



Legende

Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- MI 1** Mischgebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO)
- MI 2** maximal zulässige Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 0,6** maximal zulässige Firsthöhe über festgelegtem Höhenbezugspunkt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- FH max. 9,50m** festgelegter Höhenbezugspunkt, Höhenbezugssystem DHHN 92 (§ 9 Abs. 3 BauGB)

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)
- offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO)

3. Verkehrsflächen

- Zu- und Abfahrtsverbot zur K 50n (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

4. Grünflächen

- private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- zu erhaltender Baum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- zu pflanzender Baum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

6. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO)

7. Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

- Gebäude Bestand
- 713** Flurstücksnummer
- Nr. 11** Hausnummer
- Flurstücksgrenze
- 56,00** Höhenpunkt

Plangrundlage

Kataster / Topographie bezogen über die Stadt Telgte.

Die Übereinstimmung der Plangrundlage mit dem Liegenschaftskataster des Kreises Warendorf wird hiermit bestätigt.

Kreis Warendorf

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Im MI 1 sind Wohngebäude sowie Geschäfts- und Bürogebäude zulässig, die mit der Geschäftsausübung eines Garten- und Landschaftsbetriebes in Zusammenhang stehen. (§ 1 Abs. 9 BauNVO i.V. mit § 6 BauNVO)

1.2 Im MI 2 sind Geschäfts- und Bürogebäude sowie Lagerplätze zulässig, die mit der Geschäftsausübung eines Garten- und Landschaftsbetriebes in Zusammenhang stehen. (§ 1 Abs. 9 BauNVO i.V. mit § 6 BauNVO)

1.3 Im gesamten Plangebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten gemäß "Telgter Sortimentsliste" (Einzelhandelskonzept für die Stadt Telgte - Junker und Kruse, Dortmund, November 2007) ausgeschlossen. Das sind:

- Nahrungsmittel
- Gesundheits- und Körperpflegeartikel
- Papier, Bürobedarf, Schreibwaren, Zeitungen, Zeitschriften, Bücher
- Blumen
- Bekleidung, Wäsche
- Schuhe, Lederwaren
- Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat, Geschenkartikel
- Spielwaren, Hobby, Basteln, Musikinstrumente
- Sportartikel, Fahrräder, Camping (ausgenommen Sportgroßgeräte)
- Uhren, Schmuck
- Unterhaltungselektronik, Musik, Video, PC, Drucker, Kommunikation, Foto
- medizinische und orthopädische Artikel
- Elektro-, Haushaltsgeräte
- Wohn Einrichtung (ausgenommen Teppiche Einzelware)
- Lampen, Leuchten

2. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

2.1 Die mit der Festsetzung "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" belegten Flächen mit der Ziffer P 1 sind als drei- bis vierreihige, standortgerechte Strauchpflanzung (Haselnuss, Liguster, Strauchrosen, Schneeball) mit leichten Sträuchern, Höhe 80 - 120 cm in einem Meterraster zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

2.2 Die mit der Festsetzung "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" belegte Fläche mit der Ziffer P 2 ist als Extensivwiese mit Obstbäumen zu entwickeln. Die Obstgehölze sind gruppenweise bis zu 3 Stück anzuordnen, Pflanzqualität Hochstamm, 3xv, mit Drahtballen und Stammumfängen von 12-14 cm. Als Arten werden Apfel (z.B. Dülmener Rosenapfel, Schöner aus Boskop) und eine Süßkirsche (z. B. Hedelfinger Riesenkirsche) festgesetzt. Nach der Entwicklungspflege ist in den ersten fünf Jahren ein jährlicher Erziehungsschnitt erforderlich. Danach erfolgt alle 3 - 5 Jahre ein Kulturschnitt. Die Wiese ist extensiv nach den Grundsätzen des Kulturlandschaftsprogramms zu bewirtschaften. Sie ist 1-2 x jährlich zu mähen oder einer extensiven Beweidung zuzuführen. Das Schnitt- und Mähgut ist zu entfernen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

2.3 Die mit der Festsetzung "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" belegte Fläche mit der Ziffer P 3 ist als Rotbuchecke zu entwickeln. Je Meter sind mindestens 3 Heckenpflanzen anzuordnen, Pflanzqualität Heister 125 - 150. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

2.4 Die mit "Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" festgesetzten Hecken sind zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten, bei Abgang ist gleichartiger Ersatz zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

2.5 Mindestens 350m² der Dachflächen sind extensiv zu begrünen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

2.6 Auf je 3 Stellplätze, die sich auf Flächen außerhalb der Gebäude befinden, ist mindestens ein Laubbaum (z.B. chinesische Birne) mit einem Stammumfang von 14-16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Innerhalb einer zusammenhängenden Stellplatzanlage darf nur eine Baumart verwendet werden, innerhalb der Stellplätze bereits vorhandene Bäume sind anzurechnen. Alle neu zu pflanzenden Bäume sind mit einer Baumscheibe von mindestens 6 m² pro Baum zu versehen, auf der eine Versiegelung des Bodens ausgeschlossen ist. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

2.7 In dem Gebiet sind Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise auszuführen, Fugenverguß ist unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

3. Verkehrsflächen

3.1 Entlang der K 50n sind Zu- und Abfahrten unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Hinweise

Die vollständige Kompensation erfolgt durch Maßnahmen des Naturschutzes auf Teilflächen des Flurstückes 451, Flur 29 der Gemarkung Telgte - Kirchspiel. Ziel ist die Anlage eines abgeschirmten extensiv genutzten Streuobstgartens (§ 9 Abs. 1a BauGB).

