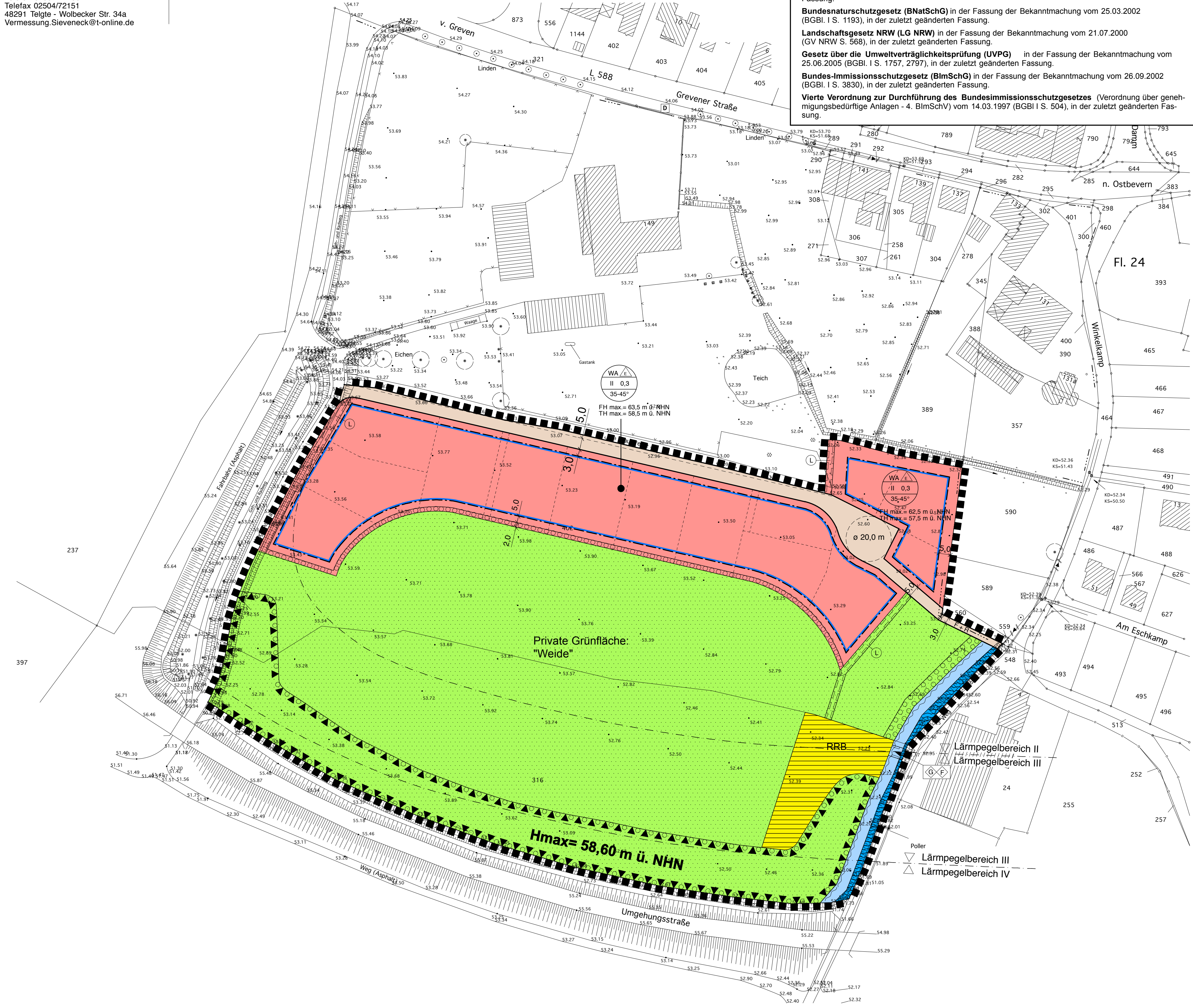


PLANUNGSGRUNDLAGE  
Geschb.Nr. 2593 / 06  
Gemarkung: Westbevern, Flur: 25  
Flurstücke: 402, 316  
Erstellt aufgrund amtlicher Unterlagen und eigener örtlicher Aufnahme vom 23.,24.,27. und 28.06.2006  
Höhenanschluss: MB 115, Höhe = 53.715 m ü. NHN  
MB 417, Höhe = 51.397 m ü. NHN

