

**BEBAUUNGSPLAN  
"ALTER WÄRENDORFER WEG II"**  
GEMEINSAM MIT VEREINIGTEN  
BÄUERLICHEN ANWÄRTEN  
VOM 24. 10. 1978, Nr. 33/31-3205  
WA-GE-BE-BT

**Auszug aus dem Liegenschaftskataster  
-Flurkarte-**  
Kreis Warendorf

**BEBAUUNGSPLAN  
"ALTER WÄRENDORFER WEG II"**  
GEMEINSAM MIT VEREINIGTEN  
BÄUERLICHEN ANWÄRTEN  
VOM 24. 10. 1978, Nr. 33/31-3205  
WR-WA-UI-MI-GE-BE-BT

**BEBAUUNGSPLAN  
"ALTDORF-SÜD"**  
GEMEINSAM MIT VEREINIGTEN  
BÄUERLICHEN ANWÄRTEN  
VOM 24. 10. 1978, Nr. 33/31-3205  
WA-MI-UI-MI-GE-BE-BT

**BEBAUUNGSPLAN  
"OROKITEN"**  
GEMEINSAM MIT VEREINIGTEN  
BÄUERLICHEN ANWÄRTEN  
VOM 24. 10. 1978, Nr. 33/31-3205  
WR-WA-MI-UI-GE-BE-BT

**BEBAUUNGSPLAN  
"STADTFELD I"**  
GEMEINSAM MIT VEREINIGTEN  
BÄUERLICHEN ANWÄRTEN  
VOM 24. 10. 1978, Nr. 33/31-3205  
WA-UI-MI-GE-BE-BT

**BEBAUUNGSPLAN  
"STADTFELD II"**  
GEMEINSAM MIT VEREINIGTEN  
BÄUERLICHEN ANWÄRTEN  
VOM 24. 10. 1978, Nr. 33/31-3205  
WA-UI-MI-GE-BE-BT

**BEBAUUNGSPLAN  
"STADTFELD III"**  
GEMEINSAM MIT VEREINIGTEN  
BÄUERLICHEN ANWÄRTEN  
VOM 24. 10. 1978, Nr. 33/31-3205  
WA-UI-MI-GE-BE-BT

**BEBAUUNGSPLAN  
"STADTFELD IV"**  
GEMEINSAM MIT VEREINIGTEN  
BÄUERLICHEN ANWÄRTEN  
VOM 24. 10. 1978, Nr. 33/31-3205  
WA-UI-MI-GE-BE-BT

**BEBAUUNGSPLAN  
"STADTFELD V"**  
GEMEINSAM MIT VEREINIGTEN  
BÄUERLICHEN ANWÄRTEN  
VOM 24. 10. 1978, Nr. 33/31-3205  
WA-UI-MI-GE-BE-BT

**BEBAUUNGSPLAN  
"STADTFELD VI"**  
GEMEINSAM MIT VEREINIGTEN  
BÄUERLICHEN ANWÄRTEN  
VOM 24. 10. 1978, Nr. 33/31-3205  
WA-UI-MI-GE-BE-BT

**BEBAUUNGSPLAN  
"STADTFELD VII"**  
GEMEINSAM MIT VEREINIGTEN  
BÄUERLICHEN ANWÄRTEN  
VOM 24. 10. 1978, Nr. 33/31-3205  
WA-UI-MI-GE-BE-BT

**BEBAUUNGSPLAN  
"STADTFELD VIII"**  
GEMEINSAM MIT VEREINIGTEN  
BÄUERLICHEN ANWÄRTEN  
VOM 24. 10. 1978, Nr. 33/31-3205  
WA-UI-MI-GE-BE-BT

**BEBAUUNGSPLAN  
"STADTFELD IX"**  
GEMEINSAM MIT VEREINIGTEN  
BÄUERLICHEN ANWÄRTEN  
VOM 24. 10. 1978, Nr. 33/31-3205  
WA-UI-MI-GE-BE-BT

**BEBAUUNGSPLAN  
"STADTFELD X"**  
GEMEINSAM MIT VEREINIGTEN  
BÄUERLICHEN ANWÄRTEN  
VOM 24. 10. 1978, Nr. 33/31-3205  
WA-UI-MI-GE-BE-BT

**BEBAUUNGSPLAN  
"STADTFELD XI"**  
GEMEINSAM MIT VEREINIGTEN  
BÄUERLICHEN ANWÄRTEN  
VOM 24. 10. 1978, Nr. 33/31-3205  
WA-UI-MI-GE-BE-BT

