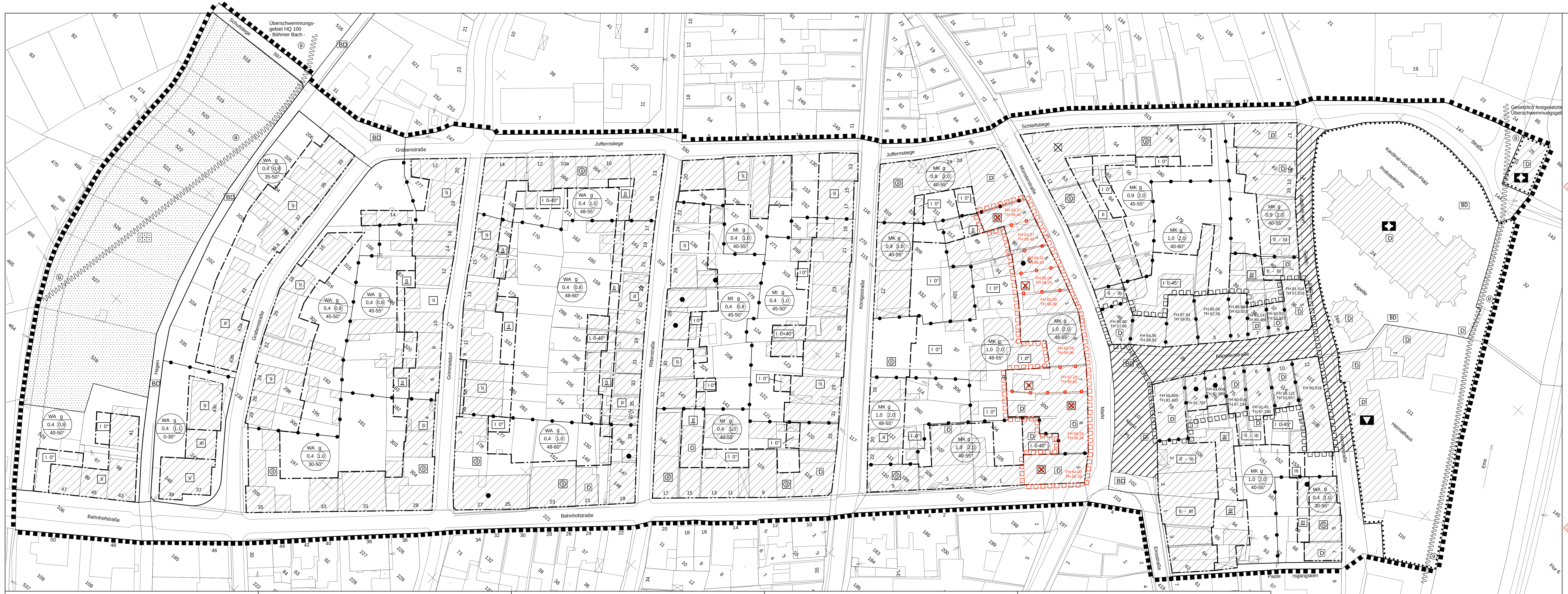

Überschwemmungsgebiet HQ 100 - Böhmer Bach -
Grabenstraße
Juffernstiege
Bahnhofstraße
Markt
Gesetzlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet
WA
MI
MK
BD
D

FÜR DIE 14. VEREINFACHTE ÄNDERUNG

ERLÄUTERUNGEN

☐☐☐	Abgrenzung des Änderungsbereiches
◇1	Aufhebung der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse - als Mindest- und Höchstmaß - im Änderungsbereich
◇2	Festsetzung von gebäudebezogenen First- und Traufhöhen ~~als Ober- und Untergrenze~~ im Änderungsbereich; Unterer Höhenbezugspunkt ist > 50.05 m ü NHN (HFP 13 Probsteikirche)
◇3	Ergänzung der textl. Festsetzung Nr. 5c hinsichtlich einer möglichen Über- oder Unterschreitung der festgesetzten First- und Traufhöhen

ÄNDERUNGSVERFAHREN

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

Vorsitzender des Ausschusses Schriftführer
für Planen ud Bauen, Umland und Umwelt

