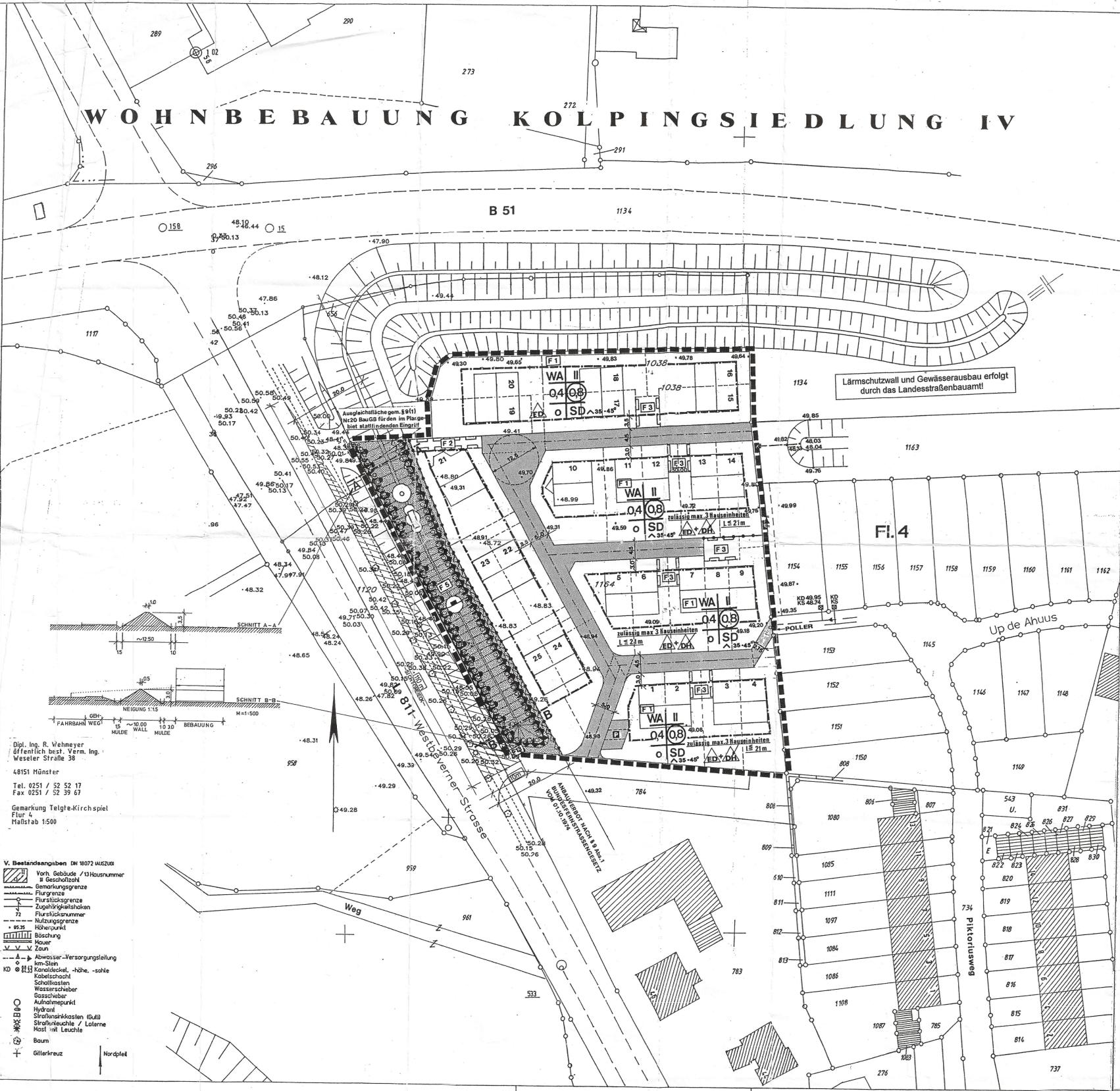


WOHNBEBAUUNG KOLPINGSIEDLUNG IV



- ### GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN
- (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 66 Abs. 1 und 4 BauO NW)
- G 1 Aus städtebaulichen und architektonischen Gründen ist im gesamten Plangebiet das geneigte Dach (Satteldach, Krüppelwalddach) mit einer Neigung von 35-45 Grad vorgesehen. Ausnahmen in der Dachform z. B. Putzdecker sind zulässig, solange die städtebauliche Intention der Färbung der Dächer nicht durch die Dachform, wenn deren Abwalmung innerhalb des oberen Drittels der Dachfläche liegt.
 - G 2 Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist die gleiche Farbe der Dachdeckung zu wählen. Die Dachdeckung ist im gesamten Plangebiet unter Verwendung von roten bis rotbraunen Dachpfannen auszuführen. Für einzelne Teilmengen (z. B. Anlagen zur Solarenergienutzung, Dachbegrünung etc.) sind Ausnahmen zugelassen. Untergeordnete Bauteile sind auch mit Kupfer- und Zinkblechdeckungen zulässig.
 - G 3 Dachgauben sind in jeglicher Form zulässig, jedoch darf die Breite nur 60 % der Traufhöhe betragen. Bei schrägen Gaubenseiten gilt die mittlere Gaubenseite.
 - G 4 Die Farbe der Außenwandflächen darf sich bei Doppelhäusern und Hausgruppen nicht unterscheiden.
 - G 5 Innerhalb des Plangebietes sind folgende Grundstücksneinbauten in Vorgärten und hinteren Grundstücksflächen bis 1,20m Höhe zulässig. In Sichtwinkelbereichen von öffentlichen Verkehrsflächen darf nur bis max. 0,60 m Höhe eingeleitet werden, so daß sich daraus keine Sichtbehinderung für den Kraftverkehr ergibt.
 - G 6 Bei den befestigten Flächen von Garagen- und Carportzufahrten sind bodenverleghfähige Ausführungen unzulässig, es ist eine offenliegende oder versickerungsfähige Pflasterung sowie eine Ausführung mit Rasengittersteinen zu wählen.
 - G 7 Alle Außenwandflächen sind in rotm- und rotbraunem Sichtmauerwerk oder als weiß bis graue Putzputzen auszuführen. Holztafelwerk ist ebenfalls zulässig.

- ### HINWEISE
1. **Kampfmittelbeseitigung**
Es ist damit zu rechnen, daß im Plangebiet noch Kampfmittel aus dem zweiten Weltkrieg entdeckt werden können. Bodeneingriffende Bauarbeiten sollen mit gebotener Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.
 2. **Bodendenkmäler**
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde d.h. Mauerwerk, Einzelfundamente aber auch Veränderungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Telgte und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege in Münster, Tel. (0251) 210-5252 unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckung ist mindestens drei Werktage lang in unverändertem Zustand zu erhalten. (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz)
 3. **Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 51 Landeswassergesetz)**
Niederschlagswasser von Grundstücken ist nach den Regelungen des Landeswassergesetzes entsprechend des Entwässerungsgutachten des Ingenieurbüros Dr. Paul Butenweg GmbH (GEOTECHNISCHES BÜRO) v. 29.05.1998 (s. Anlage 2 der Begründung) abzuführen.
