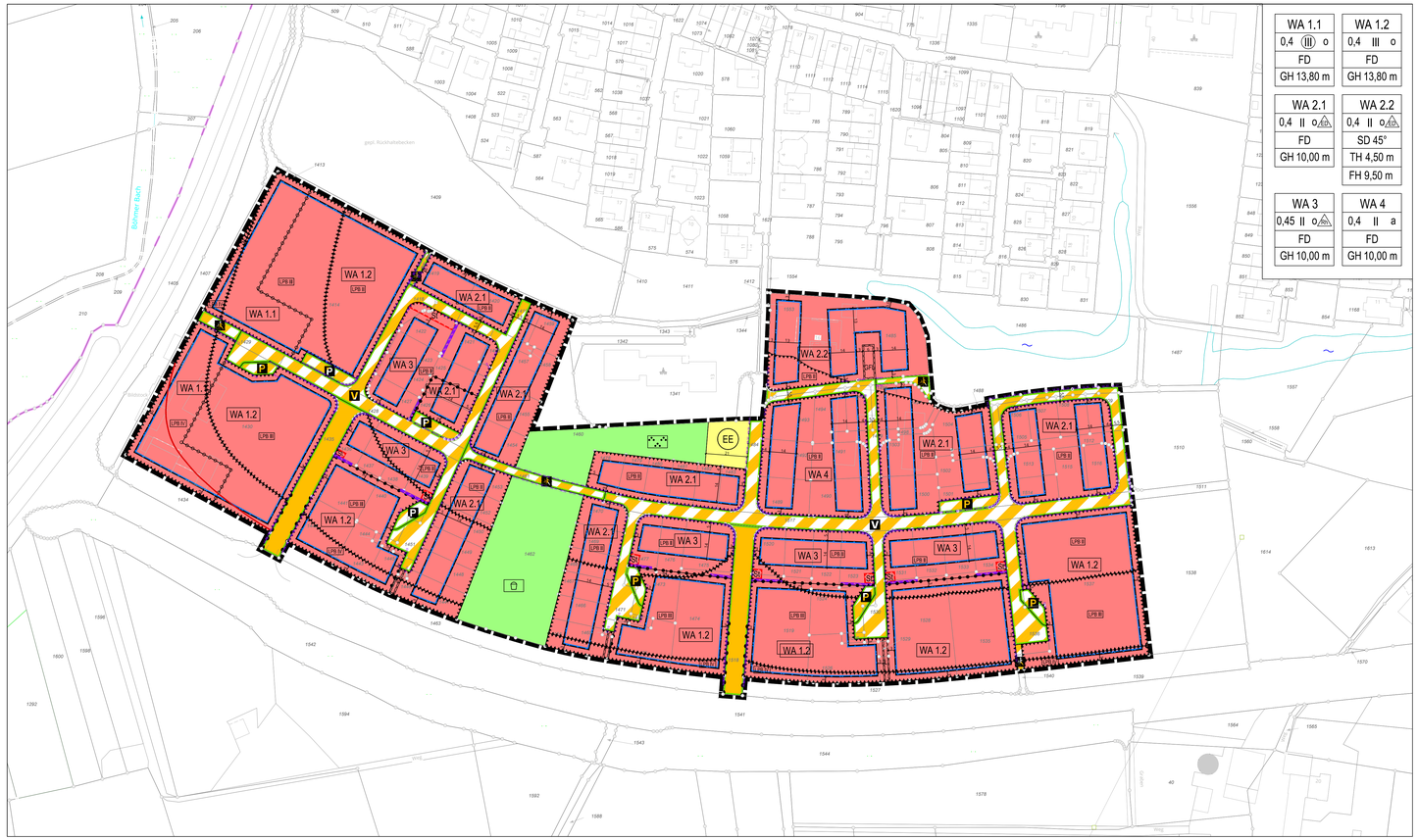


WA 1.1	WA 1.2
0,4 (III) o	0,4 III o
FD	FD
GH 13,80 m	GH 13,80 m

WA 2.1	WA 2.2
0,4 II o,DN	0,4 II o,DN
FD	SD 45°
GH 10,00 m	TH 4,50 m
	FH 9,50 m

WA 3	WA 4
0,45 II o,DN	0,4 II a
FD	FD
GH 10,00 m	GH 10,00 m

B. Rechtsgrundlagen

Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz - PlanSiG) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88);

