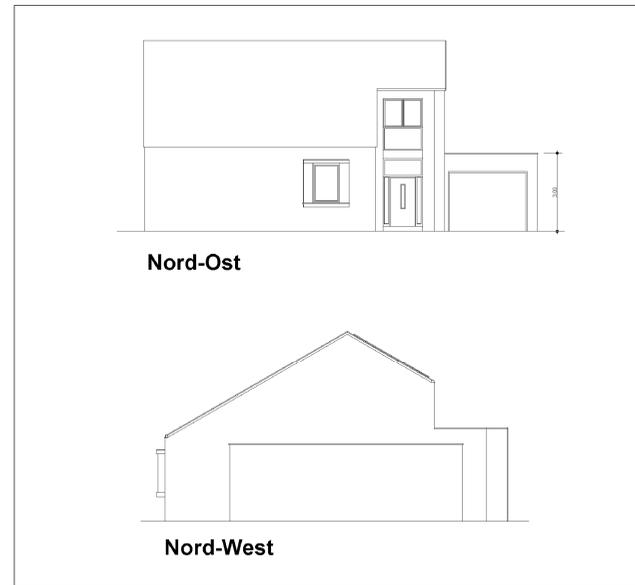
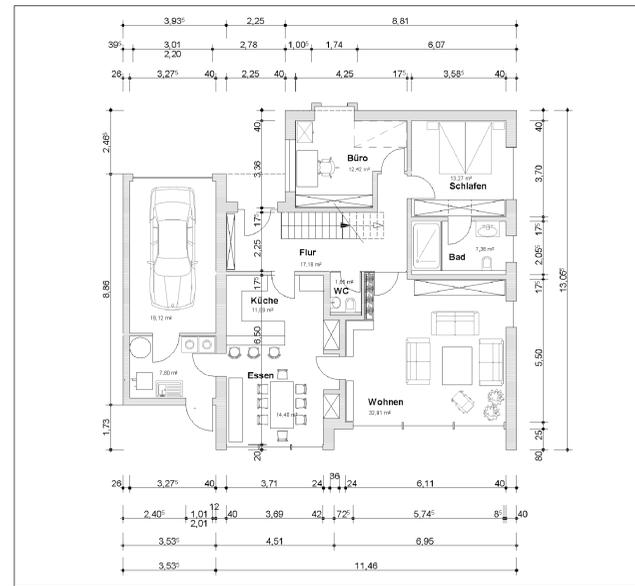


Stadt Telgte: vorhabenbezogener Bebauungsplan "Zwei Wohnhäuser südlich der Grevener Straße"



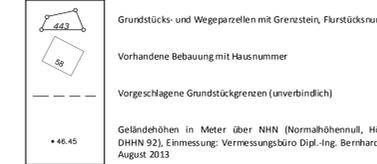
Vorhaben- und Erschließungsplan: Grundriss Erdgeschoss und Ansichten



Zeichenerklärung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Zwei Wohnhäuser südlich der Grevener Straße“

- A. Festsetzungen und Planzeichen gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO**
- MI** 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)
Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO, siehe textliche Festsetzung B.1.1
 - GRZ 0.2** 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)
Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier 0,2
 - GFZ 0.3** Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier 0,3
 - II** Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier zwei Vollgeschosse
 - THmax. 53,0 m ü. NNH** Höhe baulicher Anlagen (§ 16 i.V.m. § 18 BauNVO) in Meter
Zulässige Traufhöhe (= Schrittkante der Außenfläche der abfallenden Dachhaut mit der Außenfläche der Wand) in Meter
- Höchstmaß, hier 53,0 m ü. NNH
 - FHmax. 55,0 m ü. NNH** Zulässige Firsthöhe (= Oberkante First) in Meter
- Höchstmaß, hier 55,0 m ü. NNH
 - 3. Bauweise: überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)**
Bauweise (§ 22 BauNVO):
Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
 - Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)**
= durch Baugrenzen ungenutzter Bereich
nicht überbaubare Grundstücksfläche
 - 4. Verkehrflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)**
Straßenbegrenzungslinie
Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen:
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
 - 5. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)**
- Anpflanzung einer Strauch-Baum-Hecke, siehe textliche Festsetzung B.4.1
- Erhalt von Hecken, Eirmessung: Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Bernhard Sieveneck, Stand 07.11.2013, siehe textliche Festsetzung B.4.2
 - 6. Örtliche Bauvorschriften (§ 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)**
Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper gemäß Eintrag in der Plankarte sowie siehe Text C.1. Zulässig ist jeweils ausschließlich:
- Satteldach mit Dachneigung 30°/35°
 - 7. Sonstige Festsetzungen und Planzeichen**
Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB), siehe textliche Festsetzung B.3.1
Sichtfelder sind von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten (§ 9(1) Nr. 10 BauGB)
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen (§ 9(1) Nr. 21 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 9(7) BauGB) sowie des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP)
Lageplan mit Gebäuden und Terrassen als Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)
Maßangabe in Meter