Dipl.-Ing. B. Sieveneck  
Off. best. Vermessungs - Ing.  
48284 Telgte - Postf.251  
Telefon 02504/72150  
Telefax 02504/72151  
48291 Telgte - Wolbecker Str. 34a  
Vermessung.Sieveneck@t-online.de



## RECHTSGRUNDLAGEN

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zuletzt geänderten Fassung.  
**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 152), in der zuletzt geänderten Fassung.  
**Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).  
**Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen Landesbauordnung (BauO NRW)** in der Bekanntmachung der Neufassung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), in der zuletzt geänderten Fassung.  
**Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 686), in der zuletzt geänderten Fassung.  
**Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG NRW -)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926), in der zuletzt geänderten Fassung.  
**Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG -)** in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung des Wasserhaushaltsgesetzes vom 19.08.2002, in der zuletzt geänderten Fassung.  
**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), in der zuletzt geänderten Fassung.  
**Landesnaturschutzgesetz NRW (LG NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV NRW S. 588), in der zuletzt geänderten Fassung.  
**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757, 2787), in der zuletzt geänderten Fassung.  
**Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), in der zuletzt geänderten Fassung.  
**Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes** (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV) vom 14.03.1997 (BGBl. I S. 504), in der zuletzt geänderten Fassung.

## PLANZEICHENERLÄUTERUNG FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG** gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

**WA** Allgemeines Wohngebiet, siehe textliche Festsetzung Nr. 1

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß

0,3 Grundflächenzahl, siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1

FH max = Maximale Firsthöhe in Meter über NHN,

TH max = Maximale Traufhöhe in Meter über NHN,

**BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN** gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

E Nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

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

Strassenverkehrsfläche

Strassenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung :

- Fußweg / Radweg

**FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNG** gem. § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB

Flächen für Ver- und Entsorgung

**GRÜNFLÄCHEN** gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Private Grünfläche

**WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT**  
gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB

Wasserfläche

Flächen für die Wasserwirtschaft

**FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN** gem. § 9 (1) Nr. 17 BauGB

Flächen für Aufschüttungen

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

Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anzupflanzende Einzelbäume, genauer Standort nach Detailplanung

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

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

Lärmpegelbereich, siehe textliche Festsetzung Nr. 7

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Flächen zugunsten der Stadt Telgte

