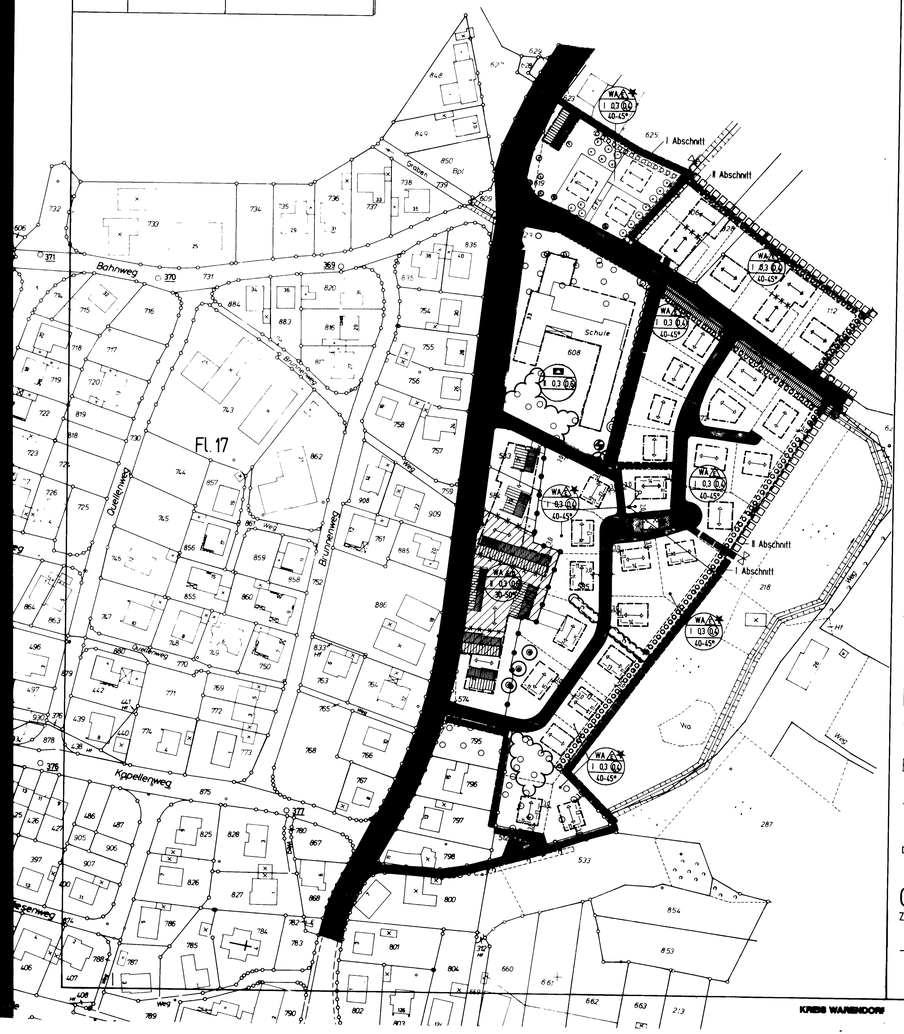
Stand:	Eingetra. Änderungen
Juli 83	1-2



KREBS WARENDORF

FESTSETZUNGEN

FESTSETZUNGEN GEM § 9 BAUG B

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA — Allgemeines Wohngebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

II — Zahl der Vollgeschosse - Hochstgrenze

0,3 — Grundflächenzahl

O,4 — Geschoßflächenzahl

BAUWEISE, BAUGRENZEN

Baugrenze

E — Nur Einzelhäuser zulässig

E/D — Nur Einzel- und Doppelhäuser

BAULICHE ANLAGEN UND EINRICHTUNGEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

Fläche für den Gemeinbedarf

Schule

VERKEHRSFLÄCHEN

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.
- Fuß- und Radweg
- verkehrsberuhigter Bereich (Funktionsmischung)

GRÜNFLÄCHEN, FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG

Öffentliche Grünfläche, Parkanlage

Flächen zur Anpflanzung von standorttypischen, landschaftsgebundenen Bäumen, Sträuchern und Hecken

Zuerhaltender Baum- und Heckenbestand

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Wasserfläche (Graben mit Böschung)

Trafo

Schutzbereiche - von jeglicher Sichtbehinderung ab 0,70 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten, hochstämmige Einzelbäume sind als Ausnahme innerhalb dieser Bereiche zulässig, wenn die Verkehrssicherheit dadurch nicht gefährdet wird

BESTANDSDARSTELLUNGEN, HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Vorhandene Flurstücksgrenze

584 — Vorhandene Flurstücksnummer

Vorhandene Gebäude

Vorhandene Bäume

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Vorgeschlagener Standort für Einzelbäume

Grenze des geplanten Abschnittes "Erlenschottweg II"

GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN GEM. § 81 BAUO NW (HINWEISLICH)

Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung)

Abgrenzung unterschiedlicher Hauptfirstrichtungen

40-45° — Dachneigung

TEXTLICHE GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN GEM § 81 BAUO NW (HINWEISLICH)

1. **Außenwandflächen**

   Alle Außenwandflächen sind in rotem und rotbraunem Sichtmauerwerk auszuführen.