 4. **Ortsatzung vom 29.08.1989 über die Entwässerung der Grundstücke und den Anschluß an die gemeindliche Abwasseranlage der Stadt Telgte (Entwässerungssatzung)** ist zu beachten.
 5. **Wasserschutzgebiet**
Aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet sind die Anforderungen der 'Ordnungsbekundlichen Verordnung' über die vorläufige Anordnung der Wassergewinnungsanlage Telgte der Stadtwerke Telgte GmbH vom 21.08.1988 bis zum Erlass der endgültigen Wasserschutzgebietsverordnung zu beachten.
 6. Es wird empfohlen, ruhebedürftige Räume wie z. B. Schlafräume an der von der Bundes- bzw. Landesstraße abgewandten Gebäudeseite zu errichten.

ZEICHENERKLÄRUNG

nach Planzeichnerverordnung 1990
PlanzV 90 v. 18.12.1990 (BGBl. 1991, Teil 1 S. 58)

- I. Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 2 - § 11 BauNVO)
- WA Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 16 - 21a BauNVO)
- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) - § 19 BauNVO
0,8 Geschößflächenzahl (GFZ) - § 20 BauNVO
II Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschosse
- Bauweise, Bauinte - Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie §§ 22 u. 23 BauNVO)
- o offene Bauweise
ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
D Nur Doppel- und Hausgruppen zulässig
- Baugrenze
- Vehrfahrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 u. Abs. 6 BauGB)
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie, L 811
Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
- FR Fußweg / Radweg
Öffentliche Parkfläche
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern mit Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Umgebung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Bäume zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Sträucher zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- Öffentliche Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB
- Flächen für Aufschüttungen und Schutzflächen sowie Schutzanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)
- Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)
- Sonstige Festsetzungen
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 u. Abs. 9 BauGB)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BtB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungspläne (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Baugbietsgrenze und Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- St Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Ga Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- II. Festsetzungen auf der Grundlage der Landesbauordnung (BauO NW) (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 86 Abs. 1 und Abs. 4 der Bauordnung für das Land NW in der Fassung vom 07.03.1995 (GV NW S. 5321)
- SD Satteldach
35-45° Dachneigung / Die festgesetzten Dachformen beziehen sich nicht auf Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und Garagen
- III. Sonstige Darstellungen
- Sonstige Darstellungen werden gestrichelt (vorgeschlagene Grundstücksteilungen)
- 1-25 Nummerierung von geplanten Gebäuden
- Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB - Lärmschutzwand
- IV. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

