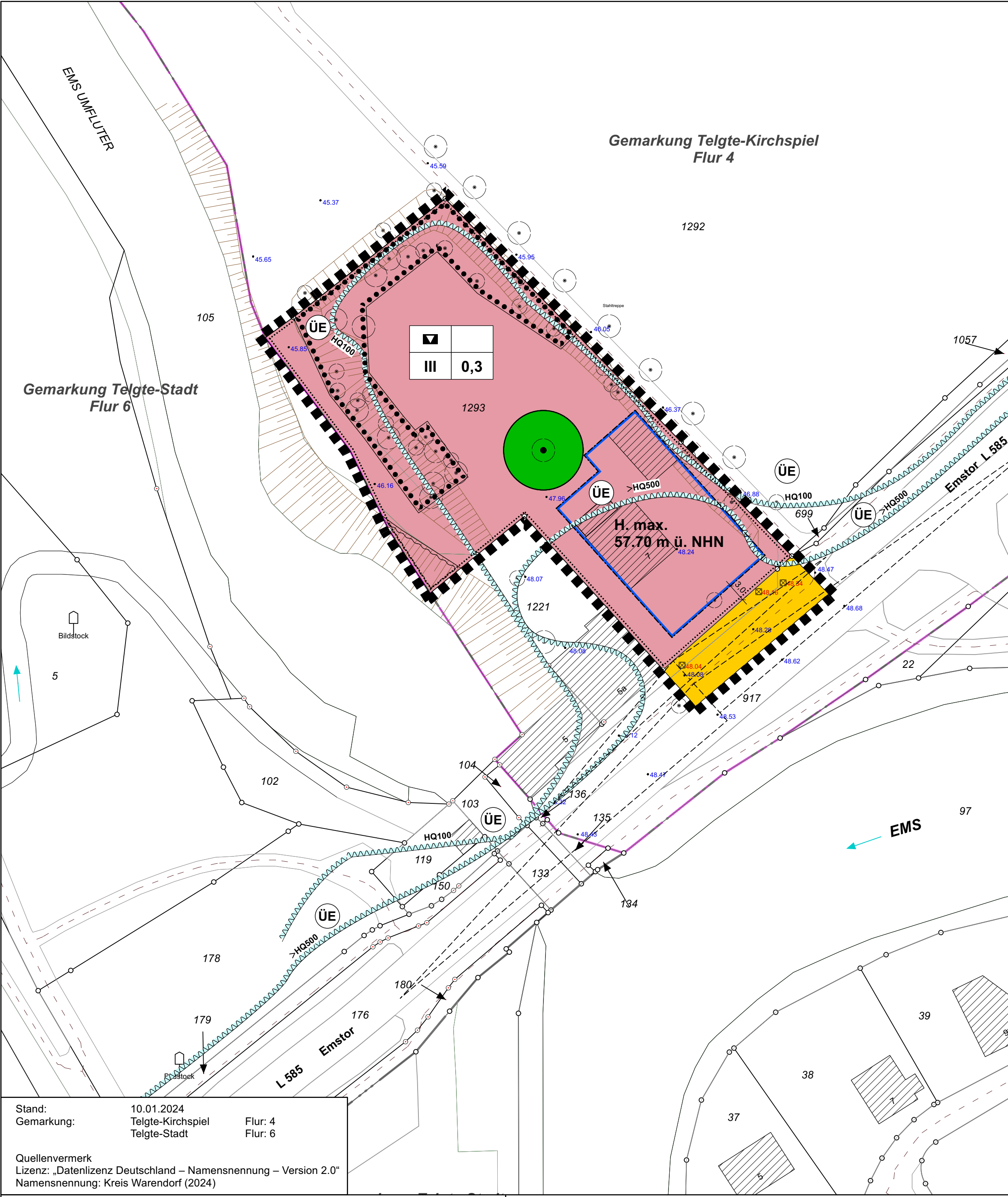




AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Der Ausschuss für Planen, Bauen und Umland der Stadt hat am _____ gem. § 2 und § 2a des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden. Telgte, den _____

.....
Bürgermeister

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung hat in der Zeit vom _____ bis _____ einschließlich gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden. Telgte, den _____

.....
Bürgermeister

Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Bauleitplanung hat vom _____ bis _____ einschließlich gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden. Telgte, den _____

.....
Bürgermeister

Der Ausschuss für Planen, Bauen und Umland der Stadt hat am _____ gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - zu veröffentlichen. Telgte, den _____