Mit Gehrecht belastete Fläche zugunsten der Stadt Telgte

Mit Fahrrecht belastete Fläche zugunsten der Stadt Telgte

Mit Leitungsrecht belastete Fläche zugunsten der Stadt Telgte

**BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE**

○ Vorhandene Flurstücksgrenze

316 Vorhandene Flurstücksnummer

--- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

D Baudenkmal

35 - 45 ° Dachneigung

## TEXT

**FESTSETZUNGEN GEM. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB**

- AUSSENWANDFLÄCHEN**  
Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind als rot- bis rotbraunes Sicht- / Verblendmauerwerk (unglasiert), Holzhäuser oder als Fachwerksbauten auszuführen.
- DACHFORM**  
Im gesamten Baugebiet sind nur Satteldächer und Krüppelwalmdächer mit Abwalmungen im Giebelbereich bis maximal 1,50 m zulässig.
- DACHEINDECKUNG**  
Alle Dächer sind mit roten bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen Dachpfannen (Ziegeln) oder Dachsteinen einzudecken. Ausnahmen sind zulässig, wenn energiesparende Dacheindeckungen (z.B. Glasdächer zur Solarenergienutzung) nachgewiesen werden können.
- GARAGEN**
  - Garagen, Stellplätze und Carports sind in den Bereichen, in denen sie mit ihrer Längsseite an Verkehrsflächen grenzen (Fußweg, Eckgrundstücke), auf einer Breite von 1,0 m zur Grundstücksgrenze einzugründen.
  - Zwei zusammenhängende Garagen können mit einem gemeinsamen Satteldach bis max. 30° errichtet werden.
  - Für die Dacheindeckung und Außenwandmaterialien der Garagen gelten sinngemäß die Punkte 1 und 3 der Festsetzungen zum Hauptbaukörper.

## TEXT

**FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO**

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5 - 10) BauNVO)

1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

**2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

(gem. § 9 (1) Nr. 1 u. § 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl / Grundfläche  
Die nach § 19 (4) BauNVO zulässige Überschreitung der höchstzulässigen GRZ für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ist unzulässig.

**3. FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN**

(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)

3.1 Garagen i. S. d. § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

**4. MINDESTMASSE FÜR DIE GRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE**

(gem. § 9 (1) Nr. 3 BauGB)

4.1 Die Mindestgröße der Grundstücke beträgt 600 qm.

**5. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEITEN IN WOHNGEBÄUDEN**

(gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

5.1 Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

**6. FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND**

(gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB)

6.1 Entlang der Uferstreifen der bestehenden Gewässer sind i.S.d. WHG am östlichen Gewässer in einem Abstand von 5,0 m, gemessen von Oberkante Böschung, bauliche Anlagen jeglicher Art, auch nicht genehmigungspflichtige Anlagen unzulässig.

**7. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN**

(gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB )

7.1 Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr der Umgehungsstraße L 588 n werden bei einer baulichen Einrichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, unterschiedliche Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen gestellt.

Zur Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm werden in der DIN 4109 verschiedene Lärmpegelbereiche zugrundegelegt, denen die vorhandenen oder zu erwartenden, maßgeblichen Außenlärmpegel zuzuordnen sind. Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen von Wohnungen (mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) sind die in der folgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten:

| Lärmpegelbereich | „Maßgeblicher Außenlärmpegel“ in db(A) | Erforderliches R <sub>w, res</sub> des Außenbauteils in dB |
|------------------|----------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| II               | 56 bis 60                              | 30                                                         |
| III              | 61 bis 65                              | 35                                                         |
| IV               | 66 bis 70                              | 40                                                         |

Die Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes R<sub>w, res</sub> hat nach der DIN 4109 zu erfolgen. Bei der Anordnung von Lüftungseinrichtungen/ Rolllädenkästen ist deren Schalldämmmaß bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes R<sub>w, res</sub> zu berücksichtigen.

(Grundlage: Schalltechnisches Gutachten Richters & Hüls, Ahaus, November 2004 / Januar 2007)

**8. FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN**

(gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)

8.1 Pro angestängener 400 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein mittel- bis hochstämmiger heimischer, standortgerechter Laubbau oder Obstbaum zu pflanzen.

8.2 Alle gemäß zeichnerischer Festsetzung zu bepflanzen Flächen sind mit heimischen, standortgerechten Pflanzen und Gehölzen flächendeckend zu begrünen. Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung und / oder mit einem Erhaltungsgelbte belegten Flächen sowie der gem. textlicher Festsetzung durchzuführenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