Gem. § 13 (2) Nr. 2 BauGB wurde die Öffentlichkeit in der Zeit vom bis einschließlich an der Bauleitplanung beteiligt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 13 (2) Nr. 3 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich beteiligt.
Telgte, den

Wolfgang Pieper
Bürgermeister

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

Wolfgang Pieper
Bürgermeister

Der Ausschuss für Planen und Bauen, Umland und Umwelt des Rates der Stadt Telgte hat am die Durchführung eines ergänzenden Verfahrens nach § 214 Abs. 4 BauGB beschlossen.
Dieser Beschluss ist am ortsüblich bekanntgemacht worden.
Telgte, den

Vorsitzender des Ausschusses Schriftführerin
für Planen ud Bauen, Umland und Umwelt

In der Zeit vom bis einschließlich wurde die Öffentlichkeit gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB an der Bauleitplanung beteiligt.
Telgte, den

Wolfgang Pieper
Bürgermeister

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

Wolfgang Pieper
Bürgermeister

Gemäß § 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. 3Sätze 1 und 2 und Abs. 4, des § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuches sowie auf die Vorschriften des § 7 Abs. 6 GO NRW hingewiesen. Die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes hat am Rechtskraft erlangt.
Telgte, den

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 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. 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.

Landschaftsgesetz 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.

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

WA	Allgemeines Wohngebiet s. textl. Festsetzung Nr. 1c
M I	Mischgebiet s. textl. Festsetzung Nr. 2a und 3
MK	Kerngebiet s. textl. Festsetzung Nr. 1a / b und 2b

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

II	Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
II - III	Zahl der Vollgeschosse - Als Mindest- und Höchstmaß
(II)	Zahl der Vollgeschosse - zwingend
0,4	Grundflächenzahl s. textl. Festsetzung Nr. 5
(1,0)	Geschoßflächenzahl s. textl. Festsetzung Nr. 5
◇2 FH m ü NHN	Firsthöhe, s. textl. Festsetzung Nr. 5c
TH m ü NHN	Traufhöhe, s. textl. Festsetzung Nr. 5c

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

g	Geschlossene Bauweise s. textl. Festsetzung Nr. 6
—·—·—	Baulinie
—·—·—	Baulinie, zugleich Straßenverkehrsflächenbegrenzung
— — · —	Baugrenze
— — · —	Baugrenze, zugleich Straßenverkehrsflächenbegrenzung

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB

⁞⁞⁞	Flächen für den Gemeinbedarf
✚	Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
▼	Museum

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

☐	Straßenverkehrsflächen
—	Straßenbegrenzungslinie
▨	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung : - Fußgängerbereich für Radfahrverkehr u. zeitweise beschränkten Anlieferverkehr befahrbar

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

⁘	Private Grünfläche
⊞	Gartenanlage

SONSTIGE PLANZEICHEN

■■■■■	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
☐☐☐☐☐	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 13. Änderung
—●——●—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO
◇2 —○——○—	Abgrenzung unterschiedlicher First- und Traufhöhen
〰	Fläche für die Wasserwirtschaft gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB

KENNZEICHNUNGEN gem. § 9 (5) BauGB

⊠	Altlasten (Symbol)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 (6) BauGB

D	Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
BD	Bodendenkmal
∿∿∿	Überschwemmungsgebietsgrenze

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

—○—	Vorhandene Flurstücksgrenze
123	Vorhandene Flurstücksnummer
▨	Vorhandene Gebäude
⬢	Vorhandene Gebäude nicht katasteramtlich eingemessen

FESTSETZUNGEN gem. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

35 - 45 °	Dachneigung

TEXT

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

1) **Gem. § 9 (1) Nr. 1 und (3) BauGB i.V.m. § 1 (6) BauNVO**

a) Im Kerngebiet sind sonstige Wohnungen gem. § 7 (2) Nr. 7 BauNVO ab dem 1. OG zulässig.

b) Im Kerngebiet ist ausnahmsweise die erdgeschossig bestehende Wohnnutzung gem. § 7 (3) Nr. 2 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes, soweit die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt sind.

c) Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2) **Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5) BauNVO** siehe auch Hinweis Nr. 4

a) Im Mischgebiet sind die nach § 6 (2) Nr. 6,7,8 BauNVO zulässige Nutzung (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) unzulässig.

b) Im Kerngebiet ist die nach § 7 (2) Nr. 2 BauNVO zulässige Nutzung (Vergnügungsstätten) unzulässig.

