

FÜR DIE 1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG

Erläuterungen

- 1** Erhöhung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 auf 0,4
- 2** Zulässigkeit der Überschreitung der höchstzulässigen GRZ für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 Bau NVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländebereifläche gemäß § 19 (4) Bau NVO
- 3** Aufnahme der textlichen Festsetzung Nr. 9

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. Sievenck
 Off. best. Vermessungs- Ing.
 48284 Telgte - Post 251
 Telefon 02504/72150
 Telefax 02504/72151
 48291 Telgte - Wobeker Str. 34a
 Vermessung.Sievenck@t-online.de

ÄNDERUNGSVERFAHREN

Der Ausschuss für Planen und Bauen, Umland und Umwelt des Rates der Stadt hat am 24.05.2011 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die vereinfachte Änderung dieses Bebauungsplanes beschlossen.
 Es handelt sich um ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB. Dieser Beschluß ist am 19.08.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Telgte, den 07.11.2011

Gem. § 13 (2) Nr. 2 BauGB wurde die Öffentlichkeit in der Zeit vom 29.08.2011 bis 19.09.2011 an der Bauleitplanung beteiligt.
 Telgte, den 07.11.2011

Der Bürgermeister

Gem. § 13 (2) Nr. 3 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange in der Zeit vom 29.08.2011 bis 19.09.2011 an der Bauleitplanung beteiligt.
 Telgte, den 07.11.2011

Der Bürgermeister

Diese vereinfachte Änderung ist gem. § 10 BauGB am 20.10.2011 durch den Rat der Stadt als Satzung beschlossen worden.
 Telgte, den 07.11.2011

Der Bürgermeister

Diese vereinfachte Änderung wurde am 28.10.2011 gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
 Telgte, den 07.11.2011