Pflanzliste

Liste der wahlweise zu verwendenden Gehölze und Mindestpflanzqualitäten

|                          |                        |                           |                            |
|--------------------------|------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <i>Salix alba</i>        | Silberweide            | <i>Cornus mas</i>         | Kornelkirsche              |
| <i>Tilia cordata</i>     | Winterlinde            | <i>Crataegus monogyna</i> | Eingriffeliger<br>Weißdorn |
|                          |                        | <i>Acer campestre</i>     | Feldahorn                  |
| Bäume I. Ordnung         | LH.EI, 1xv, 100-150 HO | <i>Prunus spinosa</i>     | Schlehe                    |
| <i>Quercus robur</i>     | Traubeneiche           | <i>Rosa canina</i>        | Hundrose                   |
| <i>Betula pendula</i>    | Sandbirke              | <i>Sambucus nigra</i>     | Schwarzer<br>Holunder      |
| <i>Carpinus betulus</i>  | Hainbuche              | <i>Salix aurita</i>       | Ohlweide                   |
| <i>Malus sylvestris</i>  | Wildler Apfel          | <i>Salix caprea</i>       | Salweide                   |
| <i>Prunus avium</i>      | Vogelkirsche           | <i>Salix cinerea</i>      | Aschweide                  |
| <i>Pyrus pyramidalis</i> | Wildler Birnbaum       |                           |                            |
| <i>Sorbus aucuparia</i>  | Vogelbeere             |                           |                            |

## HINWEISE

**DENKMÄLER**

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§ 15 und 16 DSCHG NRW).

**SCHALLSCHUTZ**

Es wird empfohlen, Fenster in schutzbedürftigen Schlafräumen, die zur Lärmquelle ausgerichtet sind, mit schalldämmten, eventuell fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen zu versehen.

**GERÜCHE**

Das Plangebiet ist durch Gerüche aus der Intensivhaltung angrenzender Hofstellen vorbelastet. Die Belastung einzelner Grundstücksflächen ist der Geruchsimmissionsprognose Nr. 4109209, Uppenkamp + Partner, Ahaus, Januar 2010 zu entnehmen

## AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein.  
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Dipl.-Ing. Sieveneck  
öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Der Ausschuss für Planen und Bauen, Umland und Umwelt des Rates der Stadt Telgte hat am 05.02.2009 nach §§ 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 21.08.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Telgte, den

Vorsitzender des Ausschusses  
Planen und Bauen, Umland und Umwelt

Schriftführer

Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung hat in der Zeit vom 31.08.2009 bis einschließlich 14.09.2009 gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.  
Telgte, den

Bürgermeister

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung hat in der Zeit vom 31.08.2009 bis einschließlich 14.09.2009 gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.  
Telgte, den

Bürgermeister

Der Ausschuss für Planen und Bauen, Umland und Umwelt des Rates der Stadt Telgte hat am 04.03.2010 gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.  
Telgte, den

Vorsitzender des Ausschusses  
Planen und Bauen, Umland und Umwelt

Schriftführer

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 12.04.2010 bis einschließlich 14.05.2010 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.  
Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. des Baugesetzbuches durchgeführt.  
Telgte, den

Bürgermeister

Der Rat der Stadt Telgte hat am 27.10.2010 nach § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.  
Telgte, den