3) **Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO**

Im Mischgebiet ist die Ausnahme gem. § 6 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

4) **Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (10) BauNVO**

Die bestehenden gewerblichen Betriebe mit Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen (Gemarkung Telgte-Stadt Flur 3, Flurstücke 193, 288, 301 und 335) sind ausnahmsweise zulässig, sofern sich der derzeitige Immissionsgrad nicht ändert und die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten werden.

5) **Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. 17 (2) u. (3) BauNVO**

a) Da im Bebauungsplanbereich die Höchstwerte des Maßes der baulichen Nutzungen gem. § 17 (1) BauNVO nicht immer eingehalten werden können, sind zur Erhaltung der historischen Situation ausnahmsweise Überschreitungen der GRZ und GFZ auch bei Neubauten zulässig. Die Überschreitungen des Maßes der baulichen Nutzung darf jedoch nur im derzeitig bestehenden Umfang der Überschreitung von GRZ/ GFZ erfolgen.

§ 31 (1) BauGB (HINWEISLICH)

b) Werden in zweigeschossig festgesetzten Baukörpern bereits drei Geschosse genutzt(gem. BauO NRW mehr als 75 % der Grundfläche), so ist dieses als Ausnahme im derzeitigen Umfang zulässig, wenn die äußere Form des Gebäudes (Trauf- und Firsthöhe) beibehalten bleibt.

c) ~~Die im Bereich der 13. und 14. Änderung festgesetzten First- und Traufhöhen (s. Planeintrag) gelten als Ober- und Untergrenze.~~
◇2 Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten First- und Traufhöhen: HFP 13 Probsteikirche > 50.05 m ü NHN.
(Vermessungsbüro B. Sieveneck, Telgte, am 10.01.2014)
◇3 Von den festgesetzten First- und Traufhöhen darf maximal um 10 cm nach oben und unten abgewichen werden.

6) **Gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. 22 (3) BauNVO**

Im Bereich mit festgesetzter geschlossener Bauweise sind vorhandene Traufgassen, die ein wesentliches Merkmal für die historische Bauweise darstellen, zu erhalten. Im Falle von Neubebauung muß ihre gliedernde Wirkung wieder architektonischen Ausdruck finden.

FESTSETZUNGEN gem. § 86 BauO NW i.V.m. § 9 BauGB

1) Die als Höchsgrenze mögliche **II** oder **III** - geschossige Bebauung zwischen der mehrgeschossigen Straßenbebauung und der **I**-geschossigen rückwärtigen Bebauung ist, wenn sie mehrgeschossig ausgeführt wird, mit der festgesetzten Dachneigung der Straßenbebauung, wenn sie **I**-geschossig ausgeführt wird mit der festgesetzten Dachneigung der rückwärtigen Bebauung auszubilden.

2) In den mit **II** oder **III** gekennzeichneten Bereichen sind in Abweichung von den Festsetzungen zur Dachneigung bei eingeschossiger Bauweise auch Flachdächer zugelassen.

HINWEISE

DENKMÄLER
Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (4 Wochen vor Beginn der Bodeneingriffe) dem Amt für Bodendenkmalpflege, Münster, schriftlich mitzuteilen. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Telgte und dem Landschaftsverband Westfalen- Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).
Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchGNW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten

GESTALTUNGSATZUNG
Für die historische Altstadt besteht eine Gestaltungsatzung gem. BauO NRW vom 18.05.1982.

ORTSSATZUNG ZUM AUSSCHLUSS VON VERGNÜGUNGSSTÄTTEN
Mit Beschluß des Bau- und Planungsausschußes des Rates der Stadt Telgte vom 28.08.1997 wurden im Bebauungsplangebiet Vergnügungsstätten gem. § 1 (5) und gem. § 1 (6) i.V.m. § 9 (1) BauNVO ausgeschlossen, das sind Nutzungen gem. § 6 (2) Nr. 8 und § 6 (3) BauNVO im Mischgebiet sowie Nutzungen gem. § 7 (2) Nr. 2 BauNVO im Kerngebiet.