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394);

Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176);

Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802);

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240);

§ 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.2018 und 01.01.2019 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 31.10.2023 (GV. NRW. S. 1172);

Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 13.04.2022 (GV. NRW. S. 490);

Das Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.12.2021 (GV. NRW. S. 1470);

Das Landesbodenschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG) vom 09.05.2000 (GV. NRW. S. 439), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 20.09.2016 (GV. NRW. S. 790);

Das Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) geändert) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW. S. 487), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01.02.2022 (GV. NRW. S. 139);

Das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. 05 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 11 (3) des Gesetzes vom 26.07.2023 (BGBl. 2023 Nr. 202);

Das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung vom 31. 07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409).

Anmerkung

Die im Bebauungsplan in Bezug genommenen Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Gutachten, DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke sind während der Dienststunden im Rathaus der Stadt Telgte, Bassfeld 4-6, 48291 Telgte einsehbar.

C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen

Beispiel zur Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise

WA 2.2	
0,4 II o,DN	
SD 45°	
TH 4,50 m	
FH 9,50 m	

Baugebiet		
Grundflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Dachform/Dachneigung		
Traufhöhe (TH)		
Firsthöhe (FH) / Gebäudehöhe (GH)		

C.1 Grenzen gem. § 9 (7) BauGB und Abgrenzungen gem. §§ 1 (4) und 16 (5) BauNVO

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Abgrenzung unterschiedlicher Höhen

C.2 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1–15 BauNVO

WA — Allgemeines Wohngebiet -WA- gem. § 4 BauNVO

Allgemein zulässig sind gem. § 4 (2) Nr. 1, 2 und 3 BauNVO:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind gem. § 1 (6) BauNVO die nach § 4 (3) Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

C.3 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16–21 BauNVO

Grundflächenzahl und Vollgeschosse

z.B. 0,4 — maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 und WA 1.2 ist zugunsten der Anlage von Tiefgaragen sowie deren Zufahrten eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 zulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 kann ausnahmsweise eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu eine Grundflächenzahl von 0,5 zugelassen werden.

(III) — Zahl der Vollgeschosse, zwingend

z.B. II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Höhe baulicher Anlagen

TH 4,50 m — maximal zulässige Traufhöhe in Meter

FH 9,50 m — maximal zulässige Firsthöhe in Meter

z.B. GH 13,80 m — maximal zulässige Gebäudehöhe in Meter

Untergeordnete Bauteile (Erker, Zwerchgiebel /-häuser) dürfen auf maximal 1/3 der Baukörperlänge die maximale Traufhöhe um jeweils maximal 1,50 m überschreiten.

Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe durch Solaranlagen ist bis zu 0,50 m zulässig.

Obere Höhen-Bezugspunkte

Als Traufhöhe (TH) gilt der äußere Schnittpunkt der aufsteigenden Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Als Firsthöhe (FH) gilt die Oberkante der Dachhaut am First (Firstabdeckung).

Als Gebäudehöhe (GH) gilt der oberste Abschluss des Gebäudes (Oberkante Attika).

Unterer Höhen-Bezugspunkt

z.B. +56,89 — Der Untere Bezugspunkt für die Bemessung der Gebäude- (GH), Trauf- (TH) und Firsthöhen (FH) ist die Oberkante des zugeordneten Fahrbahnrandes der fertig ausgebauten öffentlichen Verkehrsfläche. Gemessen wird in der jeweiligen Mitte der straßenseitigen Grenze des jeweiligen Baugrundstückes. Bei zweiseitig erschlossenen Eckgrundstücken gilt der Bezugspunkt des jeweils höheren zugeordneten Fahrbahnrandes. Grundlage für die Höhenermittlung ist die Erschließungsplanung mit Straßenausbauhöhen (einsehbar beim Fachbereich Planen und Bauen der Stadt Telgte).

C.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO

o — offene Bauweise

DN — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

DH — nur Reihenhäuser zulässig

a — abweichende Bauweise

In der abweichenden Bauweise sind die Häuser als Kettenhäuser zu errichten. Kettenhäuser sind grenzständig zur nördlichen Grundstücksgrenze sowie mit Grenzabstand zur südlichen Grundstücksgrenze zu errichten. Das nördliche Endhaus einer Kettenhausbebauung ist auch an der nördlichen Grundstücksgrenze mit Grenzabstand zu errichten.

Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Grundstücksfläche

C.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Nr. 4, 19 und 22 BauGB

St — Flächen für Stellplätze

Stellplätze, Garagen und Carports

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den Abstandsflächen zu den seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig. Werden die Anlagen im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude errichtet, ist eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze bis zu einer Tiefe von 3,00 m zulässig (gartenseitig).

Garagen und Carports müssen zur Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsseite mindestens 5,00 m Abstand einhalten.

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA 1.1 und WA 1.2 hat die Unterbringung von Pkw-Stellplätzen für Gebäude mit mehr als zwei Wohneinheiten in Tiefgaragen zu erfolgen. Für Gebäude mit bis zu zwei Wohneinheiten sind in den vorgenannten Gebieten offene Stellplätze im räumlichen Zusammenhang zu den jeweiligen Baugrundstücken auch oberirdisch zulässig.

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA 2.1 und WA 2.2, WA 3 und WA 4 sind offene Stellplätze allgemein zulässig.

Garagen und Carports, die mit ihrer Längsseite an öffentliche Verkehrsflächen oder öffentliche Grünflächen grenzen, sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO dürfen nur mit ausreichendem Abstand (mindestens 0,50 m) für eine Begrünung zu den öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen errichtet werden. Innerhalb dieser Abstandsfläche ist eine Heckenanpflanzung oder dichte Berankung vorzusehen. (Gehölzarten vgl. Pflanzliste Rankpflanzen Festsetzung E.)

Innerhalb der festgesetzten Vorgartenbereiche (vgl. Festsetzung D.) ist die Errichtung von Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO unzulässig. Standplätze für Abfallbehälter und Nebenanlagen zur Unterbringung von Fahrrädern sind hiervon ausgenommen.

C.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB

In den allgemeinen Wohngebieten WA 2.1, WA 2.2, WA 3 und WA 4 ist je Doppelhaushälfte, Reihenhauseinheit sowie Stellenhaus maximal eine Wohneinheit zulässig.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 2.1 und WA 2.2 sind je Einzelhaus maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

In begründeten Ausnahmefällen kann je Gebäudeeinheit eine weitere Wohnung zugelassen werden.

C.7 Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

V — Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich

Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

P — Zweckbestimmung: öffentliche Parkplätze

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

C.8 Flächen für Versorgungsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 12 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen

EE — Zweckbestimmung: Erneuerbare Energien

C.9 Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung: Parkanlage

Zweckbestimmung: Spielplatz

C.10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

GFL — Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger

L — Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger

Die Leitungsrechte sind von Bebauung und Gehölzen freizuhalten.

Gehrecht zugunsten der Anlieger

Die Lage der festgesetzten Flächen kann verändert werden, sofern der Bestimmungszweck gewahrt bleibt.

C.11 Ausschluss luftverunreinigender Stoffe und Maßnahmen für die Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien gem. § 9 (1) Nr. 23 BauGB

Im gesamten Plangebiet dürfen für die Wärme- und Warmwassererzeugung keine fossilen Brennstoffe verwendet werden.

Auf mindestens 50 % der Dachflächen von Hauptgebäuden sind Anlagen für die Solarenergienutzung zu installieren.

Als geeignete Dachflächen gelten bei geneigten Dächern alle nicht nach Norden (hier von Westnordwest bis Ostnordost) ausgerichteten Dachflächen des jeweiligen Hauptgebäudes. Bei der für eine Solarenergienutzung geeigneten Dachfläche eines Gebäudes sind die Teilflächen von Dachaufbauten (Kamine, Dachgauben etc.), von Dachflächenfenstern sowie von Dachterrassen/Loggien etc. nicht zu berücksichtigen.

Auf die nachzuweisende Solarmindestfläche können Fassadenflächen desselben Hauptgebäudes, an denen Solaranlagen installiert werden, angerechnet werden. Ebenso können Module auf zugehörigen Garagen und Carports angerechnet werden

C.12 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Es wird empfohlen, die Grundrissgestaltung innerhalb von Gebäuden und Gebäudeteilen zu Wohnzwecken so vorzunehmen, dass Wohn- und Schlafräume bzw. von Räumen zum dauerhaften Aufenthalt an der vom Emissionsort abgewandten Seite errichtet werden.