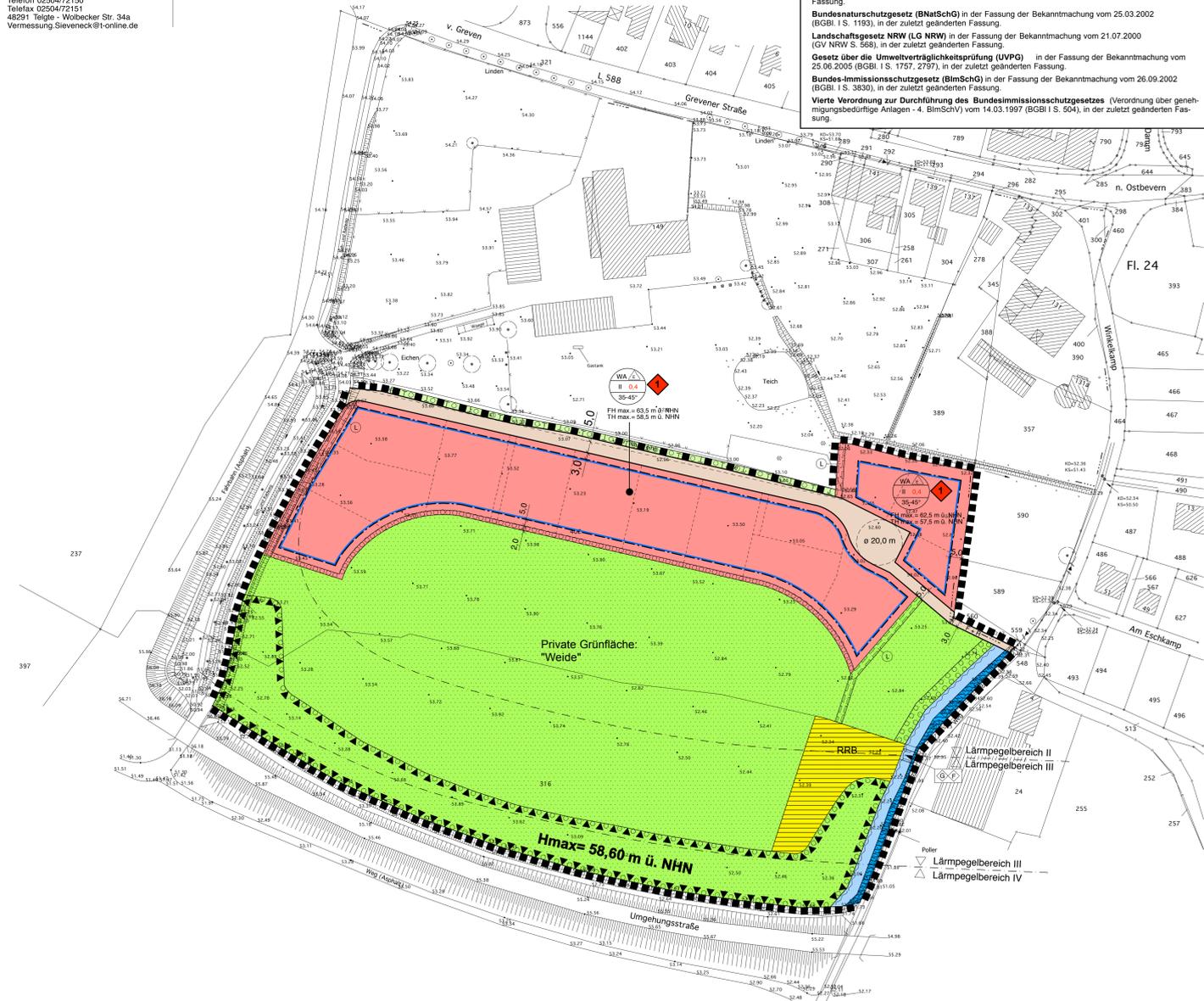
Der Bürgermeister

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. 132), in der zuletzt geänderten Fassung.
Planzonenverordnung 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. 666), 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.
Landschaftsgesetz NRW (LG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV NRW S. 568), in der zuletzt geänderten Fassung.
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 05.09.2001 (BGBl. I S. 2350), in der zuletzt geänderten Fassung.

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. 132), in der zuletzt geänderten Fassung.
Planzonenverordnung 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. 666), 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.
Landschaftsgesetz NRW (LG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV NRW S. 568), in der zuletzt geänderten Fassung.
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), in der zuletzt geänderten Fassung.
Bundes-Immissionschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3630), in der zuletzt geänderten Fassung.
Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionschutzgesetzes (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

0,4 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

Nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

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

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungsfläche

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

F + R 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 AUFSCÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN gem. § 9 (1) Nr. 17 BauGB

Flächen für Aufschüttungen

FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

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 Fahrrecht belastete Fläche zugunsten der Stadt Telgte

○ Mit Leitungsrecht belastete Fläche zugunsten der Stadt Telgte

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

— Vorhandene Flurstücksgrenze

— Vorhandene Flurstücksnummer

--- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

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- / Verbundmauerwerk (unglasiert), Holzhauser 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 energieparende 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 einzuzugnen.
 - 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

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.

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 Geländebereifläche ist zulässig.

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.

MINDESTMASSE FÜR DIE GRÖSSE DER BAURUNDSTÜCKE
 gem. § 9 (1) Nr. 3 BauGB

4.1 Die Mindestgröße der Grundstücke beträgt 600 qm.

HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEITEN IN WOHNHEIMEN
 gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB

5.1 Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND
 gem. § 9 (1) Nr. 3 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.

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 Errichtung 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 zugeordnet, 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 _{w, res} des Außenbauteils in dB
II	56 bis 60	30
III	61 bis 65	35
IV	66 bis 70	40

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

FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
 gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB

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

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

Pflanztziste

Liste der wahlweise zu verwendenden Gehölze und Mindestpflanzqualitäten	
Bäume I. Ordnung LHEI, 1vx, 100-150 HO	Strücher LSTR, 1vx, MW, 50-80 HO
<i>Quercus robur</i>	<i>Corylus avellana</i>
<i>Salix alba</i>	<i>Cornus mas</i>
<i>Tilia cordata</i>	<i>Crataegus monogyna</i>
Bäume II. Ordnung LHEI, 1vx, 100-150 HO	<i>Acer campestre</i>
<i>Prunus padus</i>	<i>Prunus spinosa</i>
<i>Betula pendula</i>	<i>Rosa canina</i>
<i>Caprinus betulus</i>	<i>Sambucus nigra</i>
<i>Malus sylvestris</i>	<i>Salix aurita</i>
<i>Pinus avium</i>	<i>Salix caprea</i>
<i>Pyrus pyralis</i>	<i>Salix cinerea</i>
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere

9. **EXTERNE AUSGLEICHSFLÄCHE**
 gem. § 9 (1a) BauGB

Die externen Ausgleichsmaßnahmen bzw. -flächen im „Emsaue“ III. Bauabschnitt werden entsprechend den erforderlichen Ausgleichsbedarf anteilmäßig dem mit dem Änderungspunkt 1 der 1. vereinfachten Änderung verbundenen Eingriff als Ausgleichsmaßnahmen bzw. -flächen zugeordnet.

HINWEISE

DENKMÄLER

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

SCHALLSCHUTZ

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

GERÜCHE

Das Plangbiet ist durch Gerüche aus der Intensivhaltung angrenzender Hotelteil 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 Planzeicherverordnung.

Dipl.-Ing. Sievenck
 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 01.03.2011

Dr. Hoppe
 Vorsitzender des Ausschusses
 Planen und Bauen, Umland und Umwelt

Hüttmann
 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 01.03.2011

Wolfgang Pieper
 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 01.03.2011

Wolfgang Pieper
 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.
 Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. des Baugesetzbuches durchgeführt.
 Telgte, den 01.03.2011

Große Vogelsang
 Vorsitzender des Ausschusses
 Planen und Bauen, Umland und Umwelt

Hüttmann
 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 ausgelegt.
 Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. des Baugesetzbuches durchgeführt.
 Telgte, den 01.03.2011

Wolfgang Pieper
 Bürgermeister

Der Rat der Stadt Telgte hat am 27.10.2010 nach § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
 Telgte, den 01.03.2011

Wolfgang Pieper
 Bürgermeister

Saxlehner
 Schriftführer

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 01.03.2011 Rechtskraft erlangt.
 Telgte, den 01.03.2011

Wolfgang Pieper
 Bürgermeister

Wolfgang Pieper