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 Unteren Denkmalbehörde und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251 / 591 8911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004, I 2414 zuletzt geändert durch Artikel 1 Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

Verordnung über die Bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.11.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)

Gesetz über Natur- und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2524 1193), in Kraft getreten am 01.03.2010

Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz LG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2000 (GV. NRW. S. 568), zuletzt geändert am 16. März 2010 (GV. NRW. S. 185)

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I 1998, S. 502), zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 09.12.2004 I 3214

Zeichenvorschrift für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Nordrhein-Westfalen (Zeichenvorschrift NRW) RdErl. des Innenministers vom 20.12.1978 ID27120 in der zurzeit gültigen Fassung.

§§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW. S. 666/SGV NRW 2023), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 03.02.2004 (GV. NRW. S. 96)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 255/SGV. NRW. 232), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.11.2004 (GV. NRW. S.644)

Wassergesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (LWG NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NW. S.926) in der zurzeit gültigen Fassung

Abstandserlass Nordrhein-Westfalen vom 02.04.1998

Verfahrensvermerke

1. Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Ausschuss für Planen und Bauen, Umland und Umwelt des Rates der Stadt Telgte am 04.03.2010 gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches beschlossen.

Die Aufstellung wurde am 23.04.2010 im Amtsblatt des Kreises Warendorf - Ausgabe Nr. 17 - öffentlich bekannt gemacht.

Telgte, 04.03.2010

..... Große Vogelsang
Vorstand des Ausschusses
für Planen und Bauen, Umland und Umwelt

..... Hüttmann
Schriftführer

2. Die Stadt Telgte hat laut Beschluss des Ausschusses für Planen und Bauen, Umland und Umwelt des Rates der Stadt Telgte vom 04.03.2010 gemäß § 3 Bau GB die Bürger und Behörden frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet und den Bebauungsplan mit Begründung in der Zeit vom 26.04.2010 bis einschließlich 17.05.2010 öffentlich ausgelegt.

Die Auslegung wurde am 23.04.2010 im Amtsblatt des Kreises Warendorf - Ausgabe Nr. 17 - öffentlich bekannt gemacht.

Telgte, 18.05.2010

..... Wolfgang Pieper
Bürgermeister

3. Dieser Bebauungsplan hat mit zugehöriger Begründung laut Beschluss des Ausschusses für Planen und Bauen, Umland und Umwelt des Rates der Stadt Telgte vom 17.06.2010 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB einen Monat - in der Zeit vom 02.11.2010 bis einschließlich 03.12.2010 - öffentlich ausgelegt.

Telgte, 06.12.2010

..... Wolfgang Pieper
Bürgermeister

4. Dieser Bebauungsplan ist vom Rat der Stadt Telgte am 10.02.2011 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen worden. Gleichzeitig wurde die Begründung beschlossen.

Telgte, 10.02.2011

..... Wolfgang Pieper
Bürgermeister

5. Die Satzung dieses Bebauungsplanes wurde am im Amtsblatt des Kreises Warendorf - Ausgabe Nr. öffentlich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung wurde ebenfalls auf die Vorschriften des § 4 Abs. 6 GO NRW hingewiesen. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtskräftig geworden.

Telgte,

..... Wolfgang Pieper
Bürgermeister

	Stadt Telgte Gemarkung Telgte Kirchspiel, Flur 29 Flurstücke 140, 249, 413, 713, 714	Unterlage: - Reg.-Nr.: 1 Blatt-Nr.: 1					
	vorhabenbezogener Bebauungsplan "Wichmann Gärten"	<table border="1"> <tr> <th>Datum</th> <th>Zeichen</th> </tr> <tr> <td>bearbeitet 12/2010</td> <td>nm</td> </tr> <tr> <td>gezeichnet 27.01.2011</td> <td>nm</td> </tr> </table>	Datum	Zeichen	bearbeitet 12/2010	nm	gezeichnet 27.01.2011
Datum	Zeichen						
bearbeitet 12/2010	nm						
gezeichnet 27.01.2011	nm						
Satzung M 1 : 500							
Auftraggeber: 	Wichmann Gärten Delsener Heide 11 48 291 Telgte						
Auftragnehmer: 	Vermessung Straßen- und Verkehrsplanung Einleitung Stadtplanung Landschaftspflege Stadtplanungswirtschaft und Wasserbau Landschafts- Verkehrsplanung Landschaftsdokumentation						
Mühlenstraße 43, 46, 46, 55 km Tel. 050616760-0 Fax 35	Sonnen-Stein 72 44-1-2 Fallersee Tel. 0333923-505 Fax 506	Tübingen-Stein 54 35-15 Hülth-Jule Tel. 0548213-25 Fax 90					