einer Breite von maximal 3,00 m befestigt werden wobei bodenversiegelnde Ausfuhrungen auch fur Stellplatze unzulässig sind

6 § 9 (1) Nr 25 a BauGB

a) Die Grundstucksgrenzen zu benachbarten Grundstucken sind nur mit bodenstandigen Laubgehölzen einzugrunen

b) Pro 250 qm Grundstucksflache ist mindestens ein Obstbaum (Hochstamm) anzupflanzen

7 § 9 (1) Nr 25 b BauGB

Alle gemäß zeichnerischer oder textlicher Festsetzung zu bepflanzenden Flächen bzw Grünflächen sind mit heimischen Pflanzen und Gehölzen flächendeckend zu begrunen zu pflegen und dauerhaft zu erhalten

8 § 9 (2) BauGB

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens (Sockelhohe) darf maximal 0 50 m uber OK zugeordneter fertiger Erschließungsanlage liegen die von der Stadt angegeben wird

HINWEISE

1 Für die gem § 9 (1) 25 a BauGB festgesetzten Flachen zur Anpflanzung und sonstigen Bepflanzung wird ein Pflanzgebot gem § 178 BauGB ausgesprochen Danach hat die Bepflanzung innerhalb einer Zeit von 1 Jahr nach Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan bzw nach Baubeginn der Maßnahme für derzeit unbebaute Grundstucke zu erfolgen

2 Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmaler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d h Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfarbungen in der naturlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden Die Entdeckung von Bodendenkmalern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen- Lippe Westf Museum fur Archaologie / Amt fur Bodendenkmalpflege Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW)

3 Fur den Planbereich besteht eine Satzung gem § 81 BauO NW uber die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebaubaren Grundstucke auf der Grundlage des grunordnerischen Begleitplanes

4 **Bauaufsichtlich wird geregelt, daß Pumpen zur Grundwasserentnahme unzulässig sind**

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird bescheinigt
, den

Für die Richtigkeit der kartografischen Darstellung des örtlichen Zustandes und die geometrische Festsetzung der städtebaulichen Planung
den

Der Rat der Stadt hat am nach §§ 2 Abs 1 - 5 , 4 Abs 1 und 8 Abs 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen Dieser Beschluß ist am ortsüblich bekannt gemacht worden
Telgte , den

Bürgermeister — Ratsmitglied — Schriftführer

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung hat am gem § 3 Abs 1 des Baugesetzbuches stattgefunden
Telgte den
Stadtdirektor

Der Rat der Stadt hat am nach § 3 Abs 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen
Telgte , den

Bürgermeister — Ratsmitglied — Schriftführer

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung hat nach § 3 Abs 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom bis einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen
Telgte den
Stadtdirektor

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

Bürgermeister — Ratsmitglied — Schriftführer

Gem § 11 des Baugesetzbuches ist mir der Bebauungsplan angezeigt worden

Verfügung vom
(Az)
Munster , den
Der Regierungspräsident
Im Auftrag

Gem § 12 des Baugesetzbuches ist die Durchführung des Anzeigeverfahrens mit Hinweis auf die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes am ortsüblich bekanntgemacht 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 § 4 Abs 6 GO NW hingewiesen Der Bebauungsplan hat am Rechtskraft erlangt
Telgte den
Stadtdirektor

RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08 12 1986 (BGBl I S 2253), in der zuletzt geänderten Fassung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstucke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23 01 1990 (BGBl I S 132)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplane und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18 12 1990 (BGBl I S 58)

