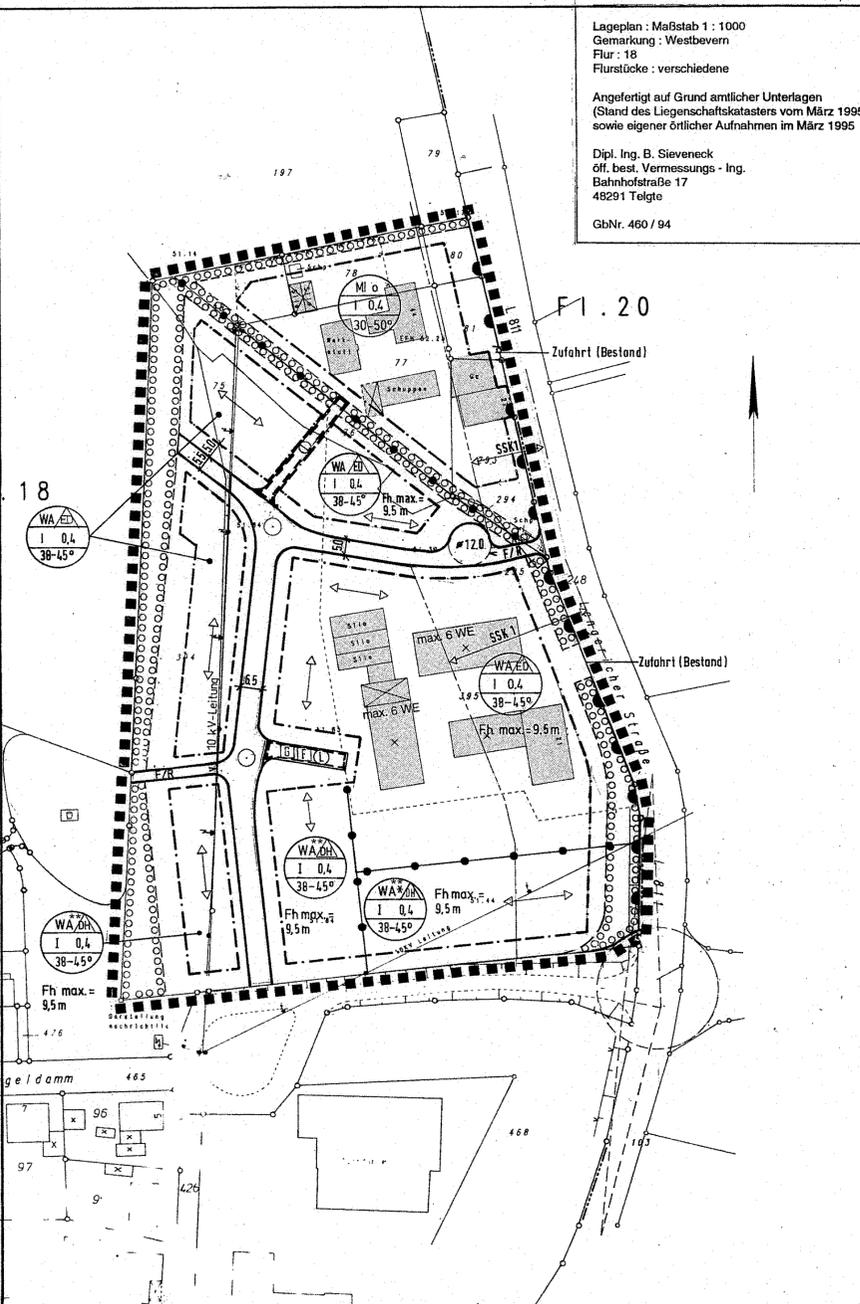


Lageplan : Maßstab 1 : 1000
Gemarkung : Westbevern
Flur : 18
Flurstücke : verschiedene

Angefertigt auf Grund amtlicher Unterlagen
(Stand des Liegenschaftskatasters vom März 1995)
sowie eigener örtlicher Aufnahmen im März 1995

