

PLANZECHENERLÄUTERUNG FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauVO

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

- GE Gewerbegebiet, siehe textliche Festsetzung Nr. 1 und 2
- GI / GI * Industriegebiet, siehe textliche Festsetzung Nr. 1 und 2

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

- 0,7 Grundflächenzahl
- H max = Maximale Baukörperhöhe, siehe textliche Festsetzung Nr. 3

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

- a Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 4
- Baugrenze

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

- Flächen für Ver- und Entsorgung, Elektrizität
- Flächen für die Wasserversorgung

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

- Flächen für Ver- und Entsorgung, Elektrizität

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

- Öffentliche Grünfläche

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

- Fläche für die Wasserversorgung

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

- Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 (6) BauGB

- Bodenmerkmale
- Wasserflächen gemäß § 31 WHG

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
- Hinweislich: Grenze des bisherigen Bebauungsplanes „Kiebitzpoohl West“
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauVO
- Standort Trafostation

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

- Vorhandene Flurstücksnummer
- Vorhandene Gebäude
- Abstandsradien zu schützenswerten Einrichtungen gem. Abstandserlass

TEXT

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauVO

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (4) BauVO)

- Das Gewerbe- und Industriegebiet wird nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert und eingestuft. (Bereiche 1 bis 3)
- In dem Gewerbe- und Industriegebiet sind Betriebe und Anlagen der innerhalb der jeweiligen zeichnerischen Festsetzung genannten Abstandsclassen gemäß Abstandsliste 2007 des Abstands-erlasses NRW (in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.10.07 MBl. NRW 2007 S. 659), die unter der Hd. Nr. (Abstandsclassen) aufgeführt sind und solche Betriebe und Anlagen unzulässig, deren Emissionsverhalten ähnlich ist. Die Abstandsliste ist als Anlage Bestandteil der Begründung. Der Abstandsersatz kann während der Dienststunden in der Stadververwaltung Telgte eingesehen werden.
- In dem südwestlichen mit GI* bezeichneten Bereich ist auf Grund der Überschreitung des 200 m Abstandes gemäß Abstandsliste mit weniger störenden Betriebsarten der Immissionsschutz zu beachten.
- Eine An siedlung von Betriebsbereichen § 3(5a) BImSchG bzw. von Anlagen, in denen entsprechende BImSchG Mengen gefährlicher Stoffe ausgesetzt werden und die aufgrund dessen unter den Geltungsbereich der 12. BImSchV – Störfallverordnung – fallen, ist nicht zulässig.
- § 31 (1) BauGB (HINWEISLICH)
Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe und Anlagen der jeweils nicht niedrigeren Abstandsclassen (höheres Abstandsferdormis), wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemeinen zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nachweislich auf der Grundlage von baulichen, technischen oder organisatorischen Maßnahmen nicht überschreiten.

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5) BauVO)

- Im Gewerbe- und Industriegebiet sind Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.
- Im Industriegebiet sind die gem. § 9 (3) BauVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wohnungen für Aufsichts- und Betriebsleiter und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(gem. § 9 (1) Nr. 1 u. 2) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauVO)

- Höhe der baulichen Anlagen
Für die maximale Baukörperhöhe (obere Dachkante) ist als unterer Bezugspunkt das Mittel aus den Strahlhöhen der Scheitelpunkte der beiden seitlichen Grundstücksgrenzen mit der Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Die Höhe der Straßenoberkante der zugeordneten Erschließungsstraße ist als Bezugspunkt (m ü. NN) jeweils in der Planzeichnung eingetragen.

4. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauVO)

- Auf den Gewerbe- und Industriegebietgrundstücken ist abweichende Bauweise festgesetzt. Eine produktionsbedingte bzw. betriebsbedingte Überschreitung der Gebäudehöhen von 50 m ist grundsätzlich zulässig, wobei die für eine offene Bauweise erforderlichen Grenzabstände gem. BauO NW einzuhalten sind.
- Auf den privaten Stellplatzflächen ist anteilig je 4 Stellplätze ein Laubbäum zu pflanzen.
- In der öffentlichen Verkehrsfläche ist eine Baumreihe aus Winterlinde (Tilia cordata) anzupflanzen – jeweils in der Qualität HS 3xv, StU 12-14. Die Bäume (mind. 50 Stück) stehen in einem Abstand von 15 m. Die genauen Standorte sind nach Detailplanung auf die örtliche Situation (Grundstückszufahrten etc.) abzustimmen. Die Abstände sind danach geringfügig verschiebbar.
- Die mit P1 bezeichnete Fläche innerhalb der westlichen Grünfläche ist als Bodendenkmal zu schützen und zu pflegen. Auf der Walkuppe sind domrige Sträucher* (Pflanzabstand 1 x 1 m) anzupflanzen.
- Die mit P2 bezeichneten Flächen sind mit bodenständigen Pflanzen und Gehölzen flächendeckend zu begrünen.
- Die Grünsubstanz der Flächen zur Anpflanzung und zum Erhalt sowie der gem. textlicher Festsetzung durchzuführenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen bodenständigen Gehölzen zu ersetzen.

5. FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
(gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB)

- Wahlweise zu verwendende Gehölze und Mindestqualitäten
- | | | | | |
|---------------------------------------|-----------------------------------|------------------|---------------------|-----------------|
| Bäume II. Ordnung, LNEI, 1xv, 100-150 | Strobilifer STR, 1 x v, mw, 70-90 | Butharrigel | | |
| Tilia cordata | Winterlinde | Cornus sanguinea | Hazel | Kornelkirsche |
| Quercus robur | Stieleiche | Cornus mas | Hasel | Waldzitrone |
| Bäume II. Ordnung, LNEI, 1xv, 100-150 | Fröhlich | Cornus avellana | Waldzitrone | Pflaferhölzchen |
| Azalea compacta | Handrosen | Prunus spinosa* | Schlehe | Handrosen |
| Carpinus betulus | Wald-Ahorn | Sambucus nigra | Schwarzer Holunder | Silberweide |
| Malus domestica | Vogelbeere | Silberweide | Gemeiner Schneeball | |
| Sorbus aucuparia | | Viburnum opulus | | |

6. AUSGLEICHSMASSNAHMEN
(gem. § 9 (1) BauGB)

- Die erforderlich werdenden Maßnahmen gem. § 9 (1) Nr. 15 und 25 BauGB werden dem durch die Planung vorbereiteten Eingriff insgesamt als Ausgleichsmaßnahmen bzw. -flächen zugeordnet.
- Die externen Ausgleichsmaßnahmen bzw. -flächen werden dem durch die Planung verursachten Eingriff entsprechend des erforderlichen Ausgleichsbedarfs in den Öko-Pool Flächen „Heubronk“ vollständig und „Emsaue“ anteilmäßig als Ausgleichsmaßnahmen bzw. -flächen zugeordnet.

FÜR DIE 3. VEREINFACHTE ÄNDERUNG ERLÄUTERUNGEN

- Erweiterung der überbaubaren Flächen um 5,0 m bis an die östliche Plangebietsgrenze.

ÄNDERUNGSVERFAHREN

Der Ausschuss für Planen und Bauen, Umland und Umwelt des Rates der Stadt hat am 30.01.2014 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die vereinfachte Änderung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Es handelt sich um ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB. Dieser Beschluss ist am 14.02.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden. Telgte, den 17.02.2014

Dietmar Große Vogelsang
Vorsitzender
Klaus Hüttmann
Protokollführer
Gem. § 13 (2) Nr. 2 BauGB wurde die Öffentlichkeit in der Zeit vom 24.02.2014 bis 28.03.2014 an der Bauleitplanung beteiligt.
Telgte, den 31.03.2014

Wolfgang Pieper
Bürgermeister
Gem. § 13 (2) Nr. 3 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange in der Zeit vom 24.02.2014 bis 28.03.2014 an der Bauleitplanung beteiligt.
Telgte, den 31.03.2014

Wolfgang Pieper
Bürgermeister
Diese vereinfachte Änderung ist gem. § 10 BauGB am 20.05.2014 durch den Rat der Stadt als Satzung beschlossen worden.
Telgte, den 21.05.2014

Wolfgang Pieper
Bürgermeister
Eugenia Schmidt
Protokollführerin
gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Telgte, den 21.05.2014

Wolfgang Pieper
Bürgermeister
Diese vereinfachte Änderung wurde am 21.05.2014 bekannt gemacht.
Telgte, den 21.05.2014

