

PLANZEICHENERLÄUTERUNG FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

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

Straßenverkehrsflächen (mit eingetragenen Höhenpunkt der Straßenoberkante)

Straßenbegrenzungslinie

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 Wasserwirtschaft

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

Bodendenkmale

Wasserflächen gemäß § 31 WHG

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB

Hinweislich: Grenze des bisherigen Bebauungsplanes „Kiebitzphl West“

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO

Standort Trafostation

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

Vorhandene Flurstücksgrenze

Vorhandene Flurstücknummer

Vorhandene Gebäude

Abstandsradien zu schützenswerten Einrichtungen gem. Abstandserrlass

TEXT

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

- Das Gewerbe- und Industriegebiet wird nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert und eingeschränkt. (Bereich 1 bis 3)
- In dem Gewerbe- und Industriegebiet sind Betriebe und Anlagen der innerhalb der jeweiligen zeichnerischen Festsetzung genannten Abstandsclassen gemäß Abstandsliste 2007 des Abstandserrlasses NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.10.07 MBl. NRW 2007 S. 659), die unter der lfd. Nr. (Abstandsclassen) aufgeführt sind und solche Betriebe und Anlagen unzulässig, deren Emissionsverhalten ähnlich ist. Die Abstandsliste ist als Anlage Bestandteil der Begründung. Der Abstandserrlass kann während der Dienststunden in der Stadtverwaltung Telgte eingesehen werden.
- In dem südwestlichen mit GI* bezeichneten Bereich ist auf Grund der Überschreitung des 200 m Abstandes gemäß Abstandsliste mit weniger störenden Betriebsstellen der Immissionschutz zu beachten.
- Eine Anordnung von Betriebsbereichen § 3(6a) BImSchG bzw. von Anlagen, in denen entsprechende BImSchG Mengen gefährlicher Stoffe ausgesetzt werden und die aufgrund dessen unter dem Geltungsbereich der 12. BImSchV – Störfallverordnung – fallen, ist nicht zulässig.
- § 31 (1) BauGB (HINWEISLICH)
Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe und Anlagen der jeweils nächst niedrigeren Abstandsclassen (höherer Abstandsfordernis), wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen lückenweise ausstrahlenden 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) BauNVO)

- Im Gewerbe- und Industriegebiet sind Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.
- Im Industriegebiet sind die gem. § 9 (3) BauNVO 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 BauNVO)

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

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

- Auf den Gewerbe- und Industriegebietsgrundstücken ist abweichende Bauweise festgesetzt. Eine produktionsbedingte bzw. betriebsbedingte Überschreitung der Gebäudelängen von 50 m ist grundsätzlich zulässig, wobei die für eine offene Bauweise erforderlichen Grenzabstände gem. BauO NW einzuhalten sind.

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

- Auf den privaten Stellplatzflächen ist anteilig je 4 Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen.
- In der öffentlichen Verkehrsfläche ist eine Baumreihe aus Winterlinde (Tilia cordata) anzupflanzen – jeweils in der Qualität Hst. 3xv, StU 12-14. Die Bäume (mind. 50 Stck.) 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 dornige Sträucher (Pflanzenabstand 1 x 1 m) anzupflanzen.
- Die mit P2 bezeichneten Flächen sind mit bodenständigen Pflanzen und Gehölzen flächendeckend zu begrünen.
- Die Grünabstände 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.

Wahlweise zu verwendende Gehölze und Mindestqualitäten

Bäume B. Ordnung LH/L, lxx, 100-150	Tilia cordata	Winterlinde	Sträucher LEX/L, 1 sv, mx, 70-90	Cornus sanguinea	Blutahorn
Quercus	Winterlinde	Quercus agrifolia	Corvus avellana	Hasel	Kornelrösche
Bäume B. Ordnung LH/L, lxx, 100-150	Fraxinus excelsior	Ahorn	Prunella spinosa	Waldrose	Flatterulme
Acer campestre	Feldahorn	Erythronium europaeum	Prunella spinosa	Handrose	Silberlinde
Carpinus betulus	Hainbuche	Rosa canina	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Silberlinde
Malus sylvestris	Wildler Apfel	Sambucus nigra	Sida acuta	Schwarze Holunder	Silberlinde
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	Viburnum opulus		Gemeiner Schneeball	

6. AUSGLEICHSMASSNAHMEN (gem. § 9 (1a) 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 „Heidbrink“ vollständig und „Emsauer“ anteilmäßig als Ausgleichsmaßnahmen bzw. -flächen zugeordnet.