**BEBAUUNGSPLAN  
"STADTFELD XII"**  
GEMEINSAM MIT VEREINIGTEN  
BÄUERLICHEN ANWÄRTEN  
VOM 24. 10. 1978, Nr. 33/31-3205  
WA-UI-MI-GE-BE-BT

**BEBAUUNGSPLAN  
"STADTFELD XIII"**  
GEMEINSAM MIT VEREINIGTEN  
BÄUERLICHEN ANWÄRTEN  
VOM 24. 10. 1978, Nr. 33/31-3205  
WA-UI-MI-GE-BE-BT

**BEBAUUNGSPLAN  
"STADTFELD XIV"**  
GEMEINSAM MIT VEREINIGTEN  
BÄUERLICHEN ANWÄRTEN  
VOM 24. 10. 1978, Nr. 33/31-3205  
WA-UI-MI-GE-BE-BT

**BEBAUUNGSPLAN  
"STADTFELD XV"**  
GEMEINSAM MIT VEREINIGTEN  
BÄUERLICHEN ANWÄRTEN  
VOM 24. 10. 1978, Nr. 33/31-3205  
WA-UI-MI-GE-BE-BT

**BEBAUUNGSPLAN  
"STADTFELD XVI"**  
GEMEINSAM MIT VEREINIGTEN  
BÄUERLICHEN ANWÄRTEN  
VOM 24. 10. 1978, Nr. 33/31-3205  
WA-UI-MI-GE-BE-BT

**BEBAUUNGSPLAN  
"STADTFELD XVII"**  
GEMEINSAM MIT VEREINIGTEN  
BÄUERLICHEN ANWÄRTEN  
VOM 24. 10. 1978, Nr. 33/31-3205  
WA-UI-MI-GE-BE-BT

**BEBAUUNGSPLAN  
"STADTFELD XVIII"**  
GEMEINSAM MIT VEREINIGTEN  
BÄUERLICHEN ANWÄRTEN  
VOM 24. 10. 1978, Nr. 33/31-3205  
WA-UI-MI-GE-BE-BT

**BEBAUUNGSPLAN  
"STADTFELD XIX"**  
GEMEINSAM MIT VEREINIGTEN  
BÄUERLICHEN ANWÄRTEN  
VOM 24. 10. 1978, Nr. 33/31-3205  
WA-UI-MI-GE-BE-BT

**BEBAUUNGSPLAN  
"STADTFELD XX"**  
GEMEINSAM MIT VEREINIGTEN  
BÄUERLICHEN ANWÄRTEN  
VOM 24. 10. 1978, Nr. 33/31-3205  
WA-UI-MI-GE-BE-BT

**BEBAUUNGSPLAN  
"STADTFELD XXI"**  
GEMEINSAM MIT VEREINIGTEN  
BÄUERLICHEN ANWÄRTEN  
VOM 24. 10. 1978, Nr. 33/31-3205  
WA-UI-MI-GE-BE-BT

**BEBAUUNGSPLAN  
"STADTFELD XXII"**  
GEMEINSAM MIT VEREINIGTEN  
BÄUERLICHEN ANWÄRTEN  
VOM 24. 10. 1978, Nr. 33/31-3205  
WA-UI-MI-GE-BE-BT

**BEBAUUNGSPLAN  
"STADTFELD XXIII"**  
GEMEINSAM MIT VEREINIGTEN  
BÄUERLICHEN ANWÄRTEN  
VOM 24. 10. 1978, Nr. 33/31-3205  
WA-UI-MI-GE-BE-BT

**BEBAUUNGSPLAN  
"STADTFELD XXIV"**  
GEMEINSAM MIT VEREINIGTEN  
BÄUERLICHEN ANWÄRTEN  
VOM 24. 10. 1978, Nr. 33/31-3205  
WA-UI-MI-GE-BE-BT

**BEBAUUNGSPLAN  
"STADTFELD XXV"**  
GEMEINSAM MIT VEREINIGTEN  
BÄUERLICHEN ANWÄRTEN  
VOM 24. 10. 1978, Nr. 33/31-3205  
WA-UI-MI-GE-BE-BT