   Bei max. 15 % der gesamten Außenwandflächen können insbesondere für Brüstungsfelder, Balkone, Stürze, Gesimse auch folgende Materialien verwendet werden:
   - **Sichtbeton (brettrauhe Schalung)**
   - **Holz, dunkel lasiert oder weiß gestrichen**
   - **Putz (weiß / grau)**

2. **Dachform**

   In gesamten Baugebiet sind nur Satteldächer, Krüppelwalmdächer mit Abwalmungen in Giebelbereich bis max. 1,50 m zulässig.

3. **Dacheindeckung**

   Die Dacheindeckung ist mit dunkelbraunen Dachpfannen auszuführen. Für untergeordnete Bauteile sind Kupfer- und Zinkblechabdeckungen zulässig.

4. **Dachausbildung**

   Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind nur in der Breite von max. 1/3 der Trauflenlänge zulässig. Sie müssen mind. 2,00 m vom Ortgang entfernt sein. Dachgauben sind nur als Einzelgauben zulässig.

5. **Traufhöhen / Drempel**

   Die Traufhöhe darf 3,30 m über OK Gelände zugeordneter Erschließungsstraße nicht überschreiten. Die Drempelhöhe darf max. 50 cm betragen, gemessen von der Fußbodenoberkante der Erdgeschoßdecke bis zum Anschnitt der Außenmauer mit der Sparrenoberkante.

6. **Garagen**

   Zwei oder mehrere zusammenhängende Garagen können mit gemeinsamen Satteldach 20 - 30 Grad Dachneigung errichtet werden.

   Für die Dachneigung und Außenwandmaterialien der Garagen gelten sinngemäß Punkt 1 und 3 der Festsetzungen zum Hauptbaukörper.

   Garagen, Stellplätze und Carports sind in den Bereichen, in denen sie an öffentliche Verkehrsflächen grenzen (Fußweg, Eckgrundstück), auf einer Breite von 0,50 m zur Grundstücksgrenze einzugrünen.

7. **Mülltonnen**

   Mülltonnen dürfen in Vorgärten nur untergebracht werden, wenn ausreichender Sichtschutz durch Abpflanzung oder Holzblenden bzw. feste Schränke im Wandmaterial des Hauptbaukörpers vorgesehen wird.

8. **Vorgarten - Einfriedungen**

   Zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und der öffentlichen Verkehrsfläche sowie zum seitlichen Nachbargrundstück (Vorgarten) sind Mauern und Mauerpfeiler nicht zulässig.

   Die Abgrenzung zur öffentlichen Verkehrsfläche ist mit Rasenkantensteinen auszuführen oder darf nur in Form lebender Hecken oder Holzsäune (max. 1,00 m hoch) erfolgen.

   Sonstige Säune sind hinter den Abpflanzungen mit einer Maximalhöhe von 1,00 m zulässig.

   Diese Vorgartenflächen sind gärtnerisch unter Verwendung des in der Pflanzliste des Grünordnungsplanes aufgeführten Pflanzmaterials zu gestalten.

   Bei Süd- und Westzugang zum Wohngebäude sind ausnahmsweise für den Freisitz Einfriedungen als freiwachsende Hecken aus Mischgehölzen mit max. 1,00 m zulässig.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Die gem § 4 (3) Bau NVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig Dies sind.
1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3 Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke,
4 Gartenbaubetriebe,
5 Tankstellen,
6 Stalle für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen, die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung nach § 14 bleibt unberührt

2. Gem. § 9 (1) 3 Bau GB wird die Grundstücksgröße mit mindestens 600 m² festgesetzt.

3. Gem. § 3 (4) Bau NVO sind in dem mit ✱ gekennzeichneten Bereich pro Einzelhaus nicht mehr als 2 Wohneinheiten zulässig.

4. Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche gem. § 23 Abs. 5 Bau NVO sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 Bau NVO nicht zugelassen. Ausnahmsweise sind diese zulässig, wenn nach Prüfung durch die Gemeinde private nachbarliche und ökologische Belange nicht beeinträchtigt werden.

5. Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses darf nicht höher liegen als 30 cm über der Oberkante der zugehörigen Erschließungsanlage.

6 Stellplätze u Garagen gem § 12 BauNVO sind nur im Bauwich u zwar nur bis zur Höhe der gartenseitigen + ruckwärtigen Baugrenze zulässig Dort, wo der Bauwich an eine öffentliche Verkehrsfläche (Fußweg, Eckgrundstück) angrenzt, sind Stellplätze, Garagen und Carports mit einem Abstand von 0,5 m zur Grundstücksgrenze zu errichten, um eine seitliche Begrünung zu gewährleisten.

