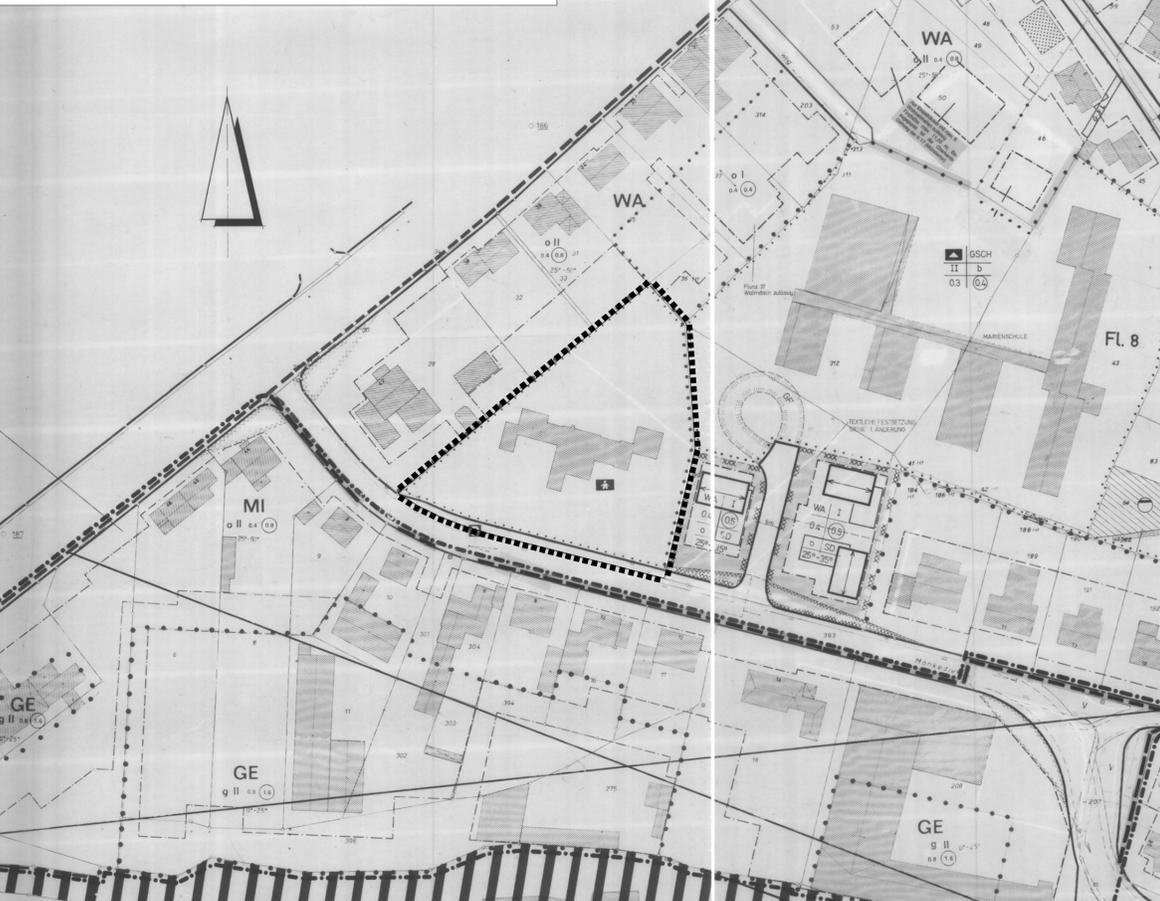


# Rechtskräftiger Bebauungsplan „Mönkediek“

Stand: Oktober 2006  
Einschließlich 1.-6., 8., 9., und 10. Änderung  
Maßstab: 1 : 1.000



## AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein. Stand: Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichnerverordnung. Telgte, den 02.10.2012

