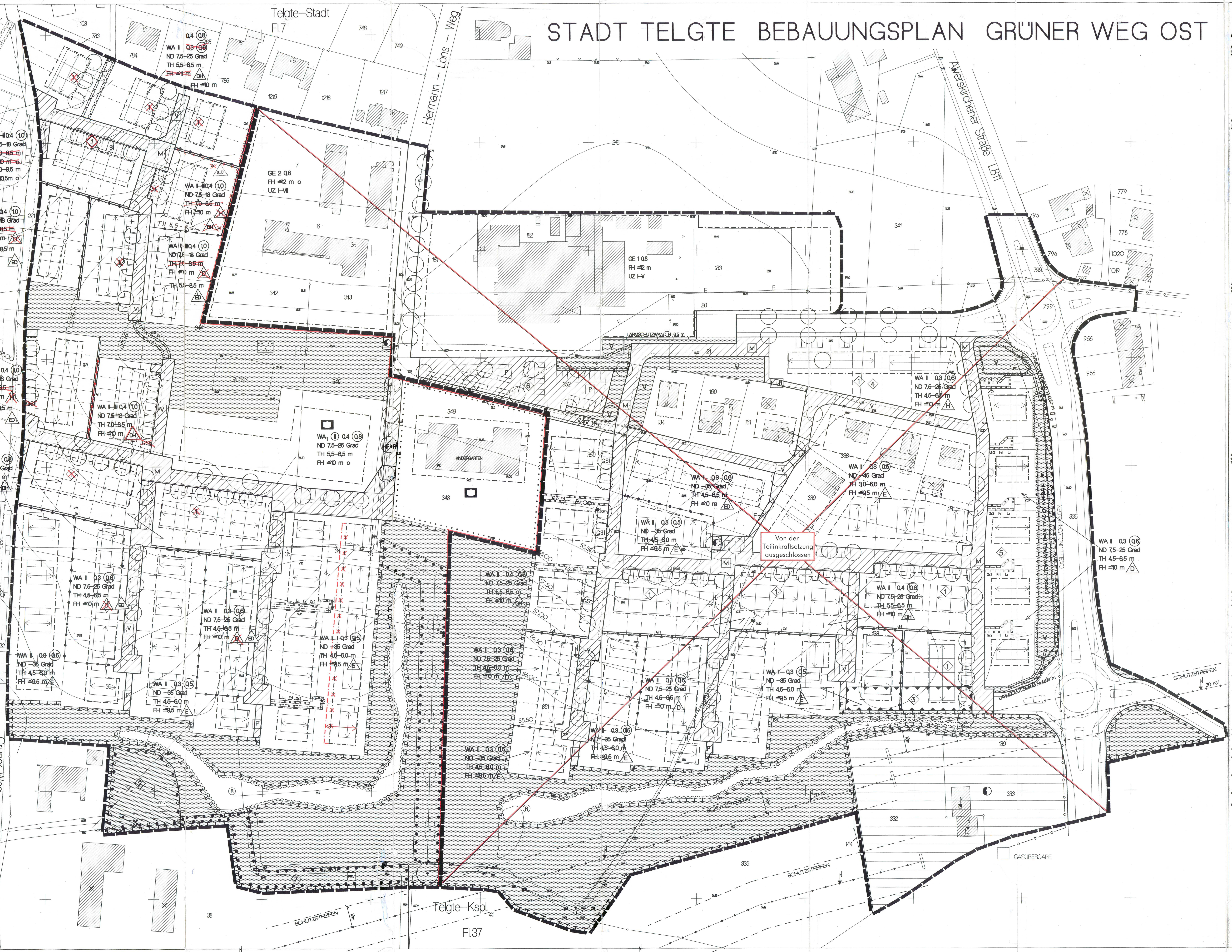
STADT TELGTE BEBAUUNGSPLAN GRÜNER WEG OST



Abstandsliste 1990

Abstandsklasse I, Abstand 1500 m

Abstandsklasse II, Abstand 1000 m

Abstandsklasse III, Abstand 700 m

Abstandsklasse IV, Abstand 500 m

Abstandsklasse V, Abstand 300 m

Abstandsklasse VI, Abstand 200 m

Abstandsklasse VII, Abstand 100 m

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0. Teil des Bebauungsplanes ist der Grünordnungsplan (GOP)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 2 - 11 BauNVO)

1.1 WA Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO
In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und daher nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

1.2 WA_1
In dem gekennzeichneten Baugebiet sind die Erdgeschoßflächen für die Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Pkt. 2 und 3 bei Bedarf vorzuhalten. (§ 1 Abs. 7 BauNVO)

1.3 GE Gewerbegebiete § 8 BauNVO
In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind Gewerbebetriebe nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO nicht zulässig.
Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 sind zulässig.
Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und daher nicht zulässig.

