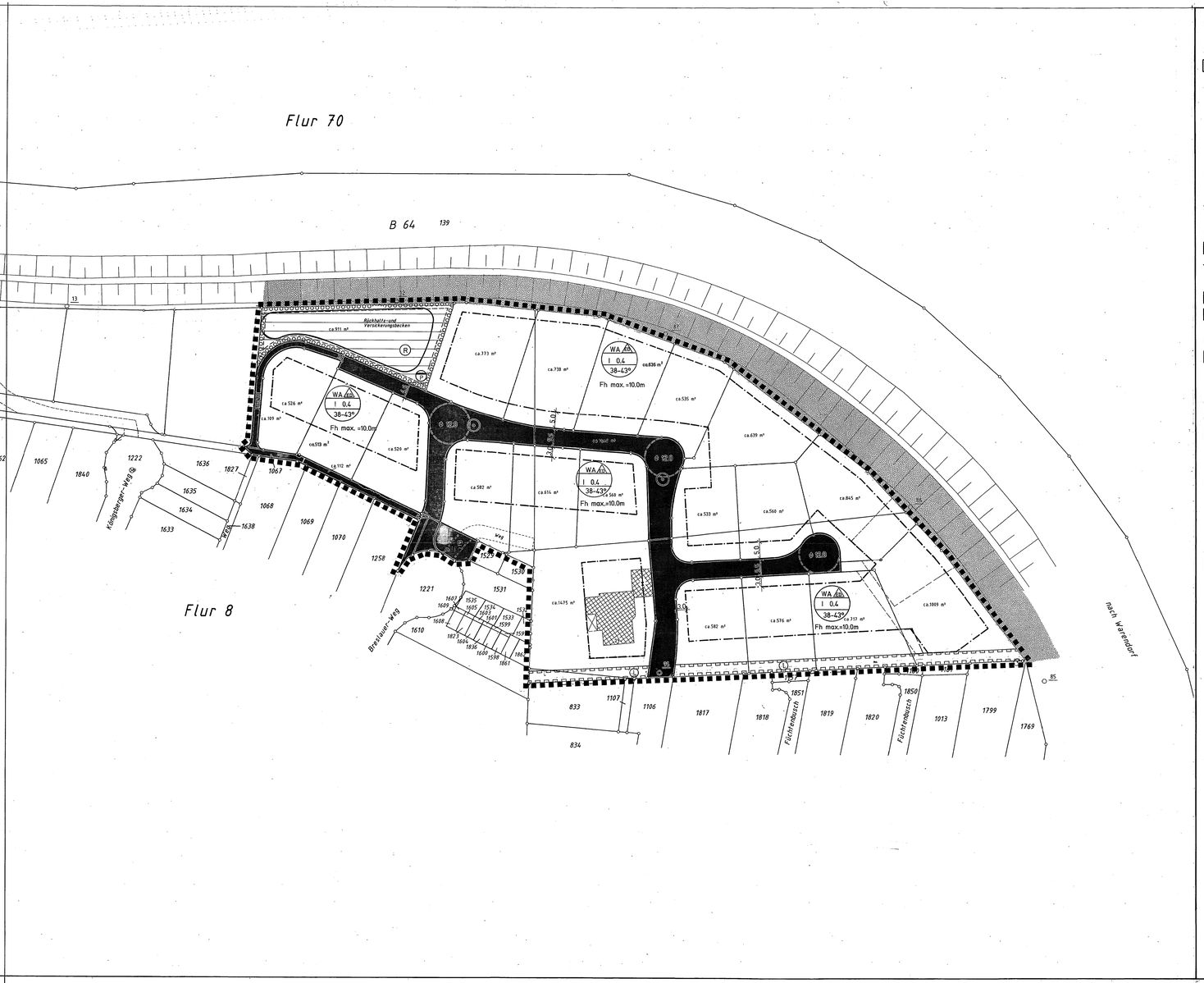


PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

WA — Allgemeines Wohngebiet

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

I — Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß

0,4 — Grundflächenzahl

Th max = — Maximale Firsthöhe, bezogen auf OK fertige Erschließungsanlage, s. textl.Ests. Nr. 3

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

E/D — Nur Einzel - und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung :

F 110 c — - Fußweg / Radweg

P — - Öffentliche Parkfläche - Stellplatzanordnung nach Detailplanung

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

Flächen für Ver- und Entsorgung

P — Abwasserpumpwerk

R — Regenrückhaltebecken

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünfläche

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

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

L — Mit Leitungsrecht belastete Fläche zugunsten der Versorgungsträger gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB

BESTANDSDARSTELLUNGEN, HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 (6) BauGB

Vorhandene Flurstücksgrenze

1107 — Vorhandene Flurstücksnummer

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Vorhandener Lärmschutzwall, außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB

GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN - HINWEISLICH

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN gem. §86 BauO NW

38 - 43° — Dachneigung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 86 BauONW

1. Außenwandflächen
   Alle Außenwandflächen sin in rotem und rotbraunem Sichtmauerwerk oder als weiß bis graue Putzbauten auszuführen. Holzhäuser sind ebenfalls zulässig.

2. Dachform
   Im gesamten Baugebiet sind nur Satteldächer, Krüppelwalmdächer mit Abwalmungen im Giebelbereich bis max. 1,50 m zulässig.

3. Dacheindeckung
   Die Dacheindeckung ist mit roten bis rotbraunen und grauen bis anthrazitfarbenen Dachpfannen auszuführen. Materialien für die Sonnenenergienutzung sind zulässig.

4. Garagen sind mit Flachdach auszuführen. Zwei oder mehrere zusammenhängende Garagen können mit gemeinsamen Satteldach 20 - 30 Dachneigung errichtet werden. Flachdächer sind zu begrünen oder zu beklesen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1) **Gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO I.V.m. § 1 (9) BauNVO**
   Im Allgemeinen Wohngebiet sind die gem. § 4 (3) BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.

2) **Gem. § 12 BauNVO**
   Garagen, Stellplätze und Carports sind im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze(Vorgarten) nicht zulässig. Stellplätze dürfen zur Erfüllung der Stellplatzpflicht ausnahmsweise auch im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze (Vorgarten) untergebracht werden.

3) **Gem. § 16 (2) Nr. 4 I.V.m. § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
   Für die eingeschossige Bauweise wird die maximale Firsthöhe mit 10.0 m begrenzt. die Bezugshöhe wird von der Stadt vorgegeben.
   Die maximale festgesetzte Firsthöhe wird gemessen von der Oberkante fertiger Erschließungsstraße bis Oberkante Dachhaut in der Flucht der Außenseite des traufseitigen Mauerwerks.

4) **Gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB**
   Je Hauseinheit (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

5) **Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB**
   Befestigte Flächen sind mit unversiegelter / wasserdurchlässiger Oberfläche bzw. mit Rasengittersteinen, Schotterrasen oder Bepflasterungen mit breiten Fugen auszuführen. Ausnahme: Zugänge zum Eingansbereich des Wohnhauses und Terrassen.

6) **Gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB**
   In einer Entfernung von ,60.0 bis 80,0. m sind zur B 64 (bezogen auf die Straßenachse), bei der genehmigungs- bzw. anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in die zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räume Schallschutzfenster der Klasse 2 gem. der Richtlinien der DIN 18005 in den Gebäudeseiten zur B 64 einzubauen

7) **Gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB**
   a) Pro 250 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein Obstbaum (Hochstamm) oder heimischer Laubbaum zu pflanzen.
   b) Als Grüneinfassung der Grundstücksgrenzen sind nur bodenständige Hecken oder sonstige Laubgehölze zulässig.
   c) Im Abstand von mindestens 12 m ist im öffentlichen Straßenraum ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Die genauen Standorte sind nach Detailplanung auf die örtliche Situation (Grundstückszufahrten etc.) abzustimmen. Die Abstände sind danach geringfügig verschiebbar.
   d) Alle gemäß zeichnerischer oder textlicher Festsetzungen zu bepflanzenden Flächen bzw. Grünflächen sind mit heimischen Pflanzen und Gehölzen flächendeckend zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

8) **Gem. § 51 a (1) S. 1 LWG NW I.V.m § 9 (4) BauGB**
   „Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist."
   Die Niederschlagswasserbeseitigung ist gemäß der gemeindlichen Entwässerungsplanung durchzuführen.

HINWEISE

1) 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).

2) Den Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB liegt ein grünordnerischer Begleitplan zugrunde.

3) Für den Planbereich besteht eine Satzung gem. § 81 BauO NW über die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebaubaren Grundstücke auf der Grundlage des grünordnerischen Begleitplanes.