**NACHRICHTLICHE HINWEISE**

- Innehalb der im Bebauungsplan gem. Ziff. 14.5 der Anlage zur Planzeichenverordnung gekennzeichneten lärmbelasteten Flächen, die den Wohnen dienen, können lärmbelasteten auftreten, die die in Tabelle 4 der Norm DIN 10050 Bl. 1 angegebenen Planzeichenrichtspiegelwerte um bis zu 10 dB(A) überschreiten. Die Überschreitungen liegen dann im Rahmen der vorgesehenen Toleranzgrenze von 10 dB(A). Das Neubauprojekt, die auch oder vorwiegend den Wohnen dienen, sowie sonstigen schutzbedürftigen Gebäuden innerhalb dieser lärmbelasteten Flächen ist durch geeignete Gestaltung der Grundrisse und ausreichende bauliche Schallschutzvorkehrungen sicherzustellen, daß mindestens 10 dB(A) abgefangen werden und somit im Innern von Aufenthaltsräumen ein Schallschutz gewährleistet ist, der eine von Außenheraus ungestörte Nutzung ermöglicht. Die Baugenehmigungsbehörde hat gem. Nr. 11.1 des Innenministeriums die Genehmigung des Bauprojekts schriftlich zu erteilen, im eigenen Interesse diejenigen baulichen Vorkehrungen zu treffen, die einen ausreichenden Schallschutz gewährleisten. Auf die Begründung Ziff. 4 - IMMISSIONEN - zum Bebauungsplan wird hingewiesen.
- Vor Bezug neuer Häuser ist ein ausreichender Feuerlöscher- und Versorgungsdruck über das öffentliche Netz sicherzustellen. Bei der Bemessung der Löscharbeitsleistung ist das Arbeitsblatt U 405 von Deutschem Verein des Gas- und Wasserfaches (DVGW) zu Grunde zu legen.
- Das Plangebiet ist entsprechend dem im Jahre 1975 genehmigten Zentralabwasserplan zu entsorgen. Die Kanalisationsanlagen sind nach einer gemäß § 58 LdM genehmigten Detailplanung bis zur Bezugsfertigkeit der anzuschließenden baulichen Anlagen betriebstüchtig zu erstellen.
- Gemäß § 4 (1) Abfallbeseitigungsgesetz (AbfG) dürfen Abfallstoffe nur auf der dafür zugelassenen Deponie abgelagert werden.
- Der Bebauungsplan enthält die für die Zulässigkeit von Bauvorhaben erforderlichen Mindestfestsetzungen (§ 30 BauNVO) sowie Begrenzungen von Verkehrsflächen. Wenn und soweit Bauvorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen, gelten die Anbauabmessungen des § 25 Abs. 3 Satz 1 LStVG, nicht § 25 Abs. 3 Satz 2 LStVG.
- Zur Koordination der Straßensubstrukturen ist der Deutschen Bundespost, Oberpostdirektion Münster, der Beginn von Straßensubstrukturen sowie Verlebung entsprechender Maßnahmen jeweils 6 Monate vorher schriftlich anzukündigen.
- Sollte bei der Durchführung der vorgesehenen Maßnahmen der Verzicht auf Kaufmittel aufkommen, so sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Stadt Kaufmitteldarlehen ist zu verweigern.
- Sollten sich bei der Umgestaltung des Knotenpunktes L 585 / K 50 / Marktstraße nach Änderungen der Straßengrenzlinien ergeben, so werden diese in den Bebauungsplan übernommen, über die Umgestaltung des Knotenpunktes ist mit dem Landesstraßenbauamt Münster eine Vereinbarung abzuschließen.
- Innehalb der im Bebauungsplan gem. Ziff. 14.5 der Anlage zur Planzeichenverordnung festgesetzten lärmbelasteten Flächen, die den Wohnen dienen, können lärmbelasteten auftreten, die die in Tabelle 4 der Norm DIN 10050 Bl. 1 angegebenen Planzeichenrichtspiegelwerte um bis zu 10 dB(A) überschreiten. Die Überschreitungen liegen dann außerhalb der vorgesehenen Toleranzgrenze von 10 dB(A). Bei Neubauprojekten, die auch oder vorwiegend den Wohnen dienen, sowie sonstigen schutzbedürftigen Gebäuden innerhalb dieser lärmbelasteten Flächen ist durch geeignete Gestaltung der Grundrisse und bauliche Schallschutzvorkehrungen sicherzustellen, daß mindestens 10 dB(A) abgefangen werden und somit im Innern von Aufenthaltsräumen ein Schallschutz gewährleistet ist, der eine von Außenheraus ungestörte Nutzung ermöglicht. Die Baugenehmigungsbehörde hat den Bauherren im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren schriftlich zu empfehlen, im eigenen Interesse diejenigen baulichen Vorkehrungen zu treffen, die einen ausreichenden Schallschutz gewährleisten. Auf die Begründung Ziff. 4 - IMMISSIONEN - zum Bebauungsplan wird hingewiesen.
