FÜR DIE 11. VEREINFACHTE ÄNDERUNG
ERLÄUTERUNGEN

▬▬▬ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 11. vereinfachten Änderung

(1) Aufhebung der gemäß § 9 (1) Nr. 13 BauGB festgesetzten Hauptversorgungsleitung (30 kV-Freileitung oberirdisch) mit Schutzstreifen und Neufestsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen auf den Grundstücken im Änderungsbereich (Flurstücke 259, 260, 261, 262, 405 und 406, Gemarkung Telgte-Kirchspiel, Flur 29)

(2) Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 2

(3) Erweiterung der überbaubaren Fläche bis auf 3,00 m an die Grundstücksgrenze sowie daraus resultierender Wegfall der Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Der Ausschuss für Planen und Bauen, Umland und Umwelt des Rates der Stadt Telgte hat in seiner Sitzung am 14.08.2007 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die vereinfachte Änderung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Es handelt sich um ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB. Am 26.01.2012 hat der Ausschuss für Planen und Bauen, Umland und Umwelt des Rates der Stadt Telgte die Durchführung des Änderungsverfahrens erneut beschlossen. Dieser Beschluß ist am 10.08.2012 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Telgte, den 26.01.2012

Große Vogelsang — Hüttmann
Vorsitzender des Ausschusses — Schriftführer

Gem. § 13 (2) Nr. 2 BauGB wurde die Öffentlichkeit in der Zeit vom 22.08.2012 bis 24.09.2012 an der Bauleitplanung beteiligt.
Telgte, den 25.09.2012

Wolfgang Pieper
Der Bürgermeister

Gem. § 13 (2) Nr. 3 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange in der Zeit vom 22.08.2012 bis 24.09.2012 an der Bauleitplanung beteiligt.
Telgte, den 25.09.2012

Wolfgang Pieper
Der Bürgermeister

Diese vereinfachte Änderung ist gem. § 10 BauGB am 13.12.2012 durch den Rat der Stadt als Satzung beschlossen worden.
Telgte, den 13.12.2012

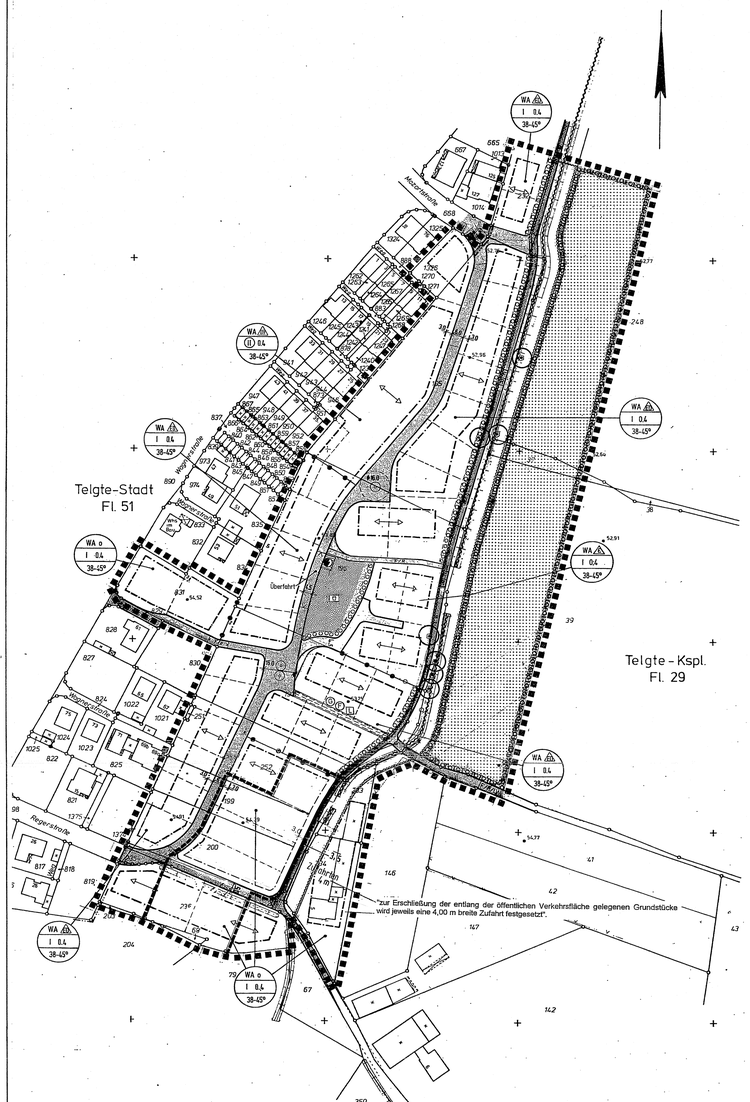
Wolfgang Pieper
Der Bürgermeister

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

Wolfgang Pieper
Der Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414).
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 S. 58).
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen Landesbauordnung (BauO NRW) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 01.03.2000 (GV NW S. 256), in der zuletzt geänderten Fassung.
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW 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 NW 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 NW (LG NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV NW S. 568).
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 05.09.2001 (BGBl. I S. 2350), in der zuletzt geänderten Fassung.