Innerhalb der eingetragenen Lärmpegelbereiche sind zum Schutz vor Verkehrslärm bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (Luftschalldämmung von Außenbauteilen). Es sind bauliche Schutzvorkehrungen mit dem resultierenden Schalldämmmaß erf. R´w.res der Außenbauteile gemäß DIN 4109-1:2018-01 wie folgt vorzunehmen:

Lärmpegelbereich II = maßgeblicher Außenlärm 55 - 60 dB(A)
Lärmpegelbereich III = maßgeblicher Außenlärm 60 - 65 dB(A)
Lärmpegelbereich IV = maßgeblicher Außenlärm 65 - 70 dB(A)

In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern innerhalb des Lärmpegelbereichs IV sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen. Eine schallgedämmte Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzliche Fenster in den Bereichen vorgesehen sind, die keine nächtliche Überschreitung der Orientierungswerte, gemäß DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau-, aufweisen.

Beurteilungspegel tags = 62 dB(A)

In den lärmbelasteten Bereichen über 62 dB(A) am Tag sind zum Schutz eines Außenwohnbereichs je Wohneinheit (z.B. Balkone oder Terrassen) bauseitig feste, lärmabschirmende Baukörper oder Hindernisse zur Pegelminderung am Gebäude zu installieren, die für eine Pegelminderung geeignet sind (Schalldämm-Maß Rw ≥ 25 dB(A)).

Hiervon kann abgewichen werden, wenn wohnungsbezogen nachgewiesen werden kann, dass ein weiterer Außenwohnbereich bereits den vorgenannten Bestimmungen entspricht. Bei allen verglasten Vorbauten, Terrassen und Balkone sind zweckmäßige Lüftungen vorzusehen.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nach DIN 4109 ermittelt wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen, um den erforderlichen Schallschutz sicherzustellen.

C.13 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB

Ökologische Baubegleitung

Für die Gewährleistung der Umsetzung der einschlägigen Bestimmungen des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) auf der Umsetzungsebene ist die Entwicklung des Baugebietes durch eine fachlich versierte Person zu begleiten. Der genaue Ablauf der Ökologischen Baubegleitung erfolgt jeweils in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Warendorf rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten.
Die ökologische Baubegleitung muss in enger Abstimmung mit der bodenkundlichen Baubegleitung erfolgen. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren

Bodenkundliche Baubegleitung

Im Vorfeld und während der Realisierung der Planung ist ein Konzept zum fachgerechten Umgang mit dem Schutzgut Boden während der Bauzeit zu erstellen (Bodenschutzkonzept). Die Erstellung und Umsetzung des Bodenschutzkonzeptes ist durch eine bodenkundliche Baubegleitung zu gewährleisten. Die bodenkundliche Baubegleitung i.S. eines baubegleitenden Bodenschutzes für die Phasen der Planung, Projektierung, Ausschreibung sowie Ausführung (inkl. Zwischenbewirtschaftung) und ggf. Nachsorge ist durch ein Fachbüro / eine Fachstelle mit den notwendigen Fachkenntnissen gemäß Anhang C der DIN 19639:2019-09 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) zu erbringen.
Die bodenkundliche Baubegleitung muss in enger Abstimmung mit der ökologischen Baubegleitung erfolgen. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren.

Straßenbäume

Im Bereich der Verkehrsflächen sind mindestens 31 Bäume (Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang mind. 16 -18 cm) zu pflanzen (Gehölzarten vgl. Pflanzliste Gehölze für den Straßenraum Festsetzung E.). Die Pflanzbeete sind mit einer Pflanzgrube von mind. 12 m³ bei mind. 1,50 m Tiefe anzulegen. Die offene Bodenfläche ist dauerhaft zu begrünen.

Begrünung von Stellplatzanlagen

Je angefangene 4 ebenerdige PKW-Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen sowie dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen (Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang mind. 14 - 16 cm). Die Pflanzbeete sind mit einer Pflanzgrube von mind. 12 m³ bei mind. 1,50 m Tiefe anzulegen. Die Anpflanzung ist mit der Herstellung der Stellplatzanlage vorzunehmen. Ausgefallene Bäume oder Gehölze sind zu ersetzen. (Gehölzarten vgl. Pflanzliste Gehölze für Schnitthecken Festsetzung E.)