- Ausnahmen gem. § 31 Abs. 1 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO zu den Festsetzungen - Text - Ziff. 6 und 7: Im Einzelfall können Anlagen der Abstände der Abstände zugunsten zugelassen werden, wenn die Einhaltung der entsprechenden Immissionsrichtwerte nachgewiesen wird.
- Andere Bauweise - g - gem. § 22 Abs. 3 BauNVO: es sind nur Geschossbauten, keine Reihenhäuser und Hausgruppen zugelassen.
- Andere Bauweise - g - gem. § 22 Abs. 4 BauNVO: auf den Bau von Geschossbauten sind Gebäude in offener Bauweise zu errichten, wobei jedoch eine Überschreitung der Gebäudelänge bis zu maximal 100 m zugelassen ist.
- Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die festgesetzte DRZ bestimmt, soweit es nicht durch die dargestellte überbaubare Grundstücksfläche eingehalten wird.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 23 Abs. 5 BauNVO sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zugelassen.
- Innehalb der im Bebauungsplan gem. Ziff. 14.5 der Anlage zur Planzeichenverordnung festgesetzten lärmbelasteten Flächen, die den Wohnen dienen, können lärmbelasteten auftreten, die die in Tabelle 4 der Norm DIN 10050 Bl. 1 angegebenen Planzeichenrichtspiegelwerte um bis zu 10 dB(A) überschreiten. Die Überschreitungen liegen dann außerhalb der vorgesehenen Toleranzgrenze von 10 dB(A). Bei Neubauprojekten, die auch oder vorwiegend den Wohnen dienen, sowie sonstigen schutzbedürftigen Gebäuden innerhalb dieser lärmbelasteten Flächen ist durch geeignete Gestaltung der Grundrisse und bauliche Schallschutzvorkehrungen sicherzustellen, daß mindestens 10 dB(A) abgefangen werden und somit im Innern von Aufenthaltsräumen ein Schallschutz gewährleistet ist, der eine von Außenheraus ungestörte Nutzung ermöglicht. Die Baugenehmigungsbehörde hat den Bauherren im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren schriftlich zu empfehlen, im eigenen Interesse diejenigen baulichen Vorkehrungen zu treffen, die einen ausreichenden Schallschutz gewährleisten. Auf die Begründung Ziff. 4 - IMMISSIONEN - zum Bebauungsplan wird hingewiesen.
- Die Höhenlage der Gebäude richtet sich nach dem Straßenbau- und Entwässerungsplan; die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses sowie die Oberkante der Abdeckung von Tiefgaragen darf nicht höher liegen als die Oberkante der Oberkante der zugehörigen Erschließungsanlage. Ausnahmsweise kann in den Bereichen dreigeschossiger Bebauung die Oberkante des Erdgeschossfußbodens bis zu 1,20 m über der Oberkante der zugehörigen Erschließungsanlage liegen. Diese Ausnahmeregelung gilt auch für Gebäude, die aufgrund höhenmäßig versetzt sein müssen, das Maß von 1,20 m über der Oberkante der zugehörigen Erschließungsanlage nicht in allen Bereichen einhalten können, für max. 50 v.H. der Erdgeschößflächen.
- Vor Garagen ist ein Abstellplatz (Stauraum) von mindestens 5,00 m Tiefe bis zur vorderen Grundbegrenzung (Straßenbegrenzungslinie) ohne Abschluß einzurichten.
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Flächen erforderlicher Bauliche und Abständeflächen im Hinblick auf die in den Festsetzungen - Text - Ziff. 6 und 7 festgesetzten Anlagen mit heizungstechnischen Anlagen sowie Rasenflächen anzulegen sind zu unterlassen. Als Ausnahme ist im Bereich der Grundstücke PKW-Einstellplätze und der erforderlichen Hofbefestigungen an PKW-Einstellplätzen von mindestens 2 m Breite an der westlichen Grundstücksgrenze und den Straßengrenzungen zulässig. Notwendige Grundstücke- und -ausfahrten bleiben hiervon unberührt. Auf jedem Grundstück muß allerdings mindestens 10 % der Fläche in der zuvor beschriebenen Art begrünt werden.
- Die im Kurvenbereich längs der Bundesstraße 64/Bundesbahn festgesetzte Sichtfläche ist von Sichtbehinderungen > 100 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten. Hörsichtmäßige Einbauten sind in Sichtflächen ausnahmsweise zugelassen, sofern sie die Sicht nicht beeinträchtigen.