ALTLASTEN
Die Parzellen 53 und 54 (Münsterstraße 12/14) sind im Kataster des Kreises Warendorf über Altlasten und altlastenverdächtige Flächen eingetragen. Bei Erdarbeiten/Bauvorhaben auf den Grundstücken ist die untere Bodenschutzbehörde rechtzeitig vorher zu informieren.

ARTENSCHUTZ
Im Rahmen der Bauleitplanung oder bei Genehmigung von Vorhaben sind die Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu beachten.
Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass im Zuge von Bautätigkeiten Individuen planungsrelevanter Arten (z.B. Fledermäuse) gefunden werden können, sind die im Rahmen von Bautätigkeiten festgestellten Vorkommen unverzüglich der Unteren Landschaftsbehörde zu melden und Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verboten gem. § 44 BNatSchG einzuhalten.

EINSICHTNAHME UNTERLAGEN
Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird – DIN-Normen (DIN 4109 & 45691), Gutachten, VDI-Richtlinien anderer Art – können diese bei der Stadt Telgte, Rathaus Baßfeld 4 innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.

RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), in der zuletzt geänderten Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein- Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW), in der Bekanntmachung der Neufassung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), in der zuletzt geänderten Fassung.

§§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung.

§ 51 des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz – LWG) vom 25.06.1995 (GV. NRW 1995 S. 926) in der zuletzt geänderten Fassung.

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG -) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung des Wassserhaushaltsgesetzes vom 18.11.1996, in der zuletzt geänderten Fassung.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.04.2002 (BGBl. I S. 1193).

Landschaftsgesetz NW (LG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV NRW S. 568).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteiwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 880) in der zuletzt geänderten Fassung.

Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV) vom 24.07.1985 (BGBl I S. 1586), in der zuletzt geänderten Fassung.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Ich bescheinige die geometrische Richtigkeit der eingetragenen Eigentumsgrenzen (Stand des Liegenschaftskatasters:) und die Redundanzfreiheit der Planung.
, den

Der Bau- und Planungsausschuss des Rates der Stadt Telgte hat in seiner Sitzung am 28.08.1997 die Neuaufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Des Weiteren hat der Bau- und Planungsausschuss des Rates der Stadt Telgte in seiner Sitzung am 17.09.2002 die Durchführung der vorgezogenen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Anhörung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Diese Beschlüsse sind am 10.01.2003 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Telgte , den

(Melchers) (Hüttmann)
Vorsitzende des Bau- und Planungsausschusses Schriftführer

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung hat in der Zeit vom 20.01.2003 bis 03.02.2003 einschließlich gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.
Telgte , den 04.02.2003

(Roeingh)
Bürgermeister

Der Bau- und Planungsausschuss des Rates der Stadt Telgte hat am 20.03.2003 nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.
Telgte , den 20.03.2003

(Melchers) (Hüttmann)
Vorsitzende des Bau- und Planungsausschusses Schriftführer

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 07.04.2003 bis 07.05.2003 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Telgte , den 08.05.2003

(Roeingh)
Bürgermeister

Der Rat der Stadt hat am 11.12.2003 nach § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
Telgte , den 11.12.2003