Einschließlich der 1. Änderung vom 27.05.2010
Einschließlich der 2. Änderung vom 20.05.2014
Einschließlich der 3. vereinfachten Änderung vom 20.05.2014
Umstellung von Gauß Krüger auf das Koordinatensystem ETRS – UTM 89, Mai 2014

HINWEISE

- BENUTZUNG**
Bei Bodenergräben können Bodendenkmale (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerverk, Einzelände aber auch Veränderungen und Verfallungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälen ist der Stadt Telgte und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, West. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).
- GRUNDWASSERSCHUTZ**
Auf Grund des geringen Flusstandes ist beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen bereits bei kleinstmengen besondere Sorgfalt anzuwenden.
- KAMPFMITTEL**
Sollte bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hinweisen oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.
- ARTENSCHUTZ**
Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen
– ist die Ostwiese südlich Hofstelle „Herbert“ nicht in der Brut- und Aufzuchtzeit zu roden (also nicht zwischen 01.03. – 30.09.) und die Rodung ist gliederfachlich zu begleiten,
– ist das Maßnahmenkonzept „Heidbrink“ vor Rodung der Ostwiese anzusetzen,
– 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 Gewerbetribunen an geeigneter Stelle 5 Fledermauskästen fachgerecht anzulagern,
– sind die öffentlichen Verkehrsflächen mit insektenfreundlicher Beleuchtung (z. B. Naturniederdruckdampflampen 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 sollten zur Minderung von Scheibenanflügen durch Vögel zudem großflächig spiegelnde Fassadenverkleidungen nicht geplant werden oder durch Verwendung von Ornair / Kathedral oder Matglas-Besichtigungen minimiert werden. Kühl- und Lüftungstechniken sollten mit geringem Ultraschallanteil im Frequenzbereich zwischen 18-120 kHz installiert werden. Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes sollten zudem gem. § 39 DSCHG Gehölze nicht während der Brut- und Aufzuchtzeit (also nicht zwischen dem 01.03. – 30.09.) gefällt, gerodet oder auf den Stock gesetzt werden.

ÄNDERUNGSVERFAHREN FÜR DIE 4. VEREINFACHTE ÄNDERUNG

Der Ausschuss für Planen und Bauen, Umland und Umwelt des Rates der Stadt hat am 20.11.2014 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 22.05.2015 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Telgte, den 28.09.2015

Dietmar Große Vogelsang
Vorsitzender

Klaus Hüttmann
Protokollführer

Gem. § 13 (2) Nr. 2 BauGB wurde die Öffentlichkeit in der Zeit vom 01.06.2015 bis 01.07.2015 an der Bauleitplanung beteiligt.
Telgte, den 28.09.2015

Wolfgang Pieper
Bürgermeister

Gem. § 13 (2) Nr. 3 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange in der Zeit vom 01.06.2015 bis 01.07.2015 an der Bauleitplanung beteiligt.
Telgte, den 28.09.2015

Wolfgang Pieper
Bürgermeister

Diese vereinfachte Änderung ist gem. § 10 BauGB am 22.09.2015 durch den Rat der Stadt als Satzung beschlossen worden.
Telgte, den 28.09.2015

Wolfgang Pieper
Bürgermeister

Eugenia Schmidt
Protokollführer

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

RECHTSGRUNDLAGEN

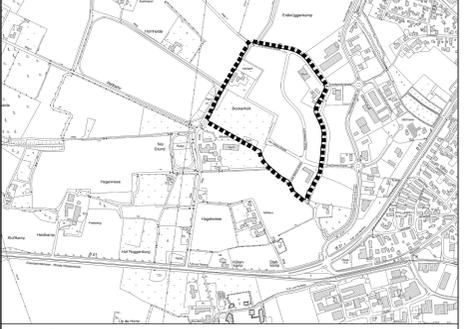
- Baugesetz (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zuletzt geänderten Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1999 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung
- Planzeichenerverordnung 1990 (PlanZ 90)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 296) (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 (LNSchG)** 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
- Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse) sowie die in der Planurkunde in Bezug genommenen DIN-Vorschriften und sonstigen Vorschriften können im Rathaus der Stadt Telgte während der Dienststunden eingesehen werden.

STADT TELGTE

BEBAUUNGSPLAN

"GEWERBEPARK KIEBITZPHL – WEST"

4. VEREINFACHTE ÄNDERUNG



PLANÜBERSICHT M 1 : 10.000

DATUM	28.09.2015	4. vereinfachte Änderung
PL ^{NR}	88 x 104	
BEARB.	Bo. / Vi.	0 10 20 30 40 60 m
M.	1 : 1.000	
BÜRGERMEISTER	PLANBEARBEITUNG	
	WOLTERS PARTNER	

Architekten & Stadtplaner GmbH
Dewar Straße 15 · D-48821 Coesfeld
Telgte 052 94 94 94 · Fax 052 94 94 94
www.wolters-partner.de