Der Ausschuss für Planen und Bauen, Umland und Umwelt des Rates der Stadt hat am 01.12.2011 gem. § 2 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 09.12.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden. Telgte, den 09.12.2011

Bürgermeister  
Wolfgang Pieper

Der Ausschuss für Planen und Bauen, Umland und Umwelt des Rates der Stadt hat am 01.12.2011 gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen. Telgte, den 09.12.2011

Bürgermeister  
Wolfgang Pieper

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 19.12.2011 bis 09.02.2012 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Telgte, den 10.02.2012

Bürgermeister  
Wolfgang Pieper

Der Rat der Stadt hat am 27.09.2012 gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Telgte, den 27.09.2012

Bürgermeister  
Wolfgang Pieper

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Telgte, den

Bürgermeister  
Wolfgang Pieper

## 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  
**FH max =** Maximale Firsthöhe, siehe textliche Festsetzung Nr. 2  
**TH max =** Maximale Traufhöhe, siehe textliche Festsetzung Nr. 2

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

**ED** Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, siehe textliche Festsetzung Nr. 4  
Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen  
Straßenbegrenzungslinie

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

Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
Anzupflanzende Einzelbäume

#### SONSTIGE PLANZEICHEN

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

#### KENNZEICHNUNGEN gem. § 9 (5) BauGB

**A** Altablagerung Nr. 4012/1, siehe Hinweis Nr. 2

#### BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

— Vorhandene Flurstücksgrenze  
123 Vorhandene Flurstücksnummer  
Vorhandene Gebäude  
Vorhandene Bäume  
- - - - - Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

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

← → Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung)  
x x x x Abgrenzung unterschiedlich festgesetzter Hauptfirstrichtungen  
35 - 45 ° Dachneigung

## 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 Nutzungen gem. § 4 (2) Nr. 2 und 3 BauNVO (die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) unzulässig.  
1.2 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 Höhe der baulichen Anlagen  
Die maximal zulässigen First- und Traufhöhen sind in den jeweiligen Bereichen der Planzeichnung festgesetzt. Bezugspunkt für die festgesetzten First- und Traufhöhen ist die mittlere Oberkante der an das Grundstück angrenzenden fertigen Erschließungsstraße. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Unterkante Dachhaut.
- FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN** (gem. § 9 (1) Nr. 1 u. § 9 (3) BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)  
3.1 Garagen / Carports i. S. d. § 12 BauNVO und sonstige genehmigungspflichtige Nebenanlagen sind grundsätzlich nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche oder im seitlichen Grenzabstand gem. BauO NW zulässig.  
3.2 Garagen / Carports entlang der Grenze zu öffentlichen Verkehrsflächen sind mit ihrer Längsseite (Ecksituation) in einem Mindestabstand von 0,50 m von der Grundstücksgrenze entfernt zulässig.
- HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEITEN IN WOHNGEBÄUDEN** (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)  
4.1 Je Wohngebäude (Einzelhaus) sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Je Doppelhaushälfte ist nur 1 Wohneinheit zulässig.
- FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN** (gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)  
5.1 Alle gemäß zeichnerischer Festsetzung zu bepflanzen Flächen sind mit heimischen, standortgerechten Pflanzen und Gehölzen flächendeckend zu begrünen. Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen

## GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

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

- AUSSENWANDFLÄCHEN**  
Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind als rotes Sicht- / Verblendenmauerwerk (unglasiert) auszuführen. Für untergeordnete Teilflächen (max. 15 % Wandflächenanteil, Brüstungsfelder, Balkone, Stürze, Gesimse etc.) dürfen auch andere Materialien verwendet werden. Bei Doppelhäusern ist je Baukörper das gleiche Material zu verwenden.
- DACHEINDECKUNG**  
Alle Dächer sind mit unglasierten dunkelbraunen oder anthrazitfarbenen Dachpfannen (Ziegeln) oder Dachsteinen einzudecken. Für untergeordnete Bauteile sind Blechabdeckungen zulässig. Ausnahmen sind zulässig, wenn ökologische Dacheindeckungen (z.B. Glasdächer zur Solarenergieerzeugung) nachgewiesen werden können. Für Doppelhäuser ist das gleiche Material zu verwenden.