**FESTSETZUNGEN - TEXT - IM SINNE VON § 9 (1 UND 2) BauNVO**

- Im REINEN WOHNGEBIET - WR - gem. § 3 BauNVO sind Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
- Im ALLGEMEINEN WOHNGEBIET - WA - gem. § 4 BauNVO sind Ausnahmen (§ 1 Abs. 6 BauNVO).
- Im eingeschränkten ALLGEMEINEN WOHNGEBIET - WA<sup>1</sup> - gem. § 4 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO sind die Nutzungsarten nach § 4 Abs. 2 Ziffer 1 und 3 BauNVO sowie Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zugelassen.
- Im eingeschränkten MISCHEGEBIET - MI<sup>1</sup> - gem. § 6 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO sind die Nutzungsarten nach § 6 Abs. 2 Ziffer 1 und 3 BauNVO sowie Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO nicht zugelassen.
- Im eingeschränkten MISCHEGEBIET - MI<sup>2</sup> - gem. § 6 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO sind die Nutzungsarten nach § 6 Abs. 2 Ziffer 4 und 7 BauNVO sowie Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO nicht zugelassen.
- Im eingeschränkten GEWERBEGEBIET - GE<sup>1</sup> - gem. § 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO sind die Nutzungsarten der Abstände - I-VII (siehe Anlage "Liste der Betriebsarten") sowie ähnliche Anlagen nicht zugelassen.
- Im eingeschränkten GEWERBEGEBIET - GE<sup>2</sup> - gem. § 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO sind die Betriebsarten der Abstände - I-VII (siehe Anlage "Liste der Betriebsarten") sowie ähnliche Anlagen nicht zugelassen.
- Ausnahmen gem. § 31 Abs. 1 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO zu den Festsetzungen - Text - Ziff. 6 und 7: Im Einzelfall können Anlagen der Abstände der Abstände zugunsten zugelassen werden, wenn die Einhaltung der entsprechenden Immissionsrichtwerte nachgewiesen wird.
- Andere Bauweise - g - gem. § 22 Abs. 3 BauNVO: es sind nur Geschossbauten, keine Reihenhäuser und Hausgruppen zugelassen.
- Andere Bauweise - g - gem. § 22 Abs. 4 BauNVO: auf den Bau von Geschossbauten sind Gebäude in offener Bauweise zu errichten, wobei jedoch eine Überschreitung der Gebäudelänge bis zu maximal 100 m zugelassen ist.
- Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die festgesetzte DRZ bestimmt, soweit es nicht durch die dargestellte überbaubare Grundstücksfläche eingehalten wird.
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 23 Abs. 5 BauNVO sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zugelassen.
- Innehalb der im Bebauungsplan gem. Ziff. 14.5 der Anlage zur Planzeichenverordnung festgesetzten lärmbelasteten Flächen, die den Wohnen dienen, können lärmbelasteten auftreten, die die in Tabelle 4 der Norm DIN 10050 Bl. 1 angegebenen Planzeichenrichtspiegelwerte um bis zu 10 dB(A) überschreiten. Die Überschreitungen liegen dann außerhalb der vorgesehenen Toleranzgrenze von 10 dB(A). Bei Neubauprojekten, die auch oder vorwiegend den Wohnen dienen, sowie sonstigen schutzbedürftigen Gebäuden innerhalb dieser lärmbelasteten Flächen ist durch geeignete Gestaltung der Grundrisse und bauliche Schallschutzvorkehrungen sicherzustellen, daß mindestens 10 dB(A) abgefangen werden und somit im Innern von Aufenthaltsräumen ein Schallschutz gewährleistet ist, der eine von Außenheraus ungestörte Nutzung ermöglicht. Die Baugenehmigungsbehörde hat den Bauherren im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren schriftlich zu empfehlen, im eigenen Interesse diejenigen baulichen Vorkehrungen zu treffen, die einen ausreichenden Schallschutz gewährleisten. Auf die Begründung Ziff. 4 - IMMISSIONEN - zum Bebauungsplan wird hingewiesen.
- Die Höhenlage der Gebäude richtet sich nach dem Straßenbau- und Entwässerungsplan; die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses sowie die Oberkante der Abdeckung von Tiefgaragen darf nicht höher liegen als die Oberkante der Oberkante der zugehörigen Erschließungsanlage. Ausnahmsweise kann in den Bereichen dreigeschossiger Bebauung die Oberkante des Erdgeschossfußbodens bis zu 1,20 m über der Oberkante der zugehörigen Erschließungsanlage liegen. Diese Ausnahmeregelung gilt auch für Gebäude, die aufgrund höhenmäßig versetzt sein müssen, das Maß von 1,20 m über der Oberkante der zugehörigen Erschließungsanlage nicht in allen Bereichen einhalten können, für max. 50 v.H. der Erdgeschößflächen.
- Vor Garagen ist ein Abstellplatz (Stauraum) von mindestens 5,00 m Tiefe bis zur vorderen Grundbegrenzung (Straßenbegrenzungslinie) ohne Abschluß einzurichten.
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Flächen erforderlicher Bauliche und Abständeflächen im Hinblick auf die in den Festsetzungen - Text - Ziff. 6 und 7 festgesetzten Anlagen mit heizungstechnischen Anlagen sowie Rasenflächen anzulegen sind zu unterlassen. Als Ausnahme ist im Bereich der Grundstücke PKW-Einstellplätze und der erforderlichen Hofbefestigungen an PKW-Einstellplätzen von mindestens 2 m Breite an der westlichen Grundstücksgrenze und den Straßengrenzungen zulässig. Notwendige Grundstücke- und -ausfahrten bleiben hiervon unberührt. Auf jedem Grundstück muß allerdings mindestens 10 % der Fläche in der zuvor beschriebenen Art begrünt werden.
- Die im Kurvenbereich längs der Bundesstraße 64/Bundesbahn festgesetzte Sichtfläche ist von Sichtbehinderungen > 100 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten. Hörsichtmäßige Einbauten sind in Sichtflächen ausnahmsweise zugelassen, sofern sie die Sicht nicht beeinträchtigen.