1.4 Für das Gewerbegebiet GE 1 gilt, daß Betriebe der Abstandsklassen I - V der Abstandsliste nicht zulässig sind. Gem. § 1 Abs. 10 BauNVO sind Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen des bestehenden Fleischereibetriebs Wulff GmbH allgemein zulässig. Betriebe mit der Betriebsart der Ziffern 70, 73 und 74 der Abstandsklasse IV und der Ziffer 117 der Abstandsklasse V sind zulässig, wenn für die Gerüche wie für den gewerblichen Lärm gutachterlich nachgewiesen wird, daß die zulässigen Werte nicht überschritten werden.

1.5 Für das Gewerbegebiet GE 2 gilt, daß Betriebe der Abstandsklassen I - VII der Abstandsliste nicht zulässig sind. Gem. § 1 Abs. 10 BauNVO sind Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen des bestehenden Elektronikbetriebs allgemein zulässig. Betriebe mit der Betriebsart der Abstandsklasse VII, insbesondere die Betriebsamt 192 sind zulässig, wenn für die gewerblichen Emissionen gutachterlich nachgewiesen wird, daß die zulässigen Werte nicht überschritten werden.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Die Oberkante aller EG-Fußböden darf maximal 0,50 m über dem Fahrbahnbelag der zugehörigen Erschließungsfläche liegen.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
(§§ 22 - 23 BauNVO)

3.1 In den Baugebieten WA wird die offene Bauweise festgesetzt.

3.2 Zur Gliederung der Fassaden dürfen Treppenhäuser, Wintergärten, Balkone und Erker bis zu 0.75 m die Gebäudefluchten (Baugrenzen) überschreiten, jedoch nur bis zu einem Drittel der Gesamtlänge des Gebäudes, wobei Doppelhäuser und Hausgruppen als Einzelgebäude gelten.

4. Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11, 22 BauGB)

4.1 Stellplätze und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen, im seitlichen Grenzabstand und in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

~~4.2 In Baugebieten mit der Festsetzung ⟨1⟩ sind bei der Realisierung von Hausgruppen Stellplätze ausnahmsweise im Grenzabstand zwischen vorderer, traufseitiger Gebäudekante und Straßenbegrenzungslinie senkrecht zur Fahrbahn zulässig.~~

~~4.3 Garagen sind nur im seitlichen Grenzabstand zulässig.~~

4.4 Vor Garagen und Carports der Einzel- und Doppelhäuser im seitlichen Grenzabstand ist ein Abstellplatz (Stauraum) von mindestens 5,0 m Tiefe von der frontseitigen Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

4.5 In der mit der Ziffer ⟨6⟩ bezeichneten öffentlichen Verkehrsfläche, Zweckbestimmung Parkplatz, soll durch geeignete bauliche Maßnahmen eine Überfahrt für PKW von der östlichen Erschließungsstraße zum Hermann-Löns-Weg vermieden werden.

5. Anzahl der Wohneinheiten

5.1 In den freistehenden Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften und Hausgruppen (E, D, H) sind nicht mehr als zwei Wohneinheiten (WE) zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

6. Sonstige Festsetzungen
(§ 86 BauO NW)

6.1 Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind für alle Hauseinheiten die gleichen Außenwandmaterialien in gleicher Farbe und Struktur zu verwenden sowie das gleiche Bedachungsmaterial in gleicher Farbe und Struktur.
Garagen sind im Material dem Hauptgebäude anzugleichen.

6.2 Bei gemeinsamer Grenzbebauung sind alle Gebäude - auch Garagen - profilgleich in Bezug auf die straßenseitige Bauflucht, Traufhöhe, Dachneigung und Firsthöhe zu erstellen.

6.3 Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind Walm- und Krüppelwalmdächer nicht zulässig.

6.4 Bei Geschoßwohnungsbau und Hausgruppen sind Dachaufbauten nicht zulässig. Dacheinschnitte sind bis zu einer Länge von 3 m gestattet, jedoch in der Summe nicht mehr als 30 % der Gebäudelänge. Dacheinschnitte müssen einen Abstand von min. 2,0 m bis zur Giebelwand einhalten. Dachüberstände über 1,0 m sind nicht zulässig.

6.5 Einfriedungen auf privaten Flächen sind aus verkehrstechnischen Gründen in einer Entfernung von 50 cm Abstand von der öff. Verkehrsfläche zulässig.