Beschaffenheit von Stellplatzflächen und Zufahrten

Für die Befestigung von Zufahrten und offener Stellplatzflächen ist ausschließlich wasser- und luftdurchlässiger Aufbau zu verwenden (z. B. Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil). Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind somit unzulässig.

Dachbegrünung

Flachdächer von Hauptgebäuden, Garagen, Carports und Nebenanlagen sind mindestens 50 % extensiv zu begrünen. Bei einer extensiven Begrünung ist eine Substratschicht von mindestens 12 cm mit einer Sedum-Kräuter-Mischung herzustellen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.
Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche für erforderliche Oberlichter und haustechnische Einrichtungen sowie Dachflächenbereiche mit Anlagen zur Solarenergienutzung.

Tiefgaragen müssen so errichtet werden, dass für Pflanzmaßnahmen eine Aufbauschicht von mindestens 0,80 m zwischen Oberkante Garagendecke und gewachsenem Boden bzw. vorhandenem Geländeniveau vorhanden ist.

Baumanpflanzung auf privaten Grundstücksflächen

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 2.1, WA 2.2, WA 3 und WA 4 ist je angefangene 300 m² Baugrundstück ein standortgerechter Laubbaum 1. oder 2. Ordnung oder Obstbaum mit einer Pflanzqualität von mind. 14 – 16 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind mit artspezifischer Kronenentwicklung zu pflegen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Lichtmanagement

Im Plangebiet sind für die Objekt- und Stellplatzbeleuchtung insektenfreundliche Beleuchtungskörper zu verwenden, insbesondere ist eine Abschirmung in Richtung der freien Landschaft, der Grüngürtel und des Rückhaltebeckens zu gewährleisten. Zum Schutz lichtempfindlicher Fledermausarten ist die Beleuchtung auf den öffentlichen Freiflächen auf ein unbedingt notwendiges Maß zu reduzieren.

D. Örtliche Bauvorschriften gem. § 89 (4) BauO NRW i. V. m. § 9 (4) BauGB

Dachform

FD — Flachdach

SD — Satteldach

Dachneigung

45° — Dachneigung als Höchstmaß

Die Festsetzung gilt nicht für eingeschossige Anbauten, Zwerchgiebel, untergeordnete Anbauten, Garagen und Carports

Dachaufbauten

Dachaufbauten sind grundsätzlich erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig.
Dachaufbauten dürfen 1/2 der Baukörperlänge nicht überschreiten und müssen einen Mindestabstand von 1,00 m zum Giebel sowie zwischen Dachaufbauten, Dacheinschnitten, Zwerchgiebeln und Dachvorbauten einhalten.
In dieser Maximallänge von 1/2 ist die 1/3-Baukörperlänge für die Überschreitung der maximalen Traufhöhe für Vorbauten, Erker oder Zwerchgiebel jedoch enthalten.
Der obere Abstand bis zum First muss mindestens 3 Pfannenreihen betragen.
Die Gauben an der Front eines Baukörpers dürfen weder in der Oberkante noch in der Unterkante unterschiedliche Höhen aufweisen.
Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind pro Hauptbaukörper nur in einer Geschossebene zulässig und im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) unzulässig.

Nutzung solarer Energie

Bei geneigten Dächern sind Solaranlagen bei der Anbringung auf der Dachfläche in gleicher Neigung auszurichten. Aufgeständerte, nicht zur Dachfläche parallel verlaufende Anlagen sind unzulässig.

Fassadenmaterial

Als Fassadenmaterial ist rotes bis rotbraunes Sicht- / Verblendmauerwerk in Anlehnung an die RAL-Farben RAL 2013, RAL 3002 bis RAL 3005, RAL 3009, RAL 3011, RAL 8002, RAL 8004, 8012 vorzusehen.
Als untergeordnete Materialien sind Putz, Holz oder Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie für max. 25 % der geschlossenen Wandfläche gestattet.
Für jede Gebäudeseite dürfen für max. 25 % der geschlossenen Wandfläche andere Materialien verwendet werden (z.B. Sichtbeton, Holz dunkel lasiert oder naturbelassen oder Solarpaneele).
Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind bündig in die Fassaden zu integrieren.

Einheitliche Gestaltung von Doppel- und Reihenhäusern sowie angrenzenden Garagen

Bei Doppel- und Reihenhäusern sowie gemeinsamen Garagen auf der Grundstücksgrenze sind nur einheitliche Höhen, Dachformen, Dachneigungen und -überstände, wie auch Dachdeckung zulässig. Der später Bauende hat sich dem Bestand anzupassen.