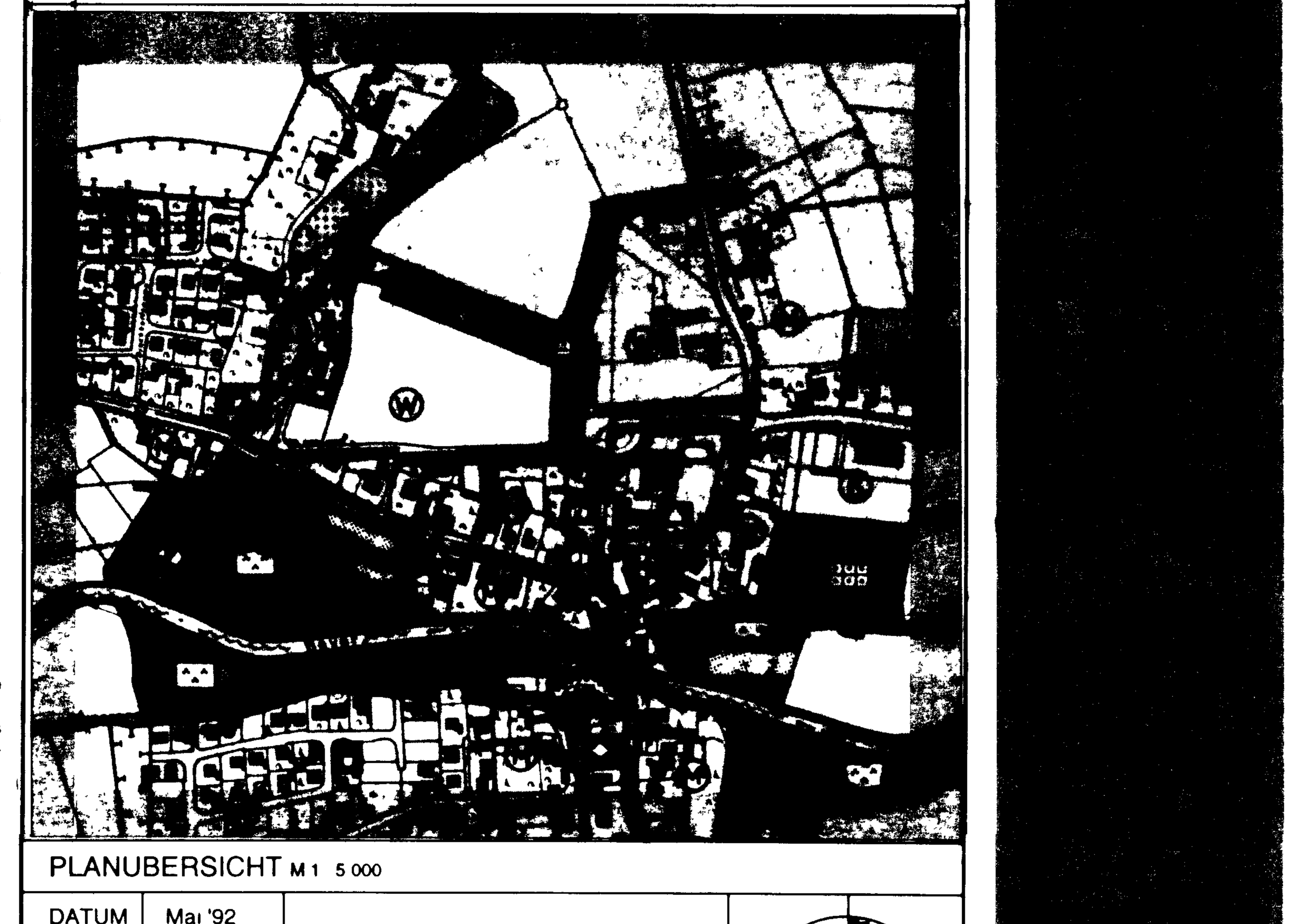
§ 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein- Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW) vom 26 06 1984 (GV NW S 419) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20 06 1989 (GV NW S 432)

§§ 4 und 28 der Gemeindeordnung fur das Land Nordrhein - Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13 08 1984 (GV NW S 475) zuletzt geandert durch Gesetz vom 07 03 1990 (GV NW S 141)

STADT TELGTE

ORTSTEIL WESTBEVERN

BEBAUUNGSPLAN ' ENGELDAMM '



PLANUBERSICHT M 1 5 000

DATUM	Mai '92
PL GR	37/148
BEARB	Lu
M	1 1000

0 10 20 30 40 60 m

NORDEN

STADTDIREKTOR — PLANBEARBEITER — WOLTERS PARTNER