VORHABEN- UND ERSCHLISSUNGSTRÄGER

ENTWURFSVERFASSER:

AS Wohnbau GmbH
Münsterstraße 44
48143 Münster
Tel. 0251/41494-0 Fax 0251/41494-40

LANDSCHAFTSPLANUNG:
Ingenieurbüro GEO logik
Wilbers und Oeder
Nienkamp 80
48147 Münster
Tel. 0251/201270 Fax 0251/201272

ENTWÄSSERUNGS- und VERKEHRSPLANUNG:
Ingenieurbüro
Dipl.-Ing. F. Kaiser
Heinrich-von-Kleiststraße 38
48161 Münster
Tel. 02533/9494 Fax 02533/9495

LÄRMSCHUTZGUTACHTEN:
Ingenieurbüro für technische Akustik und Bauphysik
Dipl.-Ing. Eugen Bauer und Partner GmbH
Wittbräcker Str. 410
44267 Dortmund
Tel. 0231/9480170 Fax 0231/94801723

VERMESSUNG:
ÖbVI R. Wemeyer
Weseler Straße 38
48151 Münster
Tel. 0251/525217 Fax 0251/523967

BODENGUTACHTEN:
Dr. Paul Butenweg GmbH
Zum Gehölz 10
45734 Waltrop
Tel. 2309/71461 Fax 02309/76564

Rechtsgrundlagen

des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), in Verbindung mit den Vorschriften

a) der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 446), b) der Planzeichnerverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 Teil I, S. 58), c) des § 1a Abs. 3 Landeswassergesetz (LWG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NW S. 926).

Es wird bescheinigt, daß diese Planunterlagen mit dem Liegenschaftskataster - Stand übereinstimmt, die kartographische Darstellung des örtlichen Zustandes ausreichend und die geometrische Festlegung der städtebaulichen Planung eindeutig ist.

den (Sieveck)

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung hat in der Zeit vom bis einschließlich dem nach § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.

Telgte, den

Vorsitzender (Westemeier) Ratsmitglied (Reimann) Schriftführer (Böckmann)

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Fassung vom bis einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Telgte, den

Stadtdirektor (Rammes) Vorsitzender (Westemeier) Ratsmitglied (Dr. Müller) Schriftführer (Hüttmann)

Gen. § 11 des Baugesetzbuches ist mir der Bebauungsplan angezeigt worden.

Verfügt vom (AZ:)

Münster, den

Bürgermeister Ratsmitglied Schriftführer

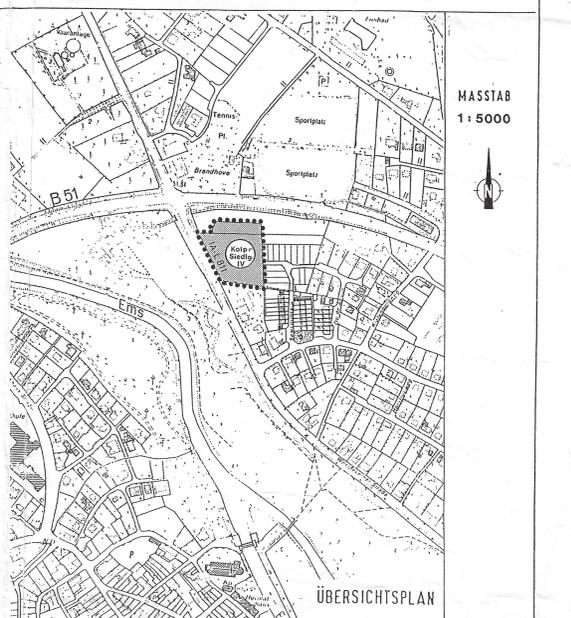
Gen. § 12 des Baugesetzbuches ist die Durchführung des Anzeigeverfahrens mit Hinweis auf die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes am ortsbekannt gemacht worden. In dieser Bekanntmachung wurde ebenfalls auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 und Abs. 4 des § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuches sowie auf die Vorschriften des § 7 Abs. 6 GO NW hingewiesen. Der Bebauungsplan hat am Rechtskraft erlangt.

Telgte, den

Die Bezirksregierung im Auftrag Der Stadtdirektor

STADT TELGTE

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1
Planbereich:
„Kolpingsiedlung IV“
Gemarkung: Telgte-Kirchspiel, Flur: 4, Flurstück: 1164 und 1038 teilw.
..... Ausfertigung mit Begründung



Ausfertigung in der Sitzung des Rates der Stadt Telgte am 23.02.2000