HINWEISE

- DENKMÄLER**
Bei Bodenergräbungen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verformungen in der natürlichen Bodenschichtenfolge) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Telgte und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfäl. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).
- GRUNDWASSERSCHUTZ**
Auf Grund des geringen Flurabstandes ist beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen bereits bei kleinstmengen besondere Sorgfalt anzuwenden.
- KAMPFMITTEL**
Sollte bei Durchführung der Bauarbeiten der Erdstaub auf außergewöhnliche Verhältnisse hinweisen oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.
- ARTENSCHUTZ**
Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Herbstabstößen
– ist die Obwiese südlich Hofstraße, hierher nicht in der Brut- und Aufzuchtzeit zu roden (also nicht zwischen 01.03. – 30.09.) und die Rodung ist guchterlich zu begleiten.
– ist das Mähdreschergerät „Heubronk“ vor Rodung der Obwiese umzusetzen.
– ist der Abriss des Gebäudes außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit vorzunehmen (also nicht zwischen 01.03. – 30.09.). Zudem ist bei Abriss eine Baubegleitung erforderlich,
– sind an den künftigen Gewerbebauten an geeigneter Stelle 5 Fledermauskästen fachgerecht aufzuhängen,
– sind die öffentlichen Verkehrsflächen mit insektenfreundlicher Beleuchtung (z. B. Naturnahleuchte) auszustatten oder vergleichbare Beleuchtungsmittel auszustatten, sollen großkronige Bäume (StU > 60 cm) nicht in der Brut- und Aufzuchtzeit (also nicht zwischen 01.03. – 30.09.) gefällt werden.
Im Sinne des Allgemeinen Artenschutzes sollen zur Minderung von Scheitelfallen durch Vögel zudem großflächig spiegelnde Fassadenverkleidungen nicht geplant werden oder durch Verwendung von Ornix / Kammetal oder Mattglas Beeinträchtigungen minimiert werden. Kühl- und Lüftungstechniken sollen mit geringem Ultraschallanteil im Frequenzbereich zwischen 18-120 kHz installiert werden. Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes sollen zudem gem. § 39 BNatSchG Gehölze nicht während der Brut- und Aufzuchtzeit (also nicht zwischen dem 01.03. – 30.09.) gefällt, gerodet oder auf den Stock gesetzt werden.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN für die 2. Änderung und Erweiterung

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

Der Ausschuss für Planen und Bauen, Umland und Umwelt des Rates der Stadt Telgte hat am 03.05.2012 gem. § 2 und § 2a des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 11.05.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden. Telgte, den 01.10.2012

Dietmar Große Vogelsang
Vorsitzender des Ausschusses
Klaus Hüttmann
Schriftführer
Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung hat vom 21.05.2012 bis 13.06.2012 gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.
Telgte, den 01.10.2012

Wolfgang Pieper
Bürgermeister
Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Bauleitplanung hat vom 21.05.2012 bis 13.06.2012 gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.
Telgte, den 01.10.2012

Wolfgang Pieper
Bürgermeister
Der Ausschuss für Planen und Bauen, Umland und Umwelt des Rates der Stadt Telgte hat am 28.11.2012 gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen. Telgte, den 01.10.2012

Dietmar Große Vogelsang
Vorsitzender des Ausschusses
Klaus Hüttmann
Schriftführer
Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 10.06.2013 bis 15.07.2013 einschließlich zu jedermann Einsicht öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde am 31.05.2013 ortsüblich bekannt gemacht. Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt. Telgte, den 01.10.2013

Wolfgang Pieper
Bürgermeister
Der Rat der Stadt hat am 01.10.2013 gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Telgte, den 01.10.2013

Wolfgang Pieper
Bürgermeister
Eugenia Schmidt
Schriftführerin
Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am 01.10.2013 bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten. Telgte, den 01.10.2013

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zuletzt geänderten Fassung.
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GO NRW S. 686), 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.

Baurecht für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbaurecht - (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 (GO NRW S. 686), in der zuletzt geänderten Fassung.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2520), in der zuletzt geänderten Fassung.
Landesnaturschutzgesetz (LNSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2009 (BGBl. I S. 3920), in der zuletzt geänderten Fassung.

Landesgesetz 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.

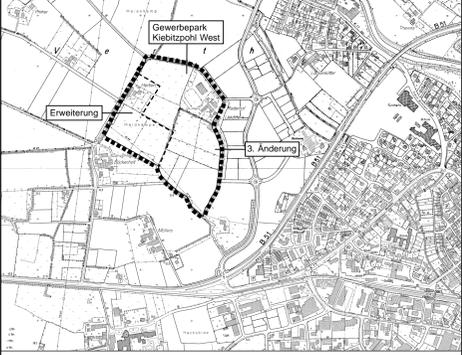
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3920), in der zuletzt geänderten Fassung.
Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV) vom 14.03.1997 (BGBl. I S. 504), in der zuletzt geänderten Fassung.
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse) sowie die in der Planunterlage in Bezug genommenen DIN-Vorschriften und sonstigen Vorschriften, können im Rathaus der Stadt Telgte während der Dienststunden eingesehen werden.

STADT TELGTE

BEBAUUNGSPLAN

"GEWERBEPARK KIEBITZPOOHL – WEST"

3. VEREINFACHTE ÄNDERUNG



PLANÜBERSICHT M 1 : 10.000

DATUM	20.05.2014	Satzung gem. § 10 BauGB
PL	88 x 104	
BEARB.	Bo.	0 10 20 30 40 60 m
M.	1 : 1.000	

BÜRGERMEISTER
PLANBEARBEITUNG
WOLTERS PARTNER
Architekten & Stadtplaner GmbH
Dietmar Große Vogelsang
Telgte, den 21.05.2014