4) für den Planbereich wird eine gesonderte Gestaltungssatzung gem. § 86 BauO NW erstellt.

5) Für den Bebauungsplanbereich wurde eine schalltechnische Beurteilung durchgeführt. Der genaue Bereich in denen passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster der Schutzklasse I der VDI - Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern") durchzuführen sind, ist im Begleitplan, der Bestandteil der schalltechnischen Beurteilung ist, dargestellt und ist im Bebauungsplan als Festsetzung übernommen worden. Aufgrund der bestehenden Lärmvorbelastung des Baugebietes durch die B 64 ist den Bauherren zu empfehlen, eine geeignete Grundrissgestaltung der zu errichtenden Gebäude (lärmempfindliche Räume abgewandt von der Lärmquelle) vorzunehmen.
   Für schutzbedürftige Räume sind Schallschutzmaßnahmen der Lärmschutzklasse 2 vorzusehen.

6) Die Bauaufsichtsbehörde hat den Bauherren zu empfehlen, für die Bebauung entlang der B 64 eine geeignete Grundrissgestaltung (lärmempfindliche Räume abgewandt von der Lärmquelle) vorzunehmen.

7) Im gesamten Plangebiet ist das Vorkommen von Kampfmitteln und Munition nicht vollständig ausgeschlossen.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird bescheinigt.
, den

Für die Richtigkeit der kartografischen Darstellung des örtlichen Zustandes und die geometrische Festsetzung der städtebaulichen Planung.
, den

Der Rat der Stadt hat am nach §§ 2 Abs. 1 - 5 , 4 Abs. 1 und 8 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluß ist am ortsüblich bekannt gemacht worden.
Telgte , den

Bürgermeister Ratsmitglied Schriftführer

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung hat am gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.
Telgte , den

Stadtdirektor

Der Rat der Stadt hat am nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.
Telgte , den

Bürgermeister Ratsmitglied Schriftführer

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom bis einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Telgte , den

Stadtdirektor

Der Rat der Stadt hat am nach § 3 Abs. 3 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplanes - Entwurf mit Begründung - erneut öffentlich auszulegen.
Telgte , den

Bürgermeister Ratsmitglied Schriftführer

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat nach § 3 Abs. 3 des Baugesetzbuches in der Zeit vom bis einschließlich zu jedermanns Einsicht erneut öffentlich ausgelegen.
Telgte , den

Stadtdirektor

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

Bürgermeister Ratsmitglied Schriftführer

Gem. § 11 des Baugesetzbuches ist mir der Bebauungsplan angezeigt worden.

Verfügung vom
(Az.:)
Telgte , den

Die Bezirksregierung
Im Auftrag :

Gem. § 12 des Baugesetzbuches ist die Durchführung des Anzeigeverfahrens mit Hinweis auf die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes am ortsüblich bekanntgemacht 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 NW hingewiesen. Der Bebauungsplan hat am Rechtskraft erlangt.
Telgte , den

Stadtdirektor

RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), 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. 132), in der zuletzt geänderten Fassung.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein- Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW) vom 07.03.1995 (GV NW S. 218).

§§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666).

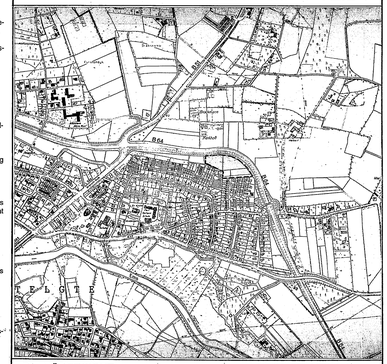
§ 51 des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. Juni 1989 in der zuletzt geänderten Fassung.

Das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-Maßnahmen G) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBL. S. 622).

Investitionserleichterungsgesetz- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

STADT TELGTE

BEBAUUNGSPLAN 'HASENKAMP II'-TEIL 1



PLANÜBERSICHT M 1 : 10000

DATUM	MÄRZ '96	
PL GR		
BEARB.	BAR./VIE.	0 5 10 15 20 30 m
M.	1 : 500	

NORDEN

STADTDIRECTOR , PLANBEARBEITER

WOLTERS PARTNER
ARCHITEKTEN BDA · STADTPLANER
DATZEBER STRASSE 15 · 48653 COESFELD
TELEFON (02541) 8000-0 · FAX 8149