Sockelhöhe

Die Sockelhöhe (= OK Fertigfußboden Erdgeschoss) darf maximal 0,80 m über dem zur Höhenfestsetzung nach § 18 BauNVO definierten Bezugspunkt (vgl. Festsetzung C.3) liegen.

Einfriedungen

Einfriedungen sind nur als Laubhecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Innerhalb der Hecke sowie rückwärtig zur Gartenseite sind auch Kombinationen mit Drahtgeflecht, Stabgitter sowie Holz möglich. Hecken müssen mindestens 0,5 m von der öffentlichen Verkehrsfläche abgesetzt werden.
Entlang und innerhalb der festgesetzten Vorgartenbereiche sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 (Reihenhäuser) sind innerhalb der festgesetzten Vorgärten einseitig zur Nachbargrenze Hecken- oder Strauchpflanzungen mit einer max. Höhe von 1,20 m vorzusehen.

Vorgärten

Vorgärten sind die Gartenflächen zwischen der erschließenden Verkehrsfläche und straßenseitiger Baugrenze. Vorgärten sind bis auf die notwendige Erschließung (Zufahrt zu Garagen / Carport, Zuwegung zum Eingang) zu begrünen und gärtnerisch zu nutzen. Dies bedeutet, dass

- diese Flächen mit Mutterboden anzulegen sind und mit Rasen, Sträuchern, Bodendeckern und/oder Grünpflanzen bestanden sein müssen. Stein- und Kiesflächen o.ä. sind nicht zulässig, sie zählen nicht zu den unbefestigten Flächen.
- Stellplätze in diesen Bereichen mit Ausnahme der Allgemeinen Wohngebiet WA3 nur auf der Fläche der Garagenzufahrt zulässig sind.
- Der Vorgartenbereich darf für die Zuwegung höchstens bis zu einer Breite von 1,50 m und getrennt hiervon für die Zufahrt höchstens bis zu einer Breite von 3,00 m bzw. bei Doppelgaragen von 6,00 m befestigt werden.
- Nebenanlagen sind in den Vorgärten unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Standplätze für Abfallbehälter und Nebenanlagen zur Unterbringung von Fahrrädern. Diese sind in den Vorgärten jedoch nur zulässig, wenn sie mit Sträuchern, Hecken oder anderen begrünten Einfassungen (Rankkonstruktion) optisch von drei Seiten mit einer max. Höhe von 1,20 m abgegrenzt werden.

Standorte für Empfangsgeräte

Die Anbringung von Empfangsgeräten an den Fassaden ist unzulässig.

Abweichungen

Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 69 BauO NRW. Zuwiderhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i. S. d. Bußgeldvorschriften der BauO NRW und können entsprechend geahndet werden.

E. Sonstige Darstellungen, Anmerkungen und Hinweise zum Planinhalt

vorhandene Bebauung

1430 — Flurstücksnummer

vorhandene Flurstücksgrenze

3 — Maßzahl (in m)

Pflanzlisten (Vorschläge, nicht abschließend)

Gehölze für Schnitthecken

Carpinus betulus	-	Hainbuche
Crataegus monogyna	-	Eingriffeliger Weißdorn
Fagus sylvatica	-	Rotbuche
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Taxus baccata	-	Eibe

Gehölze für den Straßenraum

- Großkronige Bäume

Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Fraxinus excelsior	-	Gemeine Esche
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Tilia cordata „Rancho"	-	Winter-Linde

- Kleinkronige Bäume

Acer campestre ‚Elsrijk'	-	Feld-Ahorn ‚Elsrijk'
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Corylus colurna	-	Baumhasel
Crataegus laevigata	-	Rotdorn
Sorbus aria	-	Mehlbeere

Rankpflanzen

Clematis in Arten und Sorten	-	Gemeine Rebe
Hedera helix	-	Efeu
Lonicera in Arten und Sorten	-	Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia	-	Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata	-	Wilder Wein
Polygonum aubertii	-	Schlingknöterich

Kampfmittel

Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

Ver- und Entsorgung

Vorhaben und Anpflanzungen im Einwirkungsbereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind rechtzeitig mit den Versorgungs- und Entsorgungsträgern abzustimmen.