## HINWEISE

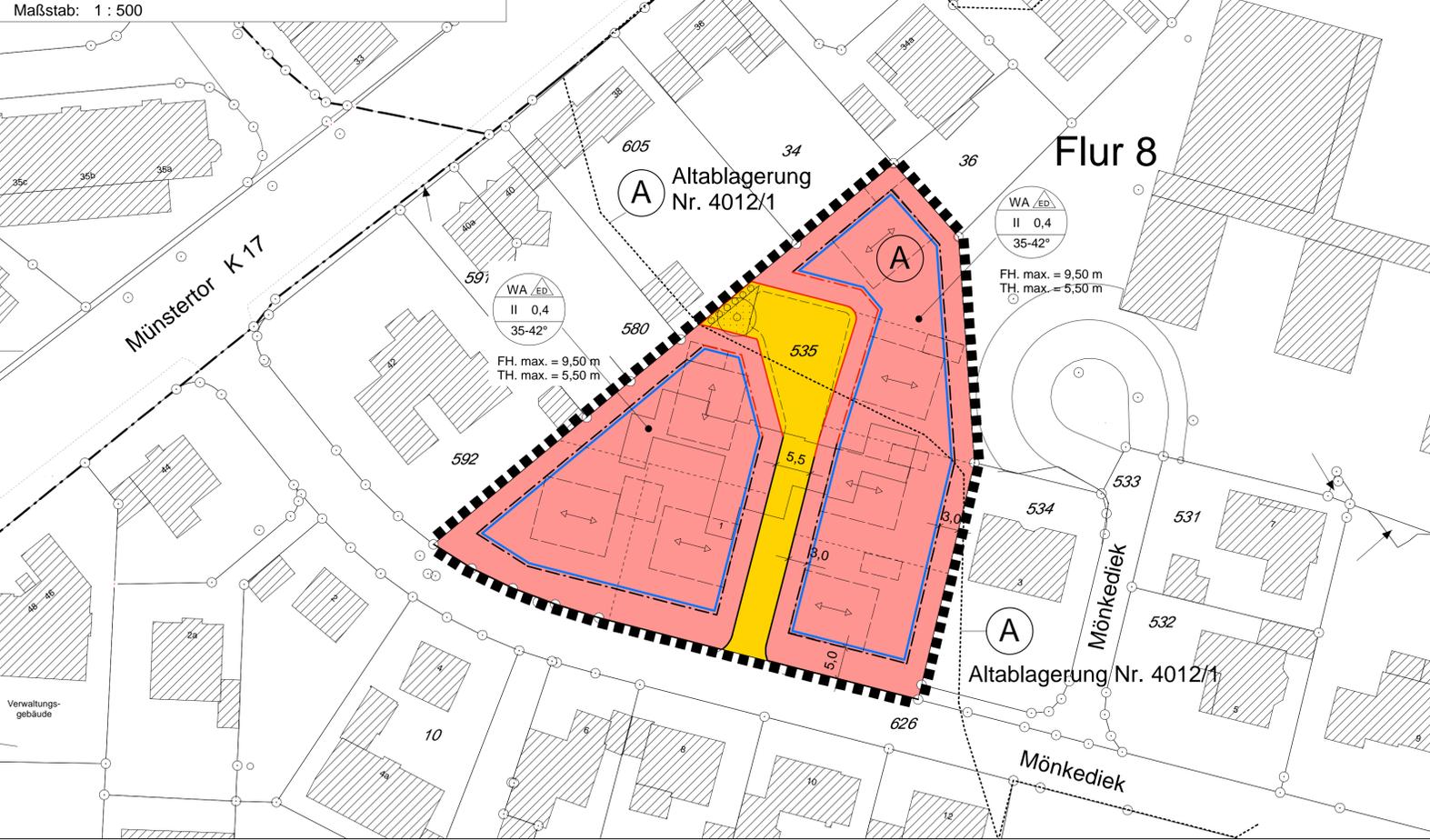
- DENKMALSCHUTZ**  
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der ... (Gemeinde / Stadt) und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).
- ALLLASTEN / KAMPFMITTEL**  
Die abfallrechtliche Bewertung der auf dem Grundstück in Teilbereichen festgestellten Altablagerung (Nr. 4012/1) erfordert bei zukünftigen Erdarbeiten Regelungen zur Entsorgung von ggf. anfallendem Bodenaushub. Das weitere Vorgehen zur möglicherweise separaten Entsorgung der Auffüllmaterialien wird mit der Bodenschutzbehörde abgestimmt. (Geotechnisches Gutachten, Erdbaubauer Dr. F. Krause BDB/VDI, Münster, 03.11.2011).  
Bodeneingreifende Bauarbeiten sollten mit gebotener Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann.
- ARTENSCHUTZ**  
Zur Verminderung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG wird darauf hingewiesen, dass Gehölzentnahmen nicht während der Brut- und Aufzuchtzeiten vom 01.03 – 30.09. (vgl. § 39 BNatSchG) zulässig sind. Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes sollte die Baufeldräumung außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit (also nicht während 01.03 – 30.09) erfolgen und je Gebäude sollte ein Fledermauskasten angebracht werden.