**IM SINNE VON § 103 (1) BauNVO**

- Innehalb der im Bebauungsplan gem. Ziff. 14.5 der Anlage zur Planzeichenverordnung festgesetzten lärmbelasteten Flächen, die den Wohnen dienen, können lärmbelasteten auftreten, die die in Tabelle 4 der Norm DIN 10050 Bl. 1 angegebenen Planzeichenrichtspiegelwerte um bis zu 10 dB(A) überschreiten. Die Überschreitungen liegen dann außerhalb der vorgesehenen Toleranzgrenze von 10 dB(A). Bei Neubauprojekten, die auch oder vorwiegend den Wohnen dienen, sowie sonstigen schutzbedürftigen Gebäuden innerhalb dieser lärmbelasteten Flächen ist durch geeignete Gestaltung der Grundrisse und bauliche Schallschutzvorkehrungen sicherzustellen, daß mindestens 10 dB(A) abgefangen werden und somit im Innern von Aufenthaltsräumen ein Schallschutz gewährleistet ist, der eine von Außenheraus ungestörte Nutzung ermöglicht. Die Baugenehmigungsbehörde hat den Bauherren im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren schriftlich zu empfehlen, im eigenen Interesse diejenigen baulichen Vorkehrungen zu treffen, die einen ausreichenden Schallschutz gewährleisten. Auf die Begründung Ziff. 4 - IMMISSIONEN - zum Bebauungsplan wird hingewiesen.
- Die Höhenlage der Gebäude richtet sich nach dem Straßenbau- und Entwässerungsplan; die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses sowie die Oberkante der Abdeckung von Tiefgaragen darf nicht höher liegen als die Oberkante der Oberkante der zugehörigen Erschließungsanlage. Ausnahmsweise kann in den Bereichen dreigeschossiger Bebauung die Oberkante des Erdgeschossfußbodens bis zu 1,20 m über der Oberkante der zugehörigen Erschließungsanlage liegen. Diese Ausnahmeregelung gilt auch für Gebäude, die aufgrund höhenmäßig versetzt sein müssen, das Maß von 1,20 m über der Oberkante der zugehörigen Erschließungsanlage nicht in allen Bereichen einhalten können, für max. 50 v.H. der Erdgeschößflächen.
- Vor Garagen ist ein Abstellplatz (Stauraum) von mindestens 5,00 m Tiefe bis zur vorderen Grundbegrenzung (Straßenbegrenzungslinie) ohne Abschluß einzurichten.
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Flächen erforderlicher Bauliche und Abständeflächen im Hinblick auf die in den Festsetzungen - Text - Ziff. 6 und 7 festgesetzten Anlagen mit heizungstechnischen Anlagen sowie Rasenflächen anzulegen sind zu unterlassen. Als Ausnahme ist im Bereich der Grundstücke PKW-Einstellplätze und der erforderlichen Hofbefestigungen an PKW-Einstellplätzen von mindestens 2 m Breite an der westlichen Grundstücksgrenze und den Straßengrenzungen zulässig. Notwendige Grundstücke- und -ausfahrten bleiben hiervon unberührt. Auf jedem Grundstück muß allerdings mindestens 10 % der Fläche in der zuvor beschriebenen Art begrünt werden.
- Die im Kurvenbereich längs der Bundesstraße 64/Bundesbahn festgesetzte Sichtfläche ist von Sichtbehinderungen > 100 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten. Hörsichtmäßige Einbauten sind in Sichtflächen ausnahmsweise zugelassen, sofern sie die Sicht nicht beeinträchtigen.