Im Vorgartenbereich (Fläche zwischen Baugrenze und Erschließungsanlage) ist pro Einzelhaus max. ein weiterer Stellplatz neben der Garagenzufahrt zulässig, um eine Flächenversiegelung zu vermeiden.

Der weitere Stellplatzbedarf ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu decken Insgesamt sind 2 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen

7. Gem. § 9 (1) 25 a Bau GB sind die Grundstücksgrenzen zum benachbarten Grundstück mit Hecken auszubilden sowie pro Grundstück drei Obstbäume anzupflanzen.

HINWEISE

Für die mit ▯▯▯▯ gekennzeichneten Bereiche wird ein Pflanzgebot gem § 178 Bau GB ausgesprochen Danach ist die Bepflanzung innerhalb 2 Jahren nach Baubeginn durchzuführen Die Pflanzarten werden in einer gesonderten Grunplanung ausgewahlt

Für den mit ▽▽ gekennzeichneten Bereich wird ein Baugebot gem § 176 BauGB ausgesprochen Das Baugebot wird auf 4 Jahre begrenzt

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

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

, den

Bürgermeister Ratsmitglied Schriftführer

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung hat am 18.8.1987 gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) stattgefunden.

Telgte , den 27.07.1988

(i.V. Roeingh)
Stadtdirektor

Der Rat der Stadt hat am 15.12.1987 nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.

Telgte , den 27.07.1988

(HOTTE) Bürgermeister (TYRELL) Ratsmitglied (SCHLUTER) Schriftführer

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in der Zeit vom 26.02.1988 bis 25.03.1988 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Telgte , den 27.07.1988

(i.V. Roeingh)
Stadtdirektor

Der Rat der Stadt hat am 05.07.1988 nach § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Telgte , den 27.07.1988

(HOTTE) Bürgermeister (TYRELL) Ratsmitglied (LEHMANN) Schriftführer

Gem. § 11 des Baugesetzbuches (Bau GB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) ist mir dieser Bebauungsplan angezeigt worden.

Verfügung vom 13.03.1989
(Az. 35.21-5205)

Munster , den 13.03.1989

L S **Der Regierungspräsident**
Im Auftrag:
(FEHMER)

Gem. § 12 des Baugesetzbuches (Bau GB) ist die Durchführung des Anzeigeverfahrens mit Hinweis auf die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes am 19.05.1989 ortsüblich bekanntgemacht worden.

In dieser Bekanntmachung wurde ebenfalls auf die Vorschriften der §§ 44 Abs. 3, Sätze 1 und 2 und Abs. 4 sowie 215 Abs. 1 des Baugesetzbuches (Bau GB) sowie § 4 Abs. 6 GO NW hingewiesen. Der Bebauungsplan hat am 19.05.1989 Rechtskraft erlangt.

Telgte , den 22.05.1989

Stadtdirektor

(RAMMES)

RECHTSGRUNDLAGEN

§§ 1, 2, 3, 4, 8-12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - Bau NVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.1986.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1981 - PlanzV 81) vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 833).

§ 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW) vom 26.06.1984 (GV NW S. 419) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.12.1984 (GV NW S. 803).

§§ 4 und 28 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV NW S. 475).

Die Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sind vom Rat der Gemeinde gem. § 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung vom 26.06.1984 (GV.NW.- S. 419/SGV.NW. 232) als bauordnungsrechtliche Gestaltungssatzung beschlossen worden.

Telgte, den 27. Juli 1988

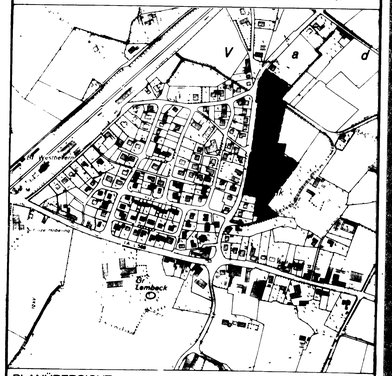
(Hotte) Bürgermeister (TYRELL) Ratsmitglied (Lehmann) Schriftführer

Änderungen und Ergänzungen lt. Ratsbeschluß vom 05.07.1988 aufgrund vorgebrachter Anregungen und Bedenken gem. § 3 (2) BauGB

1 Vergrößerung der überbaubaren Fläche auf dem Grundstück Rottwinkel um ca. 14,0 m nach Osten

STADT TELGTE

BEBAUUNGSPLAN "ERLENSCHOTTWEG I" WESTBEVERN - VADRUP



PLANÜBERSICHT M 1 5000

AUSF		NORDEN
PL^	50/ 112	
BEARB	INT	
DATUM	DEZ '87	0 10 20 30 40 60
M	1 1000	

DER STADTDIREKTOR — PLANVERFASSER

WOLTERS PARTNER
ARCHITEKTEN BDA STADTPLANER SRL
TARKENSTRASSE 31 · 4620 CASTROP-RX
TELEFON (02306) 3 04 88