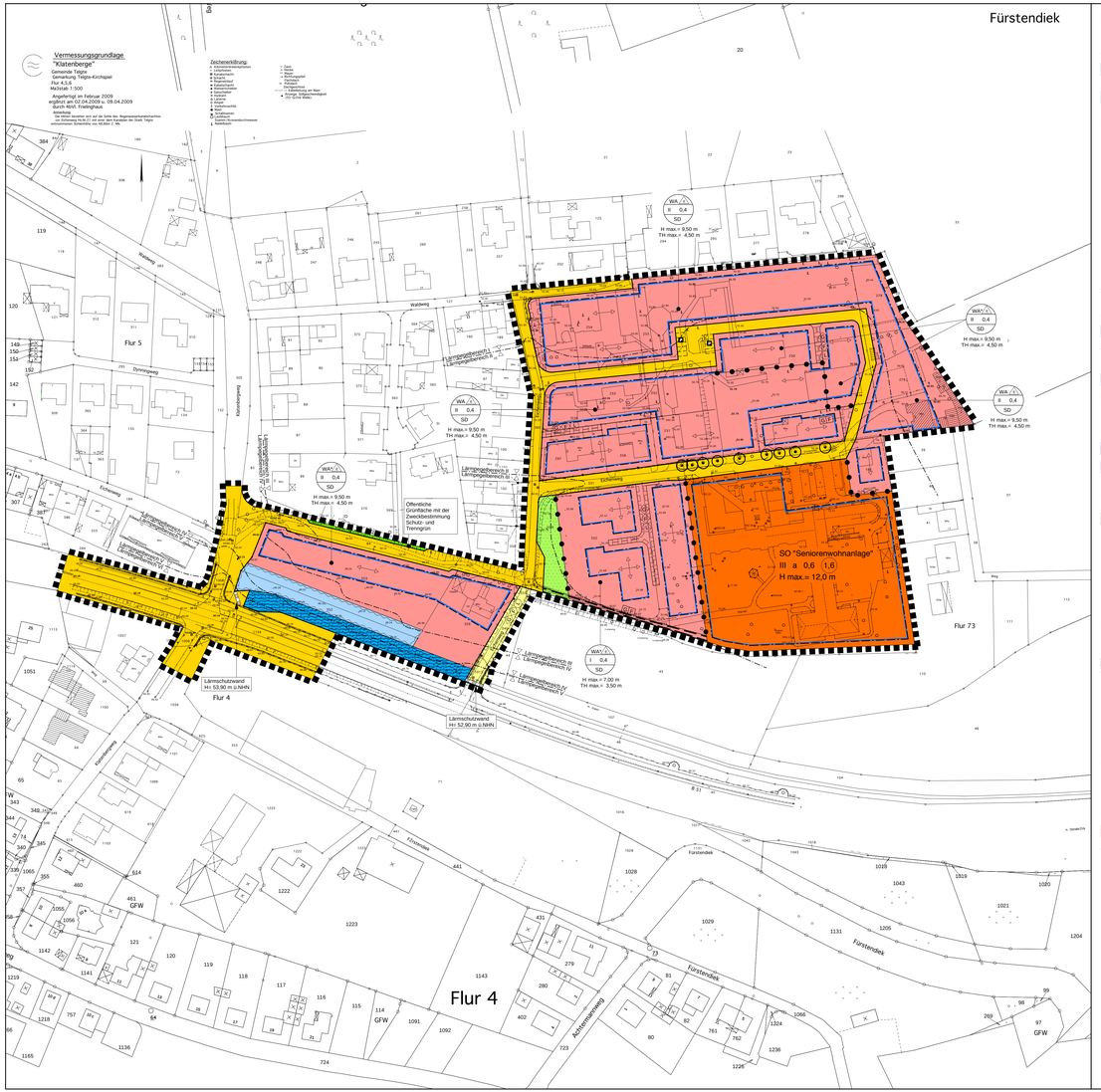


PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

WA /WA* — Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO, siehe textliche Festsetzung A Nr. 1.1 Nr. 5

SO — Sonstiges Sondergebiet "Seniorenwohnanlage" gem. § 11 BauNVO, siehe textliche Festsetzung A Nr. 1.2

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

II — Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß

0,4 — Grundflächenzahl

(0,6) — Geschossflächenzahl

H max = — Maximale Gebäudehöhe siehe textliche Festsetzung A Nr. 2

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

a — Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung A Nr. 3

E — Nur Einzelhäuser zulässig, siehe textliche Festsetzung A Nr. 5

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung :

P — Öffentliche Parkfläche - Stellplatzanordnung nach Detailplanung

- Private Verkehrsfläche

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schutz- und Trenngrün

Private Grünfläche

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

Fläche für die Wasserwirtschaft

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

Zu erhaltende Einzelbäume

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

G — Mit Gehrecht belastete Fläche zugunsten der Anlieger

F — Mit Fahrrecht belastete Fläche zugunsten der Anlieger

G F — Mit Geh- und Fahrrecht belastete Fläche zugunsten der Einsatzfahrzeuge

L — Mit Leitungsrecht belastete Fläche zugunsten der Versorgungsträger

Lärmpegelbereich II = Lärmpegelbereich III = Lärmpegelbereich IV = — Lärmpegelbereiche, siehe textliche Festsetzung A Nr. 8

Lärmschutzwand, siehe textliche Festsetzung A Nr. 8

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 (6) BauGB

Wasserfläche gem. § 31 WHG

Vorhandene Lärmschutzwand

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

Vorhandene Flurstücksgrenze

337 — Vorhandene Flurstücksnummer

Vorhandene Gebäude

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Leitungen

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

SD — Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung)

Zulässige Dachform Satteldächer

T H max = — Maximale Traufhöhe siehe textliche Festsetzung B Nr. 5

A 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.

1.2 In dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Seniorenwohnanlage" sind folgende Nutzungen zulässig:
- Altenzentrum mit Tages-, Kurz- und Vollzeitpflegeplätzen
- Seniorenwohnungen
- die zur Versorgung der Bewohner erforderlichen Serviceeinrichtungen, Café

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

Höhe der baulichen Anlagen
Die maximalen Gebäudehöhen sind in den jeweiligen Bereichen der Planzeichnung festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der Oberkante der Erschließungsstraße angrenzend an das Grundstück. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlagen.

3. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 (4)BauNVO)

Innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes ist eine Überschreitung der Gebäudelängen von 50 m grundsätzlich zulässig, wobei die für eine offene Bauweise erforderlichen Grenzabstände gem. BauO NW einzuhalten sind.

4. FLÄCHEN FÜR GARAGEN, CARPORTS UND NEBENANLAGEN
(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)

4.1 Garagen und Carports i. S. d. § 12 BauNVO und sonstige genehmigungspflichtige Nebenanlagen i.S.d. § 14 (1) BauNVO sind innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete grundsätzlich nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche oder im seitlichen Grenzabstand gem. BauO NW zulässig. Eine Überschreitung der gartenseitigen = rückwärtigen Baugrenze bzw. deren Verlängerung mit der Garage / dem Carport ist bis zu einer Tiefe von 3,0 m zulässig.

4.2 Garagen und Carports i. S. d. § 12 BauNVO und sonstige genehmigungspflichtige Nebenanlagen i.S.d. § 14 (1) BauNVO sind innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete entlang der Grenze zu öffentlichen Verkehrs- und/oder Grünflächen mit ihrer Längsseite (Eckstutzen) in einem Mindestabstand von 1,0 m von der Grundstücksgrenze entfernt zulässig.

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

Im Allgemeinen Wohngebiet muss die Mindestgröße der Grundstücke je Einzelhaus 1000 qm betragen. In den mit WA* gekennzeichneten Bereichen muss die Mindestgröße der Grundstücke je Einzelhaus 400 qm betragen.

6. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNEINHEITEN IN WOHNGEBÄUDEN
(gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Je Einzelhaus sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig .

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

7.1 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind vollständig bodenversiegelnde Ausführungen unzulässig. Die befestigten Grundstücksteile - z.B. Stellplätze, Garagenzufahrten, Zuwege - sind z.B. mit Bepflasterung mit breiten Fugen (Fugenbreite > 2 cm) etc. auszuführen.

7.2 Bei der Errichtung/Erstellung von baulichen Anlagen bzw. Zuwegungen und Wegen dürfen keine Stoffe (z.B. Bauschutt, Mülverbrennungsrückstände, teer- und phenolhaltige Stoffe usw.) verwendet werden, bei denen die Gefahr der Auswaschung oder Auslaugung wassergefährdender Stoffe besteht.

7.3 Der Erdaushub und die damit verbundene Zerstörung der gewachsenen Bodenschichten sind so gering wie möglich zu halten.

7.4 Alle Bauarbeiten sind grundsätzlich so durchzuführen, dass eine Verunreinigung des Erdreiches und damit des Grundwassers mit wassergefährdenden Stoffen ausgeschlossen ist.