B. Darstellungen der Kartengrundlage ohne Festsetzungscharakter



Text zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Zwei Wohnhäuser südlich der Grevener Straße“

- A. Rechtsgrundlagen**
- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);
BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);
Planzeichenverordnung (PlanZV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);
Landesbauordnung (BauO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.03.2013 (GV. NRW. S. 142);
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.12.2013 (GV. NRW. S. 878).
- B. Bauplanungsrechtliche textliche Festsetzungen**
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**
1.1 Im Mischgebiet MI gilt gemäß § 15(6) BauNVO: Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsgelände jeder Art (§ 6(2) Nr. 6, 7, 8; § 6(3) BauNVO) sind unzulässig.
 - 2. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)**
2.1 Einschränkung für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports): Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig.
 - 3. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB)**
3.1 Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden: Zulässig ist maximal 1 Wohnung je Wohngebäude.
 - 4. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)**
4.1 Anpflanzung, fachgerechte Pflege und Erhalt standortgerechter, heimischer Gehölze als mindestens dreireihige, frei wachsende Strauch-Baum-Hecke aus Laubgehölzen mit einem Pflanzabstand von im Mittel 1,5 m zwischen den Gehölzen. Anteil der Bäume I. Ordnung: mind. 12%. Vorhandene entsprechende Gehölze sind zu erhalten und anzuerkennen.
Pflanzenqualität der Sträucher: 2er Stammumfang von 18-20 cm in 1,0 m Höhe
4.2 Innerhalb der Fläche für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gilt: Festgesetzte Gehölze sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten (vgl. DIN Norm 18920, Ausgabe 08/2002).
3.3 Die festgesetzten Gehölze sind bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
 - 5. Versickerung und Retention des auf privaten Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers (§ 9(4) BauGB i.V.m. § 51a LWG NW)**
5.1 Versickerung und Retention unverschnitten Niederschlagswassers: Das Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen ist auf dem Grundstück zu versickern.