**FESTSETZUNGEN - ZEICHEN - IM SINNE VON § 9 (1 UND 2) BauNVO**

ART DER BAULICHEN NUTZUNG		VERKEHRSFÄCHEN, ÖFFENTLICH	
WR	REINER WOHNGEBIET (s. Fests. Text Ziff. 1)	PA	öffentliche Verkehrsfläche (s. Fests. Text Ziff. 1)
WA	ALLGEMEINER WOHNGEBIET (s. Fests. Text Ziff. 2)	PA <sup>1</sup>	öffentliche Verkehrsfläche (s. Fests. Text Ziff. 1)
WA <sup>1</sup>	eingeschränkter WOHNGEBIET (s. Fests. Text Ziff. 3)	PA <sup>2</sup>	öffentliche Verkehrsfläche (s. Fests. Text Ziff. 1)
MI <sup>1</sup>	MISCHEGEBIET (s. Fests. Text Ziff. 4)	PA <sup>3</sup>	öffentliche Verkehrsfläche (s. Fests. Text Ziff. 1)
MI <sup>2</sup>	MISCHEGEBIET (s. Fests. Text Ziff. 5)	PA <sup>4</sup>	öffentliche Verkehrsfläche (s. Fests. Text Ziff. 1)
GE <sup>1</sup>	GEWERBEGEBIET (s. Fests. Text Ziff. 6 u. 8)	PA <sup>5</sup>	öffentliche Verkehrsfläche (s. Fests. Text Ziff. 1)
GE <sup>2</sup>	GEWERBEGEBIET (s. Fests. Text Ziff. 7 u. 8)	PA <sup>6</sup>	öffentliche Verkehrsfläche (s. Fests. Text Ziff. 1)

  

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG		GRÜNFLÄCHEN	
II	Zahl der Vollgeschosse (2) als Höchstgrenze	PA	öffentliche und private Grünflächen
II-III	Zahl der Vollgeschosse (2) zuzüglich der Vollgeschosse (I) als Mindest- und Höchstgrenze	PA <sup>1</sup>	Kindererholungs-, Spiel- und Sportflächen (s. Fests. Text Ziff. 1)
GA	Grundflächenzahl GRZ	PA <sup>2</sup>	Bolzplatz
GA <sup>1</sup>	Geschäftszahl GRZ	PA <sup>3</sup>	Kleinplätze, zweigleisige Anlagen, Garten-Grünflächen (s. Fests. Text Ziff. 1)
GA <sup>2</sup>	Baumannzahl BMZ	PA <sup>4</sup>	Pflanzgebiet für Flächenhafte Begrünung von Landschaftsgebunden (s. Fests. Text Ziff. 1)

  