Dipl. Ing. B. Sievebeck
off. best. Vermessungs - Ing.
Bahnhofstraße 17
48291 Telgte

GbNr. 460 / 94



PLANZEICHENERLÄUTERUNG FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

- WA** Allgemeines Wohngebiet, siehe textliche Festsetzung Nr. 2
- WA*** Allgemeines Wohngebiet, siehe textliche Festsetzung Nr. 10
- MI** Mischgebiet, siehe textliche Festsetzung Nr. 1 und 2

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

- I** Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
- 0,4** Grundflächenzahl, siehe textliche Festsetzung Nr. 6
- FHmax =** Maximale Firsthöhe, siehe textliche Festsetzung Nr. 5

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

- o** Offene Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 7
- △ DH** Nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig, siehe textliche Festsetzung Nr. 7 und 9
- △ ED** Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, siehe textliche Festsetzung Nr. 8 und 9
- Baugrenze

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

- ▭** Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung :
 - F/R** - Fußweg / Radweg
 - Einfahrtbereich
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

- Vorhandene 10 kV-Leitung / oberirdisch - abzürsten -

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

- Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen und Sträuchern
- Anzupflanzende Einzelbäume, genauer Standort nach Detailplanung

SONSTIGE PLANZEICHEN

- ■ ■ ■ ■** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO
- ▽** Sichtdreiecke - nachrichtliche Darstellung - sind von jeglicher Sichtbehinderung ab 0,7 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB
- ▭** Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
- Mit Gehrecht belastete Fläche zugunsten der Anlieger
- Mit Fahrrecht belastete Fläche zugunsten der Anlieger
- Ⓛ** Mit Leitungsrecht belastete Fläche zugunsten der Versorgungsträger
- SSK 1** Vorbelastung durch Verkehrsflärm gem. § 9 (5) BauGB siehe textliche Festsetzung Nr. 14
- Vorhandene Flurstücksgrenze
- 75** Vorhandene Flurstücksnummer
- ▭** Vorhandene Gebäude
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 10 kV** Leitungen z.B. 10 kV Freileitung
- Flurgrenze

GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN - HINWEISLICH ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN gem. § 86 BauO NW

- ↔** Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirststrichtung)
- Abgrenzung unterschiedlich festgesetzter Hauptfirststrichtungen
- 35 - 38 °** Dachneigung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 86 BauO NW

- AUSSENWANDFLÄCHEN**
Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind als rot- bis rotbraunes Sicht- / Verblendmauerwerk (unglasiert), Holzhäuser (dunkel lasiert oder weiß gestrichen) oder als heller Putzbau bzw. weißes Sicht- / Verblendmauerwerk (unglasiert, ggf. weiß geschlämmt) auszuführen.
Für untergeordnete Teilflächen (Brüstungsfelder, Balkone, Stürze, Gesimse) kann auch Sichtbeton (brettraue Schälung) verwendet werden.
Für Doppelhäuser und Hausgruppen ist das gleiche Material zu verwenden.
- DACHFORM**
Im gesamten Baugebiet sind nur Satteldächer und Krüppelwalmdächer mit Abwalmungen im Giebelbereich bis maximal 1,50 m zulässig.
- DACHEINDECKUNG**
Alle Dächer sind mit roten bis rotbraunen Dachpfannen (Ziegeln) oder Dachsteinen einzudecken. Bei Doppelhäusern ist je Baukörper das gleiche Material zu verwenden. Für untergeordnete Bauteile sind Zinkblechabdeckungen zulässig. Ausnahmen sind zulässig, wenn ökologische und/oder energiesparende Dacheindeckungen (z.B. begrünte Dächer und Glasdächer zur Solarenergieernutzung) nachgewiesen werden können.
Für Doppelhäuser und Hausgruppen ist das gleiche Material zu verwenden.