LAGEPLAN

Maßstab 1 : 1000

Gemarkung: Telgte-Stadt / Telgte-Kirchspiel

Flur: 51 / 29

Angefertigt auf Grund amtlicher Unterlagen (Stand des Liegenschaftskatasters vom 20.11.1992) sowie eigener örtlicher Aufnahmen im März 1993

Dipl. Ing. B. Sieveneck
Öff. best. Vermessungs-Ing.
Bahnhofstraße 17
4404 Telgte
Telefon (02504) 72150
Telefax (02504) 72151

ZEICHENERKLÄRUNG

Höhenangaben in m über NN
Bezugspunkt Nr. 401
Höhe: 55,388 m ü. NN
Bezugspunkt Nr. 402
Höhe: 57,009 m ü. NN

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

I — Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß

(II) — Zahl der Vollgeschosse - zwingend

0,4 — Grundflächenzahl

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

o — Offene Bauweise

ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

ED — Nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung :

- Fußweg / Radweg

- landwirtschaftliche Wegefläche

HAUPTVERSORGUNGS-UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB

Oberirdisch - 30 kV Freileitung mit Schutzstreifen (1)

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

Flächen für die Ver- und Entsorgung / Trafostation

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Private Grünfläche

Öffentliche Grünfläche

SP — Spielplatz (Spielbereich C lt. Rd. Erl. des Innenministers NW vom 31.07.1974)

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

Gewässer / Graben

Fläche für die Wasserwirtschaft

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

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von 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

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

GFL — Mit Geh- und Fahrrecht belastete Fläche zugunsten der Anlieger

L — Mit Leitungsrecht belastete Fläche zugunsten der Versorgungsträger

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

Vorhandene Flurstücksgrenze

252 — Vorhandene Flurstücksnummer

Vorhandene Gebäude

Vorhandene Bäume

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Leitungen z.B. 10 kV Freileitung

GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN
ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN GEM. § 86 BauO NW

Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung)

Abgrenzung unterschiedlich festgesetzter Hauptfirstrichtungen

40-48° — Dachneigung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 85 BauO NW

1. **Außenwandflächen**
Alle Außenwandflächen sind in gebrannten Steinen (Sichtmauerwerk) auszuführen.

2. **Dachform**
Im gesamten Baugebiet sind nur Satteldächer sowie Krüppelwalmdächer mit Abwalmungen bis zum Bereich der Kehlbalkenlagen zulässig.

3. **Dacheindeckung**
Die Dacheindeckung ist mit rot bis rotbraunen Dachpfannen auszuführen. Materialien für die Sonnenenergienutzung sind zulässig.

4. **Vorgarten - Einfriedigungen**
a) Zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und der öffentlichen Verkehrsfläche sowie zum seitlichen Nachbargrundstück (Vorgarten) sind Zäune und Mauern bis zu einer Höhe von 1 m zulässig, wenn sie wirksam, d.h. nicht sichtbar, eingegrünt werden. Maschendraht sowie aus ökologischen Gründen Trockenmauern sind zulässig.
b) Bei Süd- und Westzugang zum Wohngebäude sind ausnahmsweise für den Freisitz Einfriedigungen als Sichtschutzanlage aus Holz in einer Höhe bis max. 1,80 m zulässig.
c) Der Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze ist unversiegelt zu gestalten, das gilt auch für Garagenzufahrten und Stellplätze.

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 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) unzulässig.

2) **Gem. § 9 (1) Nr. 3 BauGB**
Eine Mindestgrundstücksgröße von 300 qm für Doppelhäuser und 500 qm für Einzelhäuser darf nicht unterschritten werden.
Für die Grundstücke im Änderungsbereich der 11.vereinfachte Änderung (Flurstücke 259, 260, 261, 262, 405 und 406, Flur 29, Gemarkung Telgte-Kirchspiel) darf eine Mindestgrundstücksgröße von 400 qm für Einzelhäuser nicht unterschritten werden. (2)

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

4) **Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB**
a) Für die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind bodenversiegelnde Ausführungen unzulässig. Die befestigten Grundstücksteile - z.B. Stellplätze, Garagenzufahrten, Zuwege, Terrassen - sind z.B. mit Rasengittersteinen, Schottersteinen oder Begflasterung mit breiten Fugen etc. auszuführen.
b) Die als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Bereiche sind gemäß Grünordnungsplan zu nutzen, zu gestalten und zu pflegen.