Bürgermeister

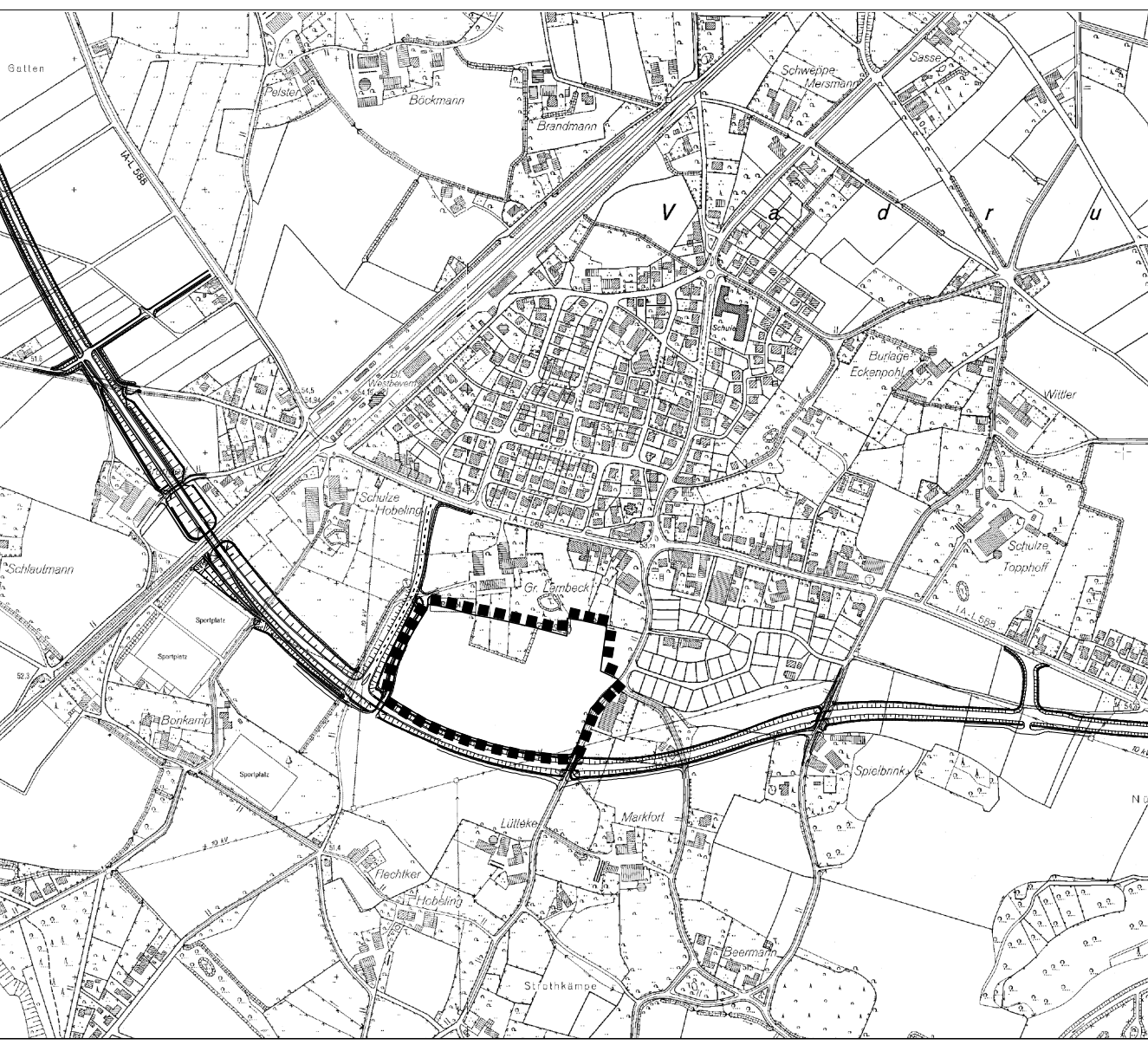
Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am ortsüblich bekannt gemacht worden. In dieser Bekanntmachung wurde ebenfalls auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 und Abs. 4, des § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuches sowie auf die Vorschriften des § 7 Abs. 6 GO NRW hingewiesen. Der Bebauungsplan hat am Rechtskraft erlangt.  
Telgte, den

Bürgermeister

## STADT TELGTE

### BEBAUUNGSPLAN

#### "WOHNEN AN DER WEIDE"



**PLANÜBERSICHT M 1 : 10.000**

DATUM 19.05.2010

PL<sup>OR</sup> 110 / 60

BEARB. WIL.

M. 1 : 1.000

BÜRGERMEISTER

PLANBEARBEITUNG

WOLTERS PARTNER

ARCHITEKTEN BDA - STADTPLANER

DAKHOFF STRASSE 15 48653 CORSELDO

TELEFON (0254) 9480-0 FAX (0254) 408

