

## PLANZEICHENERLÄUTERUNG FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

**SO** Sondergebiete gem. § 11 BauNVO, - Einzelhandelsbetriebe - s. text. Festsetzung Nr. 1  
SO (a) - SO (j), siehe textliche Festsetzung Nr. 1

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

0,8 Grundflächenzahl  
H max = Maximale Baukörperhöhe bezogen auf Oberkante fertige zugeordnete Erschließungsstraße „Orkotten“ siehe textliche Festsetzung Nr. 2

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

a Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 3  
g Geschlossene Bauweise

— Baugrenze

**VERKEHRSLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB**

■ Straßenverkehrsflächen  
— Straßenbegrenzungslinie

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

● Zu erhaltende Einzelbäume

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 66. Änderung gem. § 9 (7) BauGB  
□ □ □ □ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Orkotten I  
● ● ● ● Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO

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

× × × × × Alllastenfläche gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB

**BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE**

○ Vorhandene Flurstücksgrenze  
1123 Vorhandene Flurstücksnummer  
□ Vorhandene Gebäude  
\* Vorhandenes Gebäude, nicht katasteramtlich eingemessen

## TEXT FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5) BauNVO)
  - Im Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ sind die folgenden Nutzungen mit ihrer Verkaufsfläche zulässig. Die jeweiligen Nutzungsbereiche sind mit den Buchstaben (a) – (j) im Bebauungsplan abgegrenzt und festgesetzt.
 

Je Sondergebiet ist nur ein Betrieb zulässig.

SO (a) Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Lebensmittelmarktes und eines Backshops mit einer Verkaufsfläche von 1.573 qm. Im Lebensmittelmarkt sind zentrenrelevante Randsortimente auf einer Fläche von maximal 10% der Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes zulässig.

SO (b) Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Sonderpostenmarktes mit einer Verkaufsfläche von 462 qm. Das Kernsortiment des Sonderpostenmarktes umfasst dabei nicht-zentrenrelevante Sortimente (außer Erotikartikel). Im Sonderpostenmarkt sind zentrenrelevante Randsortimente auf einer Fläche von maximal 10% der Verkaufsfläche zulässig.

SO (c) Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Fachmarktes für Möbel, Bau- und Heimwerkerbedarf mit einer Verkaufsfläche von 509 qm.

SO (d) Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines **Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von 666 qm oder eines Fachmarktes** mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (außer Erotikartikel) mit einer Verkaufsfläche von 666 qm.

SO (e) Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Fachmarktes für Bekleidung mit einer Verkaufsfläche von 236 qm.

SO (f) Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines „Discount-Kleinwarenhaus“ für Glas, Porzellan, Keramik / Hausrat / Geschenkartikel, Haushaltsgeräte, Schreibwaren, Spielwaren mit einer Verkaufsfläche von 369 qm. Das Kernsortiment des „Discount-Kleinwarenhaus“ umfasst dabei nicht-zentrenrelevante Sortimente gem. Telgter Liste. Im Discount-Kleinwarenhaus sind zentrenrelevante Randsortimente auf einer Fläche von maximal 40% der Verkaufsfläche zulässig.

SO (g) Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Fachmarktes für Bekleidung mit einer Verkaufsfläche von 493 qm.

SO (h) Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Fachmarktes für Schuhe und Lederwaren mit einer Verkaufsfläche von 368 qm.

SO (i) Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Fachmarktes für Drogeriewaren und **Gesundheits- und Körperpflegeartikel** mit einer Verkaufsfläche von 108 qm. Im Fachmarkt für Drogeriewaren und Körperpflegeartikel sind zentrenrelevante Randsortimente auf einer Fläche von maximal 10% der Verkaufsfläche zulässig.

SO (j) Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Lebensmitteldiscounters mit einer Verkaufsfläche von max. 1200 qm. Im Lebensmitteldiscounter sind zentrenrelevante Randsortimente auf einer Fläche von maximal 7% der Verkaufsfläche zulässig.

- Die „Telgter Sortimentsliste“ umfasst folgende zentrenrelevante Sortimente:
- Nahrungs- und Genussmittel
  - Gesundheits- und Körperpflegeartikel
  - Papier, Bürobedarf, Schreibwaren / Zeitungen, Zeitschriften / Bücher
  - Blumen
  - Bekleidung / Wäsche
  - Schuhe / Lederwaren
  - Glas, Porzellan, Keramik / Hausrat / Geschenkartikel
  - Spielwaren / Hobby / Basteln / Musikinstrumente
  - Sportartikel / Fahrräder / Camping (ausgenommen Sportgroßgeräte)
  - Uhren / Schmuck
  - Unterhaltungselektronik / Musik / Video / PC / Drucker / Kommunikation / Foto
  - Medizinische und orthopädische Artikel
  - Wohn Einrichtung (ausgenommen Teppiche / Einzelware, Betten / Matratzen)
  - Elektro / Leuchten / Haushaltsgeräte

- Nahversorgungsrelevante Sortimente gem. der Telgter Liste sind:
- Nahrungs- und Genussmittel
  - Drogerie- und Körperpflegeartikel
  - Parfümerie
  - Zeitungen, Zeitschriften

- Die „Telgter Sortimentsliste“ umfasst folgende nicht-zentrenrelevante Sortimente:
- Sportgroßgeräte
  - Möbel, Büromöbel, Küchenmöbel, Gartentisch, Antiquitäten
  - Bodenbeläge / Teppiche (Auslegeware), Eisenwaren / Beschläge, Elektroartikel und -installationsmaterial, Tapeten, Farben / Lacke, Fliesen, Bauelemente, Baustoffe, Gartenbedarf und -geräte, Maschinen und Werkzeug, Kfz- und Motorzubehör, Holz, Kamine, Kachelöfen, Sanitärbedarf, Pflanzen und Samen, Rolläden, Markisen
  - Zoologischer Bedarf (Tierfutter, -zubehör, lebende Tiere)
  - Erotikartikel