7.5 Es darf nur gütebüberwachter Recycling-Baustoff verwendet werden. Dieser darf auch nur nach Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch das Amt für Umweltschutz des Kreises Warendorf eingebaut werden. Der Einsatz von gütebüberwachtem Recycling-Baustoff ist im Plangebiet stark eingeschränkt: Es darf nur Recycling-Material, das die Qualität RC1 i.aufweist, verwendet werden. Dieses darf nur als Unterbau unter Asphalt oder Beton (einschl. Fundament-/Bodenplatten) bei einem Grundwasserabstand von > 1,0 m eingebaut werden, wenn während der Bauphase die offene Fläche 2.000 qm nicht überschreitet.

8. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN
(gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

8.1 Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr der B 51 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 zugrunde gelegt, denen die vorhandenen oder zu erwartenden „maßgeblichen Außenlärmpegel" zuzuordnen sind. Die Lärmpegelbereiche sind in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet.
Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen von Wohnungen (mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hauswirtschaftsräumen) 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
I	bis 55	32
II	56 bis 60	32
III	61 bis 65	37
IV	66 bis 70	42
V	71 bis 75	47
VI	76 bis 80	52

Die Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes $R'_{w,res}$ hat nach der DIN 4109 zu erfolgen.

Fenster von Schlafräumen in Fassaden, an denen die Verkehrslärmbelastung zur Nachtzeit 49 dB(A) oder mehr beträgt, sind durch grundrissgestaltende Maßnahmen in den lärmabgewandten Fassaden zu realisieren oder sind zu Lüftungszwecken mit einer schallgedämmenden fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung auszustatten.
Bei der Anordnung von Lüftungseinrichtungen/ Rollladenkästen ist deren Schalldämmmaß bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes R'w.res zu berücksichtigen.

8.2 Zur Schließung der entlang der B 51 verlaufende Lärmschutzwand ist an der südlichen Grenze des Flurstücks 1013, Flur 4 eine Lärmschutzwand mit einer Höhe (Oberkante) = 52,90 m ü.NHN zu schließen.

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

Die mit einem Erhaltungsgebot belegten Grünsubstanzen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

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 Telgte und dem Landschaftsverband Westfalen- Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).

ENTWÄSSERUNG / ABWASSERBESEITIGUNG

Die Anforderungen der Wasserschutzgebietsverordnung „Telgte" vom 27.12.1999 sind zu beachten. Nach der Wasserschutzgebietsverordnung sind im Geltungsbereich des B-Planes insbesondere folgende Maßnahmen genehmigungspflichtig (Anlage 3 der Verordnung);
- Abwasseranlagen (Kanäle, Pumpenwerke ect), Errichten, wiederherstellen und wesentliches Ändern (Ziffer3.).
- Einleiten von Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (Ziffer 5.2)
- Bauliche Anlagen, Errichten, Erweitern, Wiederherstellen, wesentliches Ändern, Nutzungsänderungen; Ausnahme: genehmigungsfreie Bauvorhaben (Ziffer 8.)
- Anlage zum Lagern, Sammeln, Umschlagen, Abfüllen, Herstellen usw. wassergefährdender Stoffe (z.B. Heizöl; Ziffer 13.)
- Recycling-Materialien, Verwenden bei (Tiefbau-) Maßnahmen (Ziffer 52.)
- Straßen und Wege, Bauen neuer Straßen und Wege ect. (Ziffer 63.)
- Wärmepumpen, Errichten, wesentliches Ändern (Ziffer 69.)

Das Verlegen von ölgekühlten unterirdischen Stromkabeln ist in der Schutzzone III verboten.
Wenn die oben genannten Handlungen nach anderen Bestimmungen einer Erlaubnis, Bewilligung, Genehmigung oder sonstigen behördlichen Zulassung (beim Anzeigeverfahren) bedürfen, müssen diese Bestimmungen mit dem Einvernehmen der Unteren Wasserbehörde erteilt werden. Ansonsten bedürfen die Maßnahmen, die nach der Wasserschutzgebietsverordnung genehmigungspflichtig sind, einer Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde.
Anlagen zum Lagern, Abfüllen und Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen (u.a. Heizölbehälter) müssen dicht, standsicher und gegen mechanische, thermische und chemische Einflüsse, die zu erwarten sind, hinreichend widerstandsfähig sein.
Undichtheiten aller Anlagenteile, die mit wassergefährdenden Stoffen in Berührung stehen, müssen schnell und zuverlässig erkennbar sein.
Austretende wassergefährdende Stoffe müssen schnell und zuverlässig erkannt und zurückgehalten werden. Im Regelfall müssen die Anlagen, wenn sich nicht doppelwandig und mit einem Leckanzeigegerät versehen sind, mit einem dichten und beständigen Auffangraum ausgerüstet sein (§ 3 Abs. 2 der „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe" (VAwS)).
Heizölbehälter müssen durch zugelassenen Sachverständige auf den ordnungsgemäßen Zustand überprüft werden (§ 12 VAwS).
Bei oberirdischen Anlagen mit einem Volumen von > 1.000-5.000 l ist die Anlage vor Inbetriebnahme oder nach einer wesentlichen Änderung zu überprüfen. Der Prüfbericht des Sachverständigen ist der Unteren Wasserbehörde des Kreises Warendorf unaufgefordert vorzulegen.
Die Prüfungen entfallen, wenn die Anlage von einem Fachbetrieb nach § 19 Wasserhaushaltsgesetz aufgestellt und eingebaut wird und der Fachbetrieb der Unteren Wasserbehörde den ordnungsgemäßen Zustand der Anlage bescheinigt.
Bei unterirdischen Anlagen und Rohrleitungen und bei oberirdischen Anlagen mit einem Volumen von mehr als 5.000 l ist das Heizöllager vor Inbetriebnahme oder nach einer wesentlichen Änderung durch Sachverständige zu überprüfen. Außerdem ist die Anlage wiederkehrend alle fünf Jahre nach der letzten Überprüfung erneut zu überprüfen.

B GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

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

1. STELLUNG BAULICHER ANLAGEN
Es sind die in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen zulässig. Die Firstrichtung ist der längeren Mittelachse des Hauptbaukörpers gleichzusetzen. Ausnahmen von den festgesetzten Firstrichtungen sind zulässig, wenn das Straßenbild nicht beeinträchtigt wird. Das gilt insbesondere für Eckgrundstücke.

2. AUSSENWANDFLÄCHEN
Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind als Sicht- / Verblendmauerwerk (unglasiert), als weißer Putzbau bzw. weißes Sicht- / Verblendmauerwerk (ggf. weiß geschlämmt) auszuführen. Für Giebelflächen und für untergeordnete Teilflächen (Brüstungsfelder, Balkone, Stürze, Gesimse) können andere Materialien verwendet werden.

3. DACHFORM
Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Dächer als Satteldächer auszuführen.

4. DACHEINDECKUNG
Alle Dächer im Allgemeinen Wohngebiet sind mit unglasierten roten bis rotbraunen oder anthrazitfarbenen Dachpfannen (Ziegeln) oder Dachsteinen einzudecken. Für untergeordnete Bauteile sind Blechabdeckungen zulässig. Ausnahmen sind zulässig, wenn ökologische Dacheindeckungen (z.B. Glasdächer zur Solarenergienutzung) nachgewiesen werden können.

5. TRAUFE
Die max. zulässige Traufhöhe ist in den jeweiligen Bereichen der Planzeichnung festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der Oberkante der Erschließungsstraße angrenzend an das Grundstück. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Unterkante Dachhaut.

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.

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256) (1), 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 -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926), in der zuletzt geänderten Fassung.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in der zuletzt geänderten Fassung.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung.

Landschaftsgesetz NRW (LG) 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 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), in der zuletzt geänderten Fassung.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

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

öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Der Ausschuss Planen und Bauen, Umland und Umwelt des Rates der Stadt Telgte hat am 27.11.2008 nach § 2 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.
Dieser Beschluss ist am 20.03.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Telgte, den 20.03.2009

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

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 30.03.2009 bis einschließlich 04.05.2009 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt.
Telgte, den 05.05.2009

Dr. Meendermann
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Telgte hat am 24.06.2009 nach § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
Telgte, den 24.06.2009

Dr. Meendermann
Bürgermeister

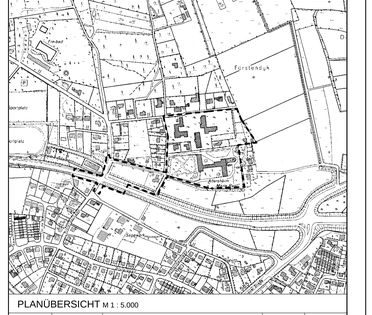
Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am ortsüblich bekannt gemacht worden. In dieser Bekanntmachung wurde ebenfalls auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 und Abs. 4, des § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuches sowie auf die Vorschriften des § 7 Abs. 6 GO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

Dr. Meendermann
Bürgermeister

STADT TELGTE

BEBAUUNGSPLAN

"KLATENBERGE – OST"



PLANÜBERSICHT M 1 : 5.000

DATUM	28.10.2010	
PL^{GR}	133x60	
BEARB.	Wil.	0 10 20 30 40 60 m
M.	1 : 1.000	

NORDEN

BÜRGERMEISTER — PLANBEARBEITUNG WOLTERS PARTNER
ARCHITEKTEN BDA · STADTPLANER (AKN)
Dienster Straße 15 · D-48653 Coesfeld
Telefon: 02541/73940 · Telefax: 8368
info@wolterspartner.de