4) GARAGEN

- Garagen, Stellplätze und Carports sind in den Bereichen, in denen sie mit ihrer Längsseite an öffentliche Verkehrsflächen grenzen (Fußweg, Eckgrundstücke), auf einer Breite von 0,5 m zur Grundstücksgrenze einzugraben.
- Zwei oder mehrere zusammenhängende Garagen können mit einem gemeinsamen Satteldach bis 20° Dachneigung oder als begründete Flachdächer errichtet werden.
- Für die Dacheindeckung und Außenwandmaterialien der Garagen gelten sinngemäß die Punkte 1 und 3 der Festsetzungen zum Hauptbaukörper.

5) VORGARTEN EINFRIEDIGUNGEN

- Zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und der öffentlichen Verkehrsfläche sowie zum seitlichen Nachbargrundstück (Vorgarten) sind Zäune, Mauern oder Mauerpfeiler nicht zulässig. Die Abgrenzung zur öffentlichen Verkehrsfläche ist mit Rasenkantensteinen oder in Form lebender Hecken auszuführen. Zäune sind nur hinter den Abpflanzungen mit einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig.
- Die Grundstückseinfriedigungen in Form von Trockenmauern sind zulässig.
- Als Sichtschutz für Freizeitsitz sind einzuzündernde Holzkonstruktionen bis max. 1,80 m Höhe zulässig.
- Die Bereiche zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sind unversiegelt (z.B. Rasengittersteine oder Bepflasterung mit breiten Fugen min. 2 cm) zu gestalten, das betrifft insbesondere Stellplätze und Garagenzufahrten.
- Als Grüneinfriedigung der Grundstücke sind nur geschnittene Hecken oder sonstige bodenständige Laubgehölze zugelassen.

6) BEPFLANZUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN FLÄCHE

Die Vorgartenbereiche sind als Garten- und Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

7) MÜLLTÖNNEN

Mülltonnen dürfen in Vorgärten nur untergebracht werden, wenn ausreichender Sichtschutz durch Abpflanzung oder Holzblenden bzw. feste Schränke im Wandmaterial des Hauptbaukörpers vorgesehen wird.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Gem. § 1 (5) i.V.m. § 1 (9) BauNVO**
Im Mischgebiet ist die nach § 6 (2) Nr. 6 BauNVO zulässige Nutzung Vergnügungsstätten unzulässig.
- Gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO**
a) Im Allgemeinen Wohngebiet sind die gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.
b) Die im Mischgebiet gem. § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten) sind unzulässig.
c) Im Mischgebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtbedeutsamen Sortimenten ausgeschlossen.
Das sind :
 - Oberbekleidung, Wäsche und sonstige Textilien
 - Schuhe und Lederwaren
 - Spielwaren und Sportartikel
 - Uhren, Schmuck, Optik- und Fotoartikel
 - Glaswaren und Porzellan
 - Musikalien, Schallplatten usw.
 - Radios, HiFi-Geräte, Fernseher
 - Schreibwaren und Bücher
 - Drogeartikel und Arzneimittel
 - Nahrung- und Genussmittel
 - Großelektrogeräteoder vergleichbare Warengruppen, die vornehmlich in Stadtkernen angeboten werden.
Ausgenommen ist der vorhandene Getränkemarkt.
- Gem. § 12 BauNVO**
Garagen sind grundsätzlich nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche oder im seitlichen Grenzabstand gem. BauO NW zulässig.
- Gem. § 12 (6) u. 14 BauNVO i.V.m. § 9 (1) Nr. 25 BauGB**
Garagen und sonstige Nebenanlagen zu öffentlichen Verkehrs- und/oder Grünflächen sind mit ihrer Längsseite in einem Mindestabstand von 0,5 m von der Grundstücksgrenze entfernt zulässig und zur öffentlichen Fläche hin mit bodenständigen Gehölzen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu unterhalten.
- Gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 9 (2) BauGB**
Die Firsthöhe darf bei eingeschossigen Häusern die Höhe von 9,50 m, gemessen vom gewachsenen Gelände im geometrischen Mittelpunkt der überbaubaren Grundstücksfläche, nicht überschreiten.
- Gem. § 19 (4) BauNVO**
Die nach § 19 (4) BauNVO zulässige Überschreitung der höchstzulässigen GRZ für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ist im Bereich der festgesetzten Einzel- und Doppelhäuser unzulässig.
In den mit WA* gekennzeichneten Bereichen bleibt die Überschreitung der GRZ gemäß § 19 (4) BauNVO zulässig.