6.6 Für die Einfriedung privater Gärten sind lebende Hecken zu verwenden. Maschendraht- oder Stahlmattenzäune sind nur integriert in lebende Hecken - nicht sichtbar - zulässig.

6.7 Einfriedungen und sonstige Sichtbehinderungen sind für Vorgärten entlang der "Tempo-30-Straßen" aus Verkehrssicherheitsgründen - Einsehbarkeit aus den untergeordneten "Verkehrsberuhigten" (V) Wohnstichen - und auf den Flächen zwischen Vorgärten und dem direkten Einmündungsbereich dieser Straßen nur bis zu einer Höhe von 60 cm, in den übrigen Bereichen bis zu 80 cm Höhe zulässig.
Vorgärten sind die zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Gebäudekante gelegenen Flächen.

6.8 Im Terrassenbereich an der Gartenfassade bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind als Abgrenzung zum Nachbarn in einer Tiefe von bis zu 3 m senkrecht zur Fassade auch Mauern und Holzwände gestattet bis zu einer Höhe von 2 m.

6.9 Müllbehälter sind sichtgeschützt von öffentlichen Verkehrsflächen unterzubringen.

6.10 In den WA-Gebieten dürfen auf den Einfamilienhausgrundstücken (E, D, H) 20 %, im Geschoßwohnungsbau max. 40 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche versiegelt werden.

Hinweis:
Als Empfehlung sind die Gestaltungsbeispiele der Gebäudetypologie "Telgte-Süd" heranzuziehen, die bei der Verwaltung einzusehen sind.

7. Grünfestsetzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a, b BauGB)

7.1 Die Straßen sind mit großkronigen Laubbäumen zu bepflanzen.
Öffentliche und private Stellplatzanlagen sind mit min. 1 Laubbaum/4 Stellplätze zu versehen.

7.2 Jedem Baum im öffentlichen Straßenraum und in Stellplatzanlagen ist eine mindestens 8 qm große, unversiegelte Baumscheibe zuzuordnen. Sie ist durch Hindernisse vor Befahren zu schützen.

7.3 Maßgebend für die Pflanzauswahl ist die Pflanzliste standortgerechter Gehölze. (s. GOP)

7.4 Vorgartenbereiche und Stellplätze sind mit Heckenpflanzungen einzufassen. (s. Anlage zum GOP)

7.5 Die mit der Ziffer ⟨2⟩ versehene Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Bindungen für Bepflanzungen ist als Streuobstwiese zu erhalten, extensiv zu pflegen und bei Abgang von Gehölzen zu ergänzen.

7.6 Die mit der Ziffer ⟨7⟩ versehene private Grünfläche mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, hier Kopfweiden, und sonstigen Bepflanzungen ist extensiv zu pflegen und bei Abgang von Gehölzen zu ergänzen.

4.2 In Baugebieten mit der Festsetzung ⟨1⟩ sind Stellplätze und Carports nur in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

4.3 Garagen sind nur im seitlichen Grenzabstand zulässig. Eine Überschreitung der gartenseitigen = rückwärtigen Gebäudeflucht mit der Garage ist nur bis zu einer Tiefe von 5m zulässig.

8. Immissionsschutz
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.1 Gewerbelärm

8.1.1 Zum Schutz der bestehenden und geplanten Bebauung gegenüber den Gewerbelärmimmissionen des Betriebes im GE 1 ist eine Lärmschutzwand zu errichten (Lage siehe B-Plan/ Gutachten. Das Gutachten mit der Nummer 5050597 ist Bestandteil des Bebauungsplans.)
Die Wand muß eine effektive Höhe von 6,5 m aufweisen sowie eine flächenbezogene Masse > 10 kg/m². Die dem Betrieb zugewandten Seiten sind schallabsorbierend zu gestalten. Das im östlichen Bereich geplante Tor muß ein bewertetes Bauschalldämmaß von mind. 15 dB R'w aufweisen.

8.1.2 Für die mit der Ziffer ⟨4⟩ bezeichneten Hausgruppe gilt, daß die Grundrisse der Gebäude so zu gestalten sind, daß zu öffnende Fenster zu schutzbedürftigen Räumen nicht an der Nordfassade vorgesehen werden dürfen.
Schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109 Schallschutz im Hochbau sind Wohnräume einschließlich Wohndiele und Schlafräume.

8.2 Verkehrslärm
An der im Plan gekennzeichneten Stelle entlang der L 811 ist aus Schutz vor Verkehrslärm ein Lärmschutzwall - ggfs. in Verbindung mit einer Lärmschutzwand - in einer Höhe von 2,5 m über der Straßenoberfläche zu errichten.
Darüberhinaus ist das mit der Ziffer ⟨5⟩ versehene Wohngebiet mit Schallschutzmaßnahmen der Schallschutzklassen 1 und 2 gem. Nachtrag zum Schallgutachten Nr. 5030198 auszustatten.