5) **Gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB**
a) Pro 250 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein mittel- bis hochstämmiger bodenständiger Laubbaum zu pflanzen.
b) Alle gemäß zeichnerischer oder textlicher Festsetzung zu bepflanzenden Flächen bzw. Grünflächen sind mit zumindest 50 % bodenständigen Sträuchern und Bäumen flächendeckend zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

6) **§ 9 (2) BauGB**
Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens (Sockelhöhe) darf maximal 0,60 m über OK zugeordneter fertiger Erschließungsstraße liegen, die von der Stadt angegeben wird.

HINWEISE

1) **Für den Bebauungsplanbereich wird ein Pflanzgebot gem. § 178 BauGB ausgesprochen. Danach sind die festgesetzten Flächen zur Anpflanzung und sonstige Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB spätestens 1 Jahr nach Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan bzw. für die darauf unbebauten Grundstücke 1 Jahr nach Baubeginn durchzuführen.**

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

3) **Für den Planbereich besteht eine Satzung gem. § 86 BauO NW über die Gestaltung der baulichen Anlagen sowie die Gestaltung der unbebauten Flächen der überbaubaren Grundstücke.**

4) **Es wird empfohlen, anfallende Dachflächenwasser zur Brauchwassernutzung zu verwenden oder auf den Grundstücken dauerhaft zu versickern bzw. gemäß kommunaler Abwasserplanung dezentral abzuleiten. Eine direkte Verbindung von Trinkwasseranlagen mit Regenwasseranlagen ist nach der Trinkwasserverordnung § 17 (1) und nach DIN 1988 Teil 4 Abs. 3.2.1 nicht zulässig ist.**
Die DIN 1989 (Technische Regel des DVGW) ist bei der Errichtung und Nutzung einer Regenwasseranlage zu beachten.

5) **Den Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB liegt ein Grünordnungsplan zugrunde.**

6) **Bodeneingreifende Bauarbeiten sollten mit gebotener Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die arbeit sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.**

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 Festlegung 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 § 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.)
Münster , den

Der Regierungspräsident
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 § 4 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).

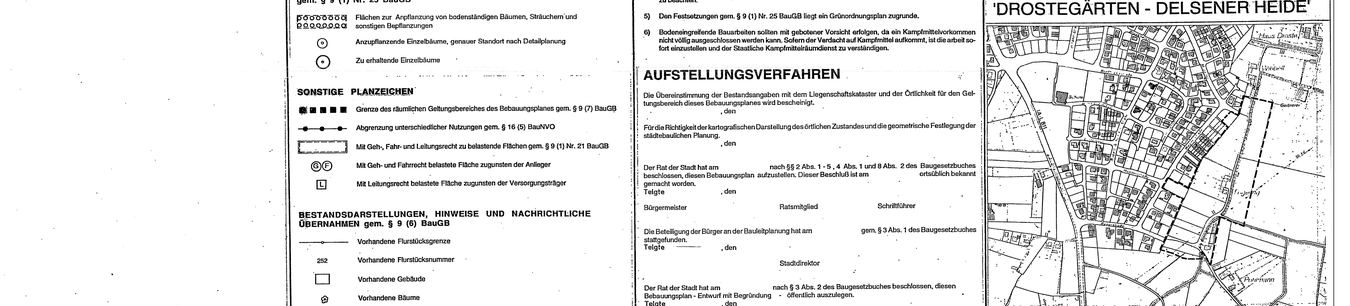
§§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666) in der zuletzt geänderten Fassung.

Einschließlich der Änderungen und Ergänzungen gemäß Ratsbeschluß vom 26.09.1995
Einschließlich der 1. vereinfachten Änderung vom
Einschließlich der 2. Änderung vom
Einschließlich der Änderung „ohne Nummer" vom
Einschließlich der 7. vereinfachten Änderung vom 31.08.1999
Einschließlich der 10. vereinfachten Änderung vom 07.11.2000
Einschließlich der 11. vereinfachten Änderung Dezember 2012

STADT TELGTE

BEBAUUNGSPLAN — 11. vereinfachte Änderung

'DROSTEGÄRTEN - DELSENER HEIDE'



PLANÜBERSICHT M 1 : 5000

DATUM	März '94	
	Dez. 2012	11. vereinfachte Änderung
PLGR	133 / 65	
BEARB.	BAR./Bo	
M.	1: 1000	0 10 20 30 40 60 m

NORDEN

BÜRGERMEISTER — PLANBEARBEITER

WOLTERS PARTNER
ARCHITEKTEN BDA · STADTPLANER
DAHLMANNSTRASSE 11 · 48653 COESFELD
TELEFON (02541) 9680-0 FAX 9680