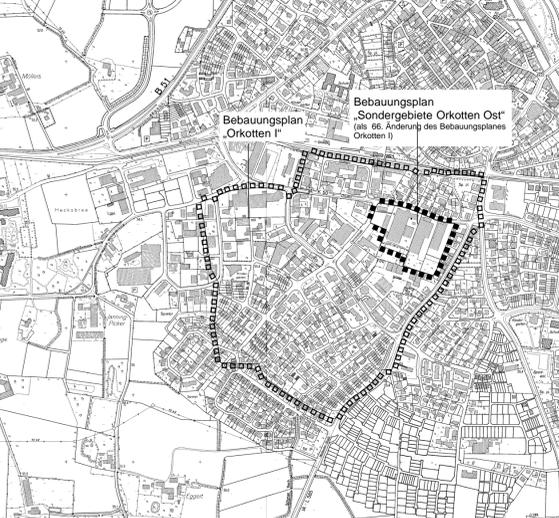
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 u. § 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)  
Höhe der baulichen Anlagen
- Die maximal zulässigen Gebäudehöhen sind in der Planzeichnung festgesetzt. Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Gebäudehöhen ist die Oberkante der fertigen Erschließungsstraße „Orkotten“. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlage. Maßgeblich ist die mittlere Höhenlage der Grenze zwischen Baugrundstück und der Erschließungsstraße bzw. die der Straße „Orkotten“ zugewandten Anlagenseite. Der Bezug zur Straße Orkotten gilt auch für die Grundstücke an der Daimlerstraße.
- BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO)
  - Auf den Sondergebietsgrundstücken ist abweichende Bauweise festgesetzt. Eine betriebsbedingte Überschreitung der Gebäudelängen (der Betriebshallenlängen) von 50 m ist grundsätzlich zulässig.
  - Auf der Parzelle 955 ist eine Überschreitung des Grenzabstandes zur südlichen Parzellengrenze zulässig.

- ## HINWEISE
- ALLLASTEN**  
Der Änderungsbereich enthält die zwei Alllastenorte gemäß Alllastenverzeichnis:  
• ehem. Druckhaus Hansen, Orkotten 11 - 13 (Key - Fläche Nr. 61174)  
• ehem. Landmaschinenfabrik TELMA, Orkotten 7 - 9 (Key Nr. 50134)  
Vor Durchführung von Erd- oder Bauarbeiten ist das weitere Vorgehen mit der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf abzustimmen
  - ARTENSCHUTZ**  
Auf der Ebene der Baugenehmigung / des Abrissantrages der ehem. Druckerei ist in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde rechtzeitig vor Abriss eine gutachterliche Untersuchung zu Vorkommen planrelevanter Arten erforderlich, deren Vorgaben zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote gem. § 44 BNatSchG beachtet werden.
  - EINSICHTNAHME UNTERLAGEN**  
Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird – DIN-Normen (DIN 4109 & 45591), Gutachten, VDI-Richtlinien anderer Art – können diese im Rathaus der Stadt Telgte, Baßfeld 4-6, Fachbereich Planen, Bauen und Umwelt innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.

# STADT TELGTE

## BEBAUUNGSPLAN

### „SONDERGEBIETE ORKOTTEN OST“ (als 66. Änderung des Bebauungsplanes Orkotten I)



PLANÜBERSICHT M 1 : 10.000	
DATUM	27.05.2013 <b>Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB</b>
PL <sup>GR</sup>	84 / 59,4
BEARB.	BO
M.	1 : 1.000
BÜRGERMEISTER	PLANBEARBEITUNG <b>WOLTERS PARTNER</b>

## ÄNDERUNGSVERFAHREN

Der Ausschuss Planen und Bauen, Umland und Umwelt des Rates der Stadt Telgte hat am 28.02.2013 gem. § 4a Abs. 3 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - erneut öffentlich auslegen. Dieser Beschluss ist am 12.04.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Telgte, den 09.03.2012

Große Vogelsang  
Vorstandsvorsitzender des Ausschusses Planen und Bauen, Umland und Umwelt

Hüttmann  
Schriftführer

Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung hat in der Zeit vom 19.03.2012 bis einschließlich 20.04.2012 gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.  
Telgte, den 23.04.2012

Wolfgang Pieper  
Bürgermeister

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung hat in der Zeit vom 19.03.2012 bis einschließlich 20.04.2012 gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.  
Telgte, den 23.04.2012

Wolfgang Pieper  
Bürgermeister

Der Ausschuss Planen und Bauen, Umland und Umwelt des Rates der Stadt Telgte hat am 28.06.2012 nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auslegen. Dieser Beschluss ist am 07.09.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Telgte, den 28.08.2012

Große Vogelsang  
Vorstandsvorsitzender des Ausschusses Planen und Bauen, Umland und Umwelt

Hüttmann  
Schriftführer

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat nach § 4a Abs. 3 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 17.06.2013 bis 19.06.2013 einschließlich zu jedermanns Einsicht erneut öffentlich ausliegen.  
Telgte, den 20.06.2013

Wolfgang Pieper  
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Telgte hat am 27.06.2013 nach § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.  
Telgte, den 27.06.2013

Wolfgang Pieper  
Bürgermeister

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am 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 27.06.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Telgte, den 27.06.2013

Wolfgang Pieper  
Bürgermeister

## 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.

**Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 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.

**Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)** 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. 3830), 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.