8.3 Umspannwerk
In der mit der Ziffer ⟨3⟩ bezeichneten lärmbelasteten Fläche können die dargestellten Nutzungen erst dann realisiert werden, wenn seitens der VEW der Lärmschutz gemäß Gutachten Nr. 5260797 sichergestellt ist.

HINWEISE

Regenwasser
Alternativ zum Entwässerungssystem ist die Sammlung und Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser erwünscht.

Eingriffsregelung
Das Kompensationsdefizit für den Planbereich "Telgte-Süd" beträgt insgesamt 20.242,03 Bewertungspunkte. Der Ausgleich wird in der Emsaue Flur 54, Flurstück 30, nachgewiesen, wobei eine Aufwertung von Acker- in Auenwaldflächen vorgesehen ist.
Der Erläuterungsbericht zum GOP enthält detaillierte Angaben über Art und Umfang der ~~internen Ausgleichmaßnahmen.~~

Grünflächen
Die privaten und öffentlichen Grün- und Gartenanlagen sind gemäß GOP naturnah mit einheimischen Gehölzen zu gestalten.

Bodendenkmale
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Ihre Entdeckung ist der Gemeinde oder dem Landschaftsverband Westfalen- Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster, unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstelle ist 3 Werktage nach einer mündlichen, 1 Woche nach einer schriftlichen Anzeige unverändert zu erhalten (§§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz).

Verkehrsflächen
Innerhalb der Flächen sind Verkehrsgrünanlagen, Baumpflanzungen und öffentliche Stellplätze anzulegen.

Nahwärmeversorgung
Die Wärmeversorgung über Blockheizkraftwerke ist erwünscht. Entsprechende Standorte sind innerhalb der überbaubaren Flächen möglich.

Geruchsimmissionen
Der Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes ist mit betrieblichen Gerüchen vorbelastet. Die in der Geruchsimmissions-Richtlinie festgeschriebene Grenze der Zumutbarkeit wird jedoch nicht überschritten.

Kanalisation
Die der Erstellung oder wesentlichen Änderung von Kanalisationsnetzen für die öffentliche Abwasserbeseitigung zugrunde liegende Planung bedarf einer Genehmigung gem. § 58 LWG. Beim Bau und Betrieb von Anlagen für die öffentliche Wasserversorgung sind die §§ 48 LWG und 40 BauO NW zu beachten.

Fernmeldewesen
Dem Fernmeldeamt Münster ist der Beginn der Straßenbauarbeiten jeweils 6 Monate vorher schriftlich anzukündigen, um entsprechende Vorbereitungen zu ermöglichen. Die Durchführung von Unterhaltungsarbeiten an den Fernmeldeanlagen darf nicht beeinträchtigt werden.

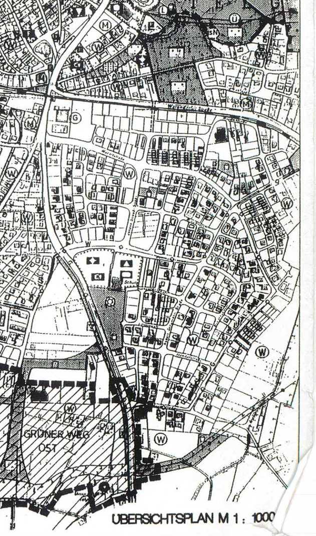
RECHTSGRUNDLAGEN :

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 01.01.1998 (BGBl 1997 Teil 1 Nr. 61)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Bauordnung für das Land Nordrheinwestfalen (BauONW) in der Neufassung vom 07.03.1995 (GVNW S.232) in der zuletzt geänderten Fassung.
- Gemeindeverordnung NW in der Neufassung vom 14.07.1994 (GW NW S. 666/ SGB NW 2033) in der zuletzt geänderten Fassung.

STADT TELGTE
BEBAUUNGSPLAN GRÜNER WEG OST

BEBAUUNGSPLANENTWURF
MASSTAB 1 : 500
DATUM 15.12.1998

Aushang in der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 03.02.2000



ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 1000

NORDEN

BEARBEITUNG :
SALTZMANN & SALTZMANN–STOLL
BÜRO FÜR ARCHITEKTUR UND STADTPLANUNG
ZUS. MIT PROF. M. KORDA
RAESFELDTSTR. 6, 48149 MÜNSTER
TEL: 0251 / 20571, FAX: 0251 / 22296