- C. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW**
- 1. Bauliche Anlagen (§ 86(1) Nr. 1 BauO NRW)**
1.1 Dachaufbauten und Dachansätze sind unzulässig.
1.2 Als Dachdeckung für geneigte Dächer sind nur Betondachsteine oder Tonziegel in roten bis rotbraunen Farben sowie in den Farben von Anthrazit bis schwarz (Abgrenzung zu grau: gleich oder dunkler als RAL 7016 anthrazitgrau) zulässig. Bei untergeordneten Bauteilen und Nebenanlagen sind auch andere Materialien und Farben zulässig. Extensive Dachbegrünungen, Glasdächer und Solaranlagen sind zulässig.
- D. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9(6a) BauGB)**
- E. Hinweise**
- 1. Ökologische Belange**
Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird ausdrücklich empfohlen (insbesondere Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechnik, naturnahe Wohnumfeldgestaltung, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe). Dachbegrünungen werden ebenfalls ausdrücklich empfohlen. Grünflächen sind möglichst naturnah zu gestalten, zur Bepflanzung sollten standortheimische und kulturhistorisch bedeutsame Gehölze verwendet werden.
 - 2. Bodenfunde**
Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Verfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund angetroffen werden.
 - 3. Altlasten**
Nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz besteht die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund angetroffen werden.
 - 4. Kampfmittele**
Konkrete Hinweise auf mögliche Kampfmittelwirkungen liegen bisher nicht vor. Bauvorhaben sollten jedoch mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Weist bei der Durchführung der Bauarbeiten der Erdschutz auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und unverzüglich der Kampfmittelräumdienst Westfalen-Lippe bei der Bezirksregierung Arnsberg, in der Krone 31, 58099 Hagen, über das Ordnungsamt der Stadt Telgte oder die nächste Polizeidienststelle zu verständigen.
 - 5. Artenschutz**
Derzeit ist die Pflanzliche i.W. als Acker ausgeprägt. Am nördlichen und westlichen Plangebietsrand bestehen teils dichtere Gehölzstrukturen. Die vorliegende Planung umfasst ein kleines Wohngebiet, das den westlich angrenzenden Siedlungsbereich um zwei Wohngebäude ergänzt. Die im Westen und Norden des Plangebiets vorhandenen Gehölzstrukturen werden i.W. zum Erhalt festgesetzt. Am südlichen und östlichen Plangebietsrand werden zusätzliche Heckenstrukturen zur angemessenen Einbindung im Übergang zum freien Landschaftszum festgesetzt. Vorgesehen ist eine kleinteilige Wohnform auf großen Grundstücken analog zu umgebenden Strukturen. Es wird daher ein eher geringer Versiegelungsgrad zugelassen. Es ist somit zu erwarten, dass die Fläche künftig ein Lebensraumpotential analog zu den Nachbarflächen aufweisen wird. Bei der Beschneidung oder Entfernung von Gehölzen im Rahmen der Gartengestaltung sind die Vorgaben des § 64(1) Nr. 2 Landschaftsgesetz NRW zu beachten. Demnach ist es zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten verboten, in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September Hecken, Wallhecken, Gebüsch sowie Röhricht- und Schilfbestände zu roden, abzuschneiden oder zu zerstören. Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegemaßnahmen zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB Der Ausschuss Planen und Bauen, Umland und Umwelt des Rats der Stadt Telgte hat am nach § 2(1) BauGB beschlossen, diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am ortsüblich bekanntgemacht worden. Telgte, den	Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3(1), 4(1) BauGB Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB durchgeführt durch: Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom gemäß § 4(1) BauGB beteiligt. Telgte, den	Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB Der Ausschuss Planen und Bauen, Umland und Umwelt des Rats der Stadt Telgte hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Entwurf mit Begründung und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen mit Beschlussfassung vom zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am hat der Plan-Entwurf mit Begründung und den nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3(2) BauGB vom bis öffentlich ausliegen. Telgte, den	Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB Der Rat der Stadt Telgte hat am gemäß § 10(1) BauGB diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Telgte, den	Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB Gem. § 10(3) BauGB ist der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans am ortsüblich bekannt gemacht worden. Bekanntmachung wurde ebenfalls auf die Vorschriften des § 44(3) Sätze 1 und 2 und § 44(4), des § 2(15) BauGB sowie auf die Vorschriften des § 7(6) GO NW hingewiesen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan hat am Rechtskraft erlangt. Telgte, den
..... Schriftführer Bürgermeister Bürgermeister Bürgermeister Bürgermeister

STADT TELGTE:
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
„Zwei Wohnhäuser südlich der Grevener Straße“

Gemarkung Westbevern, Flur 023
Maßstab: 1:500
Planformat: 107 cm x 84 cm
Übersichtskarte: 1:5.000

0 25 50 m

△ Nord

Redaktion: 08.02.2014 (Büro: 023/1798, 023/1948)

Bearbeitung in Abstimmung mit der Verwaltung:
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
Tschmann Schrooten
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück
Tel. 05242 / 55 09-0, Fax. 05242 / 55 09-29

Planungsstand:
Vorentwurf Februar 2014

Gerechnet: Pr
Bearbeitet: Sc, We

Dipl.-Ing. Peter Uenning
-Architekt-
Frieda-Schwarz-Weg 4, 48346 Oettern
Tel. 02532/1798 Fax 02532/1948
Peter@uenning.de www.uenning.de

ENTWURF 4 T&M Hausverwaltung
bebaut Fläche 25 % verringert gegenüber Entwurf 3

3.2.2014 P,Ue 1:100