(Roeingh) (Lehmann)
Bürgermeister Schriftführer

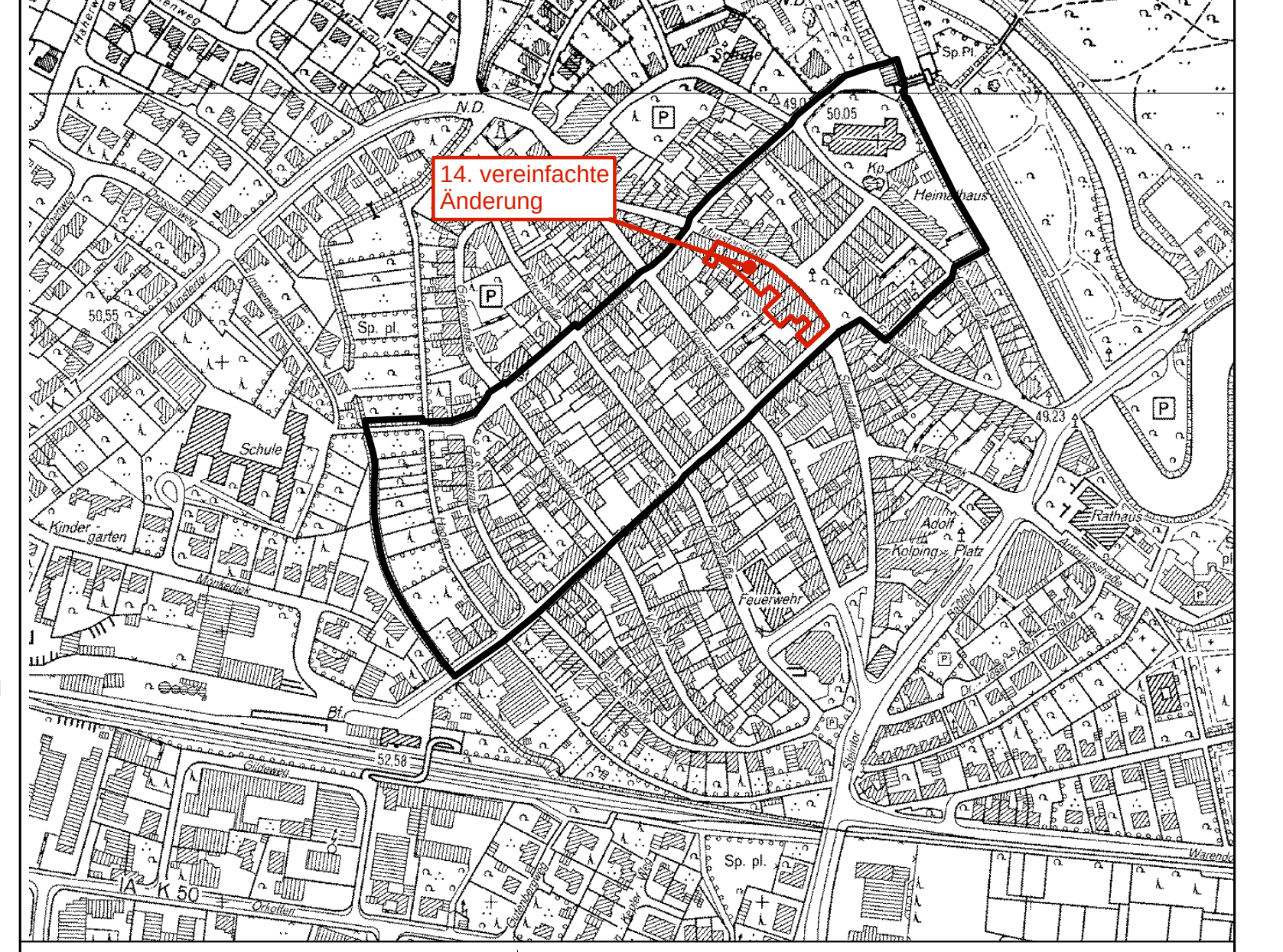
Gem. § 10 (3) des Baugesetzbuches ist der Beschluss des Bebauungsplanes am 16.01.2004 ortsüblich bekanntgemacht worden.
In dieser Bekanntmachung wurde ebenfalls auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3, Sätze 1 und 2 und Abs. 4, des § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuches sowie auf die Vorschriften des § 7 Abs. 6 GO NW hingewiesen. Der Bebauungsplan hat am 16.01.2004 Rechtskraft erlangt.
Telgte , den 16.01.2004

(Roeingh)
Bürgermeister

STADT TELGTE

BEBAUUNGSPLAN „ALTSTADT MITTE“

14. VEREINFACHTE ÄNDERUNG



PLANÜBERSICHT M 1 : 5000

DATUM	05.04.2016	14. vereinfachte Änderung Einschließlich der 1. - 13. Änderung
		Die aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Planen und Bauen, Umland und Umwelt des Rates der Stadt Telgte vom [17.12.2015] erforderlichen Änderungen sind in blauer Schrift kenntlich gemacht.
PL^{GR}	168 / 56	
BEARB.	Bo. / Vi.	0 5 10 15 20 30 m
M.	1 : 500	

BÜRGERMEISTER

PLANBEARBEITUNG

WOLTERS PARTNER
Architekten & Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 • D-48653 Coesfeld
Telefon +49-2541-9408-0 • Telefax 6088
info@wolterspartner.de