.....
Bürgermeister Schriftführer

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - wurde gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom _____ bis _____ einschließlich veröffentlicht und zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Die Veröffentlichung wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht. Die Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt. Telgte, den _____

.....
Bürgermeister

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

.....
Bürgermeister Schriftführer

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

.....
Bürgermeister

PLANZEICHENERLÄUTERUNG
FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO

0,3	Grundflächenzahl
III	Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
H max:	Maximale Höhe der baulichen Anlage in Meter über NHN, siehe textliche Festsetzung Nr. 1

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

— — — — — Baugrenze

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB

	Flächen für den Gemeinbedarf
	Zweckbestimmung:
	Kulturellen und sozialen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen

VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

	Straßenverkehrsfläche
— — — — —	Straßenbegrenzungslinie

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND REGELUNG DES WASSERABFLUSSES gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB

Fläche für die Wasserwirtschaft

FLÄCHE ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

	Zu erhaltende Einzelbäume
	Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung

SONSTIGE PLANZEICHEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem § 9 (7) BauGB
	Sichtdreiecke -nachrichtliche Darstellung- sind von jeglicher Sichtbehinderung von 0,8 m bis 2,5 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

— · — · — · —	Gemarkungsgrenze		Gebäude mit Hausnummer
— · — · — · —	Flurgrenze		Vorhandene Bäume
Flur 6	Flurnummer		Bestandshöhen in Meter ü. NHN
	Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummer		Hochwasserrisiko mit: - niedriger Wahrscheinlichkeit (HQ<500) - mittlerer Wahrscheinlichkeit (HQ<100)
	Fahrbahnrand		

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), in der zuletzt geänderten Fassung.
Planzeichengesetz 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) vom 21.07.2018 (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) vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 248), 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) vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), in der zuletzt geänderten Fassung.
Bundes-immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), in der zuletzt geänderten Fassung.
Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV), in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.05.2017 (BGBl. I S. 1440), in der zuletzt geänderten Fassung.

TEXT

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 Höhen der baulichen Anlagen sind in Meter über NHN (Normalhöhennull) festgesetzt.
Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlage.
 - Eine Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen ist für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Lichtkuppeln, technische Aufbauten für Aufzüge, Photovoltaik-/ Solaranlagen) gem. § 16 (6) BauNVO um bis zu 2,00 m allgemein zulässig.
- FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND**
(gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB)
 - Innerhalb der festgesetzten Fläche für die Wasserwirtschaft sind bauliche Anlagen jeglicher Art (auch nicht genehmigungspflichtige Anlagen) unzulässig.
- FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN**
(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)
 - Stellplätze und Garagen i. S. d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sind gem. § 23 (5) BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche allgemein zulässig.
- FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**
(gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)
 - Bei der Neuerrichtung von Gebäuden im Plangebiet sind Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer (< 15° Dachneigung) mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Substratschicht muss 10 cm betragen und ist mit einer standortgerechten Gräser-/ Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.
 - Zur Vermeidung einer Gewässer- oder Bodenbelastung sind Dacheindeckungen aus unbeschichtetem und nicht wetterbeständigem Metall unzulässig.
 - Stellplätze sind aus wasserdurchlässigen Materialien (Pflaster mit mind. 30 % Fuganteil, Rasengittersteine, Schotterterrassen, Drainagepflaster o.ä.) anzulegen.
- BAULICHE UND SONSTIGE MASSNAHMEN FÜR DIE ERZEUGUNG, NUTZUNG ODER SPEICHERUNG VON STROM, WÄRME ODER KÄLTE AUS ERNEUERBAREN ENERGIEN ODER KRAFT-WÄRME-KOPPLUNG**
(gem. § 9 (1) Nr. 23 b BauGB)
 - Bei der Neuerrichtung von Gebäuden im Plangebiet sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten.

Die nutzbare Dachfläche umfasst sämtliche Dachflächen mit Ausnahme von
- Flächen für andere Dachnutzungen, wie Dachfenster, Giebeln, Dacheinschnitte, Dachaufbauten (z.B. Schornsteine, Lüftungs- und Klimatechnik, Entrauchungsanlagen etc.) sowie Abstandsflächen zu den Dachrändern,
- beschatteten Teilen des Daches (z.B. durch Gebäudeteile und Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene Bäume), sofern die Jahressumme der auf sie einfallenden solaren Einstrahlungsmenge weniger als 75 % im Vergleich zu der Einstrahlungsmenge ohne Verschattung beträgt,
- in nördliche Richtung von Ostnordost (67,5 Grad) bis Westnordwest (292,5 Grad) geneigten Dachflächen mit einer Neigung von mindestens 10°.
Werden auf einer Dachfläche Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

- FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN**
(gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)
 - Je angefangene 4 Stellplätze ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzung mit einem heimischen, standortgerechten Laubbaum zu ersetzen. Zu verwenden sind mittel- bis hochstämmige, bodenständige Laubbäume (StU mindestens 14 - 16 cm).
 - Der gem. zeichnerischer Festsetzung zu erhaltende Einzelbaum sowie die mit einem Erhaltungsgebot belegten Grünstrukturen sind dauerhaft zu pflegen und zu sichern. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

HINWEISE

- ARTENSCHUTZ**
Im Sinne des Allgemeinen Artenschutzes gemäß § 39 BNatSchG sind Gehölzentnahmen und starke Rückschnitte nicht während der Brut- und Aufzuchtzeiten, d.h. vom 01.03. bis zum 30.09. eines jeden Jahres, durchzuführen. Soll eine Beseitigung von Gehölzen in die Zeit vom 01.03. bis 30.09. fallen, ist durch qualifiziertes Fachpersonal sicherzustellen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen, dass keine Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden. Hinsichtlich eines möglichen Vorkommens von Fledermäusen sind die im Artenschutzgutachten benannten Vorgaben zu Abrisszeiträumen und ökologischer Baubegleitung zu berücksichtigen. Als CEF-Maßnahme sind vor Abriss der Alten Musikschule vorsorglich 3 Winterquartierskästen sowie 3 Sommerquartierskästen für Fledermäuse fachgerecht anzubringen und dauerhaft zu unterhalten. Dachplänen im Bereich potenzieller Quartiere müssen handisch abgetragen werden. Beim Fund von Fledermäusen müssen diese mit einer Umsiedlungsbox eingefangen werden. Die untere Naturschutzbehörde ist unverzüglich darüber zu informieren und das weitere Vorgehen ist mit ihr abzustimmen.
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 marktgängige Leuchtmittel sind zurzeit Natriumdampf Lampen 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.
Zur Reduktion von Vogelschlag an Glas sind Gläser mit einem möglichst niedrigen Außenreflexionsgrad zu verwenden und mit vollflächigen Markierungen über die gesamte Glasfläche z. B. Punkte, Raster, Linien zu versehen. Die Markierungen müssen sich kontrastreich vor dem Hintergrund abheben. Die Maßnahmen müssen der Kategorie A (hoch wirksam) der Veröffentlichung "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" (Rössler et al., 2022) entsprechen. Auch durch den aus energetischer Sicht empfehlenswerten Einsatz von Sonnen- und Wärmeschutzsystemen (z. B. Jalousien und Stores) kann eine Spiegelung gebrochen und Vogelschlag wirkungsvoll reduziert werden. Alternativ ist der Einsatz von Milchglas möglich.
- GEWÄSSERRANDSTREIFEN**
Westlich des Plangebietes verläuft ein Fließgewässer („Ems umfluter“) als Zulauf zum Gewässer „Ems“. Gem. § 38 WHG i. V. m. § 31 (1) LWG NRW ist der Gewässerrandstreifen von jeglicher Bebauung sowie jeglicher Art von Bodenbefestigung freizuhalten. Der bereits vorhandene Ufersaum ist vollumfänglich zu schützen.

- DENKMALSCHUTZ**
Bei Bodeneingriffen im Plangebiet können paläontologische Bodendenkmäler angetroffen werden. Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster schriftlich mitzuteilen.
Der LWL-Archäologie für Westfalen oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage darf im Gelände nicht verändert werden (§§ 16 und 17 DSchG).
Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 Abs. 2 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.
- KAMPFMITTEL**
Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen 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.
- HOCHWASSERSCHUTZ / STARKREGENGEEFAHR**
Teile des Plangebietes weisen ein Hochwasserrisiko mit niedriger Wahrscheinlichkeit auf (HQ>500) und sind in der Planzeichnung kenntlich gemacht. Dabei können im Bereich der überbaubaren Flächen Tiefen von ca. 0-0,5 m auftreten.

Es wird für Neubauten eine hochwasserangepasste Bebauung empfohlen (z.B. erhöhtes Erdgeschoss).
- EINSICHTNAHME UNTERLAGEN**
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und sonstige Vorschriften) können im Rathaus der Stadt Telgte, Zimmer 315, Baßfeld 4-6, 48291 Telgte während der Dienststunden eingesehen werden.