7) Gem. § 22 (2) BauNVO i.V.m. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Im Bereich mit festgesetzter offener Bauweise und in den Bereichen, in denen Hausgruppen zulässig sind, wird die maximale Baukörperlänge mit 25,0 m begrenzt.

8) Gem. § 9 (1) Nr. 3 BauGB

Die maximalen Grundstücksgrößen dürfen für Einzelhäuser 600 qm und für Doppelhaushälften 300 qm nicht überschreiten.

9) Gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB

In den Bereichen mit festgesetzter Einzelhaus- oder Doppelhausbebauung und Bauweise als Hausgruppen sind je Hauseinheit (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte und Reihenhaus) maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Für die auf Parzelle 395 bestehenden zwei Scheunen sind je Gebäude max. 6 WE zulässig.

10) Gem. § 9 (1) Nr. 7 und 8 BauGB

In den mit * gekennzeichneten Bereichen des allgemeinen Wohngebietes sind nur Wohngebäude zulässig, die entweder mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden könnten oder für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind.

11) Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Für die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind bodenversiegelnde Ausführungen unzulässig. Die befestigten Grundstücksteile - z.B. Stellplätze, Garagenzufahrten - sind z.B. mit Rasengittersteinen oder Bepflasterung mit breiten Fugen, mind. 2,0 cm breit, etc. auszuführen.

12) Gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

- Zusätzlich zu den im Bebauungsplan bereits festgesetzten anzupflanzenden Einzelbäumen im Straßenraum, ist im Verlauf der Erschließungsstraßen ca. alle 20 m ein bodenständiger, großkröniger Laubbaum zu pflanzen. Die genauen Standorte sind nach Detailplanung auf die örtliche Situation (Grundstückszufahrten etc.) abzustimmen. Die Abstände sind danach geringfügig verschiebbar.
- Pro 200 qm private Grundstücksfläche ist mindestens ein mittel- bis hochstämmiger bodenständiger Laubbaum oder Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen.
- Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung belegten Flächen sind vor schädlichen Einwirkungen zu schützen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Natürlicher Ausfall des Bestandes ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen bodenständigen Gehölzen zu ersetzen.

13) Gem. § 51 a (1) S. 1 LWG NW i.V.m. § 9 (4) BauGB

„Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist vor Ort zu versickern, zu versickern oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.“

Die Niederschlagswasserbeseitigung ist gemäß der gemeindlichen Entwässerungsplanung durchzuführen.

14) Gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

In dem als lärmvorbelastet gekennzeichneten Bereich, werden zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen der Schallschutzklasse SSK 1 (Pollendekästen, Lüftungen etc.) erforderlich. Für Schlafräume ist, zum Zwecke einer ausreichenden Belüftung und zur Sicherung der Nachtruhe, eine ins Mauerwerk oder ins Fenster integrierte Lüftung mit den Werten der Schallschutzklasse SSK 1 vorzusehen. Die betroffenen Bereiche der Wohnbebauung sind mit der jeweiligen Schallschutzklasse im Bebauungsplan gekennzeichnet.