Überflutungsschutz

Zum Schutz vor Überflutungen im Falle von Starkregenereignissen wird empfohlen, Keller- und Lichtschächte mindestens 0,2 m oberhalb des Geländes anzuordnen bzw. sie gegen von außen eindringendes Wasser, beispielsweise mit einer gemauerten Umrandung, zu schützen.

Bodendenkmäler

1. Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen Palaeontologie@lwl.org.
2. Der LWL-Archäologie für Westfalen - Außenstelle Münster (Tel. 0251/591-8911) oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit/Fossilien) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 16 und 17 DSchG NRW).
3. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 (2) DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

Altlasten

Soweit sich bei den Bauarbeiten Auffälligkeiten nach Farbe, Geruch usw. im Boden zeigen, die auf eine Veränderung des Bodens mit umweltgefährdenden Stoffen hindeuten, ist die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich durch den Bauherrn zu benachrichtigen, um ggf. eine ordnungsgemäße und schadlose Entsorgung des verunreinigten Bodens sicherzustellen.

Landwirtschaftliche Emissionen

Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich landwirtschaftlich genutzter Flächen. Durch Tierhaltungsanlagen umliegender Betriebe ist im Plangebiet mit Immissionswerten von bis zu 16 % der Gesamtjahresstunden zu rechnen. Darüber hinaus können während der Erntezeit erhöhte landwirtschaftliche Verkehre entstehen sowie durch Ernte- und Düngearbeiten erhöhte Geruchsimmissionen auftreten. Es gilt das nachbarrechtliche Rücksichtnahmegebot, sodass entsprechende Beeinträchtigungen hinzunehmen sind.

Artenschutz

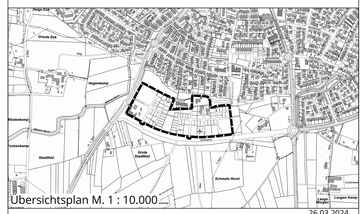
Um das Töten und Verletzen geschützter sowie häufiger und weit verbreiteter Vogelarten zu vermeiden, dürfen Rodungsarbeiten nur außerhalb der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar erfolgen.

Projektbearbeitung und Ausarbeitung des Bebauungsplanes: Planungsbüro Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbB Vennhofallee 97 D-33689 Bielefeld fon +49 5205 7298-0 fax +49 5205 7298-22 info@dhp-sennestadt.de www.dhp-sennestadt.de Bielefeld, den …… Dipl.-Ing.	Katasternachweis Die Darstellung des im Bebauungsplan ausgewiesenen Zustandes stimmt überein. Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist. Stand der Kartengrundlage: Kreis Warendorf Der Landrat Fachbereich Amt für Geoinformation und Kataster Im Auftrag …… ……
Aufstellungsbeschluss Der Ausschusses Planen, Bauen und Umland der Stadt Telgte hat am …… beschlossen, diesen Bebauungsplan gem. § 2 (1) BauGB aufzustellen. Der Beschluss wurde am …… ortsüblich bekannt gemacht. Telgte, den …… Der Bürgermeister	Öffentliche Auslegung Dieser Plan hat als Entwurf einschließlich Text und Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom …… bis …… im Internet veröffentlicht sowie öffentlich ausgelegt. Die Veröffentlichung im Internet sowie die öffentliche Auslegung wurde am …… ortsüblich bekanntgemacht. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist gem. § 4 (2) BauGB erfolgt. Telgte, den …… Der Bürgermeister
Satzungsbeschluss Dieser Plan ist gem. § 10 BauGB und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW.S.666) vom Rat der Stadt am …… als Satzung beschlossen worden. Telgte, den …… Der Bürgermeister	Bekanntmachung und Inkrafttreten Der Satzungsbeschluss ist am …… ortsüblich bekannt gemacht worden. Nach Durchführung der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Telgte, den …… Der Bürgermeister
Übereinstimmungserklärung Hiermit wird bestätigt, dass die Bebauungsplanänderung mit dem Beschluss des Rates der Stadt vom …… übereinstimmt und dass nach § 2 (1) und (2) der Bekanntmachungsverordnung NRW verfahren worden ist. Ausfertigung: Telgte, den …… Der Bürgermeister	

Stadt Telgte

1. Änderung des Bebauungsplanes „Telgte-Süd"

Verfahrensstand:
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie
der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB


Telgte Ost
Grade