BAUWEISE		SONSTIGE FESTSETZUNGEN	
1	offene Bauweise	SG	Stallplätze
2	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	SG <sup>1</sup>	Gemeinschaftsgaragen
3	nur Hausgruppen zulässig	SG <sup>2</sup>	Mit Geh-, Fahr- und Lei-
4	geschlossene Bauweise	SG <sup>3</sup>	strecke zur belastenden Fläche zugunsten der An-
5	andere Bauweise	SG <sup>4</sup>	lieger und der Ver- und Entsorgungsfahrer
6	Baugrenze	SG <sup>5</sup>	Mit Leistungszug zu belastende Fläche zugun-
7	nicht überbaubare Grundstücksfläche (s. Fests. Text Ziff. 12)	SG <sup>6</sup>	strecke der VEU AG
8	überbaubare Grundstücksfläche (s. Fests. Text Ziff. 12)	SG <sup>7</sup>	Mit Geh-, Fahr- und Lei-
9	Stallplätze	SG <sup>8</sup>	strecke zur belastenden Fläche zugunsten der An-
10	Gemeinschaftsgaragen	SG <sup>9</sup>	lieger und der Ver- und Entsorgungsfahrer
11	Mit Geh-, Fahr- und Lei-	SG <sup>10</sup>	Mit Leistungszug zu belastende Fläche zugun-
12	strecke zur belastenden Fläche zugunsten der Anlage	SG <sup>11</sup>	strecke der VEU AG

  

GEMEINBEDARFSRICHTUNGEN		BEGRENZUNGSINIEN	
1	Schule (Grundschule)	1	Sichtfläche, von Sichtbehinderungen > 50 m gemessen ab 0K Fahrbahn, freizuhalten (s. Fests. Text Ziff. 17)
2	Pflanzzone (Rückengarten, Pflanz-, Versorgungs- u. Suppenröhre)	2	Sichtfläche, von Sichtbehinderungen > 50 m gemessen ab 0K Fahrbahn, freizuhalten (s. Fests. Text Ziff. 17)
3	Schule (Grundschule)	3	Sichtfläche, von Sichtbehinderungen > 50 m gemessen ab 0K Fahrbahn, freizuhalten (s. Fests. Text Ziff. 17)
4	Pflanzzone (Rückengarten, Pflanz-, Versorgungs- u. Suppenröhre)	4	Sichtfläche, von Sichtbehinderungen > 50 m gemessen ab 0K Fahrbahn, freizuhalten (s. Fests. Text Ziff. 17)

**STADT TELGTE**



**SATZUNG DER STADT TELGTE**

**BEBAUUNGSPLAN "DROSTEGARTEN-OST"**

**AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERFAHREN**

Der Rat der Stadt Telgte hat die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gem. § 11 BauNVO beschlossen.

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 11 BauNVO mit der Begründung hat gen. Beschluß des Rates der Stadt Telgte vom 25. 01. 1982 gefasst.

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 11 BauNVO mit der Begründung hat gen. Beschluß des Rates der Stadt Telgte vom 25. 01. 1982 gefasst.

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 11 BauNVO mit der Begründung hat gen. Beschluß des Rates der Stadt Telgte vom 25. 01. 1982 gefasst.

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 11 BauNVO mit der Begründung hat gen. Beschluß des Rates der Stadt Telgte vom 25. 01. 1982 gefasst.

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 11 BauNVO mit der Begründung hat gen. Beschluß des Rates der Stadt Telgte vom 25. 01. 1982 gefasst.

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 11 BauNVO mit der Begründung hat gen. Beschluß des Rates der Stadt Telgte vom 25. 01. 1982 gefasst.

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 11 BauNVO mit der Begründung hat gen. Beschluß des Rates der Stadt Telgte vom 25. 01. 1982 gefasst.

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 11 BauNVO mit der Begründung hat gen. Beschluß des Rates der Stadt Telgte vom 25. 01. 1982 gefasst.

**NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN**

1	Bestehende Wohngebäude (s. Fests. Text Ziff. 1)	1	Flächen für Bahnanlagen
2	Bestehende Nebengebäude und zweckgebundene bauliche Anlagen (s. Fests. Text Ziff. 1)	2	Grenze der Ortsdurchfahrt
3	Grenze des öffentlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "DROSTEGARTEN-OST"	3	Bestehende Flurgrenze Flurnummer, z.B.
4	Grenze der öffentlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	4	Bestehende Flurstücksgrenze
5	Versorgungsgrenze zwischen der VEU AG und der Stadt Telgte	5	Herabgesetzte Flächen (s. Fests. Text Ziff. 1)
6	K.A. Kabelanschlüsse der VEU AG	6	Herabgesetzte Flächen (s. Fests. Text Ziff. 1)

**ERMÄCHTIGUNGSGRUNDLAGEN**

§ 56 a und 28 der Gemeindeordnung für das Land NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. 12. 1976 (GV. NW 1975, S. 91) geändert durch die Bekanntmachung vom 19