HINWEISE

- Für den Planbereich wird eine gesonderte Gestaltungssatzung gem. § 86 BauO NW erstellt.
- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (Kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzel- und Mehrfamilienhäuser, Fundamente und Verankerungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).
- Für den Planbereich wird eine Satzung gem. BauO NW über die Gestaltung der ungebauten Flächen der bebauten Grundstücke auf der Grundlage des gründerischen Belegplanes.
- Die das Plangebiet im durchquerende 10 kV-Freileitung wird bei der Durchführung der Bauvorhaben verkalteilt.
- Für den Bebauungsplanbereich soll ein Pflanzgebot gem. § 178 BauGB ausgesprochen werden. 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 derzeit ungebauten Grundstücke 1 Jahr nach Baufertigstellung durchzuführen.
- Ein Kampfmittelvorkommen kann nicht völlig ausgeschlossen werden, daher sind bodeneingreifende Bau- und Sanierungsmaßnahmen mit Vorsicht durchzuführen. 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.
Telgte, den

Für die Richtigkeit der kartografischen Darstellung des örtlichen Zustandes und die geometrische Festlegung der städtebaulichen Planung.
Telgte, den

Der Bau- und Planungsausschuss des Rates der Stadt Telgte hat am 22.06.1995 nach §§ 2 Abs. 1 - 5, 4 Abs. 1 und 8 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 14.03.1997 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Telgte, den 14.03.1997

gez. Beck
Vorsitzender des Bau- und Planungsausschusses

gez. Böckmann
Schriftführer

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung hat am 25.04.1997 gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.
Telgte, den 25.04.1997

gez. Rammes
Stadtdirektor

Der Rat der Stadt Telgte hat am 23.01.1997 nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.
Telgte, den 23.01.1997

gez. Westermeyer
Vorsitzender des Bau- und Planungsausschusses

gez. Hüttmann
Schriftführer

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 24.03.1997 bis einschließlich 25.04.1997 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Telgte, den 26.04.1997

gez. Rammes
Stadtdirektor

Der Rat der Stadt Telgte hat am 01.07.1997 nach § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
Telgte, den 01.07.1997

gez. Beck
Bürgermeister

gez. Lehmann
Schriftführer

Gem. § 10 (3) des Baugesetzbuches der Beschluss des Bebauungsplanes am 31.07.1996 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 31.07.1996 Rechtskraft erlangt.
Telgte, den 31.07.1996

gez. Beck
Bürgermeister

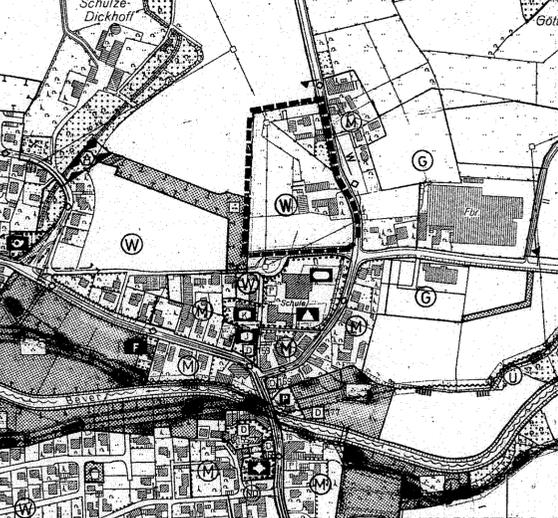
RECHTSGRUNDLAGEN

- 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 (Planzeichnungsverordnung - 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. 216).
- §§ 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).
- § 51 des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. Juni 1989 in der zuletzt geänderten Fassung.
- Das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB - MaßnahmenG) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622).

STADT TELGTE

ORTSTEIL WESTBEVERN

BEBAUUNGSPLAN 'ENGELDAMM II'



PLANÜBERSICHT M 1 : 5000	
DATUM	FEBR. '97
	Einschließlich der Änderungen gem. Ratsbeschluss vom 06.1997
	JUNI '97
	Einschließlich der Ergänzung gemäß Ratsbeschluss vom 01.07.1997
PL GR	135 x 40
BEARB.	BAR.
M.	1:1000
STADTDIREKTOR	
PLANBEARBEITER	
WOLTERS PARTNER ARCHITECTEN BDA, STÄDTPLÄNER BDL DÄRMER STRASSE 15 · 48683 COESFELD TELEFON (0254) 9404-0 FAX 9404	