## 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.
- Planzeichnerverordnung 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.

# Bebauungsplan „Wohnen am Mönkediek 1“

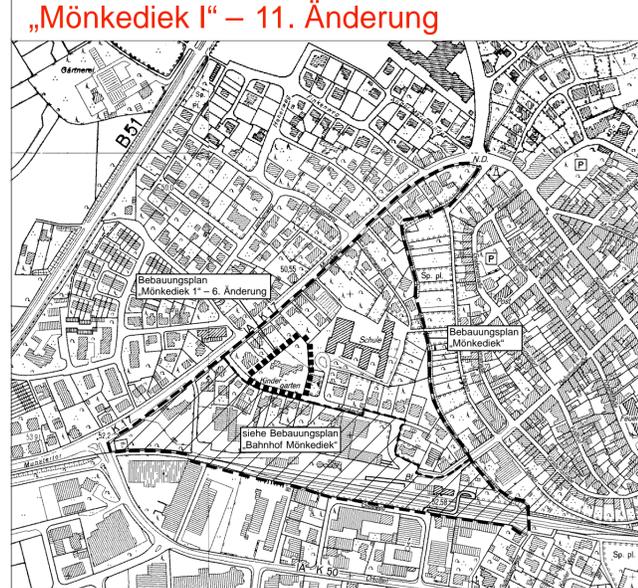
Stand: 28.10.2011  
Maßstab: 1 : 500



# STADT TELGTE

## BEBAUUNGSPLAN

### „Mönkediek I“ – 11. Änderung



PLANÜBERSICHT M 1 : 5.000	
DATUM	27.09.2012 11. Änderung gem. § 13a BauGB - Satzung
PL <sup>GR</sup>	84 / 60 Einschließlich der Änderungen und Ergänzungen (in rot eingetragen) lt. Ratsbeschluss vom aufgrund von Anregungen und Hinweise aus dem Verfahren gem. § 3(2) BauGB
BEARB.	Bo
M.	1 : 500
BÜRGERMEISTER	ENTWURFSGRUNDLAGE PLANBEARBEITUNG
<b>WOLTERS PARTNER</b> ARCHITECTEN BDA - STADTPLANER DALL Danper Straße 15 - D-48653 Coesfeld Telefon +49-2541-9409-0 - Telefax 6088 info@wolterspartner.de	