



FÜR DIE 15. ÄNDERUNG
ERLÄUTERUNGEN

- Abgrenzung des Änderungsbereiches
- Aufhebung der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse - als Mindest- und Höchstmaß - im Änderungsbereich
- Festsetzung von gebäudebezogenen First-, Trauf- und Gebäudehöhen als Ober- und Untergrenze im Änderungsbereich
- Erweiterung der überbaubaren Fläche und Festsetzung von Baulinien auf den Flurstück 323 (alt 179) (Schleifstiege) (Flur 2) (Gemarkung Telgte-Stadt)
- Änderung von "Kerngebiet" gem. § 7 BauNVO in "Mischgebiet" gem. § 6 BauNVO einschließlich Reduzierung der Grundflächenzahl GRZ 0,9 auf GRZ 0,6 und Wegfall der Geschosflächenzahl im Bereich der Parzellen 54, 175, 176, 323 (alt 179), 180 an der Schleifstiege
- Abgrenzung eines Bereiches Schleifstiege 6 / Parzelle 323 (alt 179) für eine abweichende Dachneigung, sowie Aufnahme der Festsetzung Nr. 3 gemäß § 86 BauO NRW

ÄNDERUNGSVERFAHREN

Der Ausschuss für Planen und Bauen, Umland und Umwelt des Rates der Stadt hat am ... gem. § 2 und § 2a des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan als Satzungsplan zu beschließen. Dieser Beschluss ist am ... ersichtlich bekannt gemacht worden.

Vorsitzender des Ausschusses ... Schriftführer ...

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung hat am ... gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.

Bürgermeister ...

Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Bauleitplanung hat vom ... bis ... einschließlich gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.

Bürgermeister ...

Der Rat der Stadt hat am ... gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan als Satzungsplan zu beschließen. Dieser Beschluss ist am ... ersichtlich bekannt gemacht worden.

Bürgermeister ... Schriftführer ...

Diese 15. Änderung des Bebauungsplanes - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom ... bis ... einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.

Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am ...

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung hat am ... gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.

Bürgermeister ...

Der Rat der Stadt hat am ... gem. § 10 des Baugesetzbuches 15. Änderung des Bebauungsplanes als Satzungsplan beschlossen. Dieser Beschluss ist am ... ersichtlich bekannt gemacht worden.

Bürgermeister ... Schriftführer ...

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss der 15. Änderung des Bebauungsplanes am ... ersichtlich bekannt gemacht worden.

Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.

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.

Planzonenverordnung 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. 296) (I), in der zuletzt geänderten Fassung.

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1984 (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. 2580), 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.

Landesnaturschutz 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. text. Festsetzung Nr. 1c
MI	Mischgebiet s. text. Festsetzung Nr. 2a und 3
MK	Kerngebiet s. text. Festsetzung Nr. 1a / b und 2b

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

I - III	Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
II - III	Zahl der Vollgeschosse - als Mindest- und Höchstmaß
U	Zahl der Vollgeschosse - zwingend
0,4	Grundflächenzahl s. text. Festsetzung Nr. 5
0,4	Geschosflächenzahl s. text. Festsetzung Nr. 5

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

g	Geschlossene Bauweise s. text. 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

VERKEHRSLÄCHEN gem. § 9 (2) Nr. 11 BauGB

---	Straßenverkehrsflächen
---	Straßenbegrenzungslinie
---	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
---	Fußgängerbereich für Radverkehr u. zeitweise beschränkten Anlieververkehr 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
---	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 14. Änderung
---	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 15. Änderung
---	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO
---	Abgrenzung unterschiedlicher First-, Trauf- und Gebäudehöhen
---	Fläche für die Wasserwirtschaft gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

KENNZEICHNUNGEN gem. § 9 (5) BauGB

---	Altlasten (Symbol)
-----	--------------------

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 (6) BauGB

---	Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
---	Bodendenkmal
---	Überschneidungsgebietsgrenze

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

---	Vorhandene Flurstücksgrünze
---	Vorhandene Flurstücksnummer
---	Vorhandene Gebäude
---	Vorhandene Gebäude nicht kasernenartig eingemessen

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

---	Dachneigung
---	s. Festsetzung gem. § 86 BauO NRW - Nr. 3)

TEXT

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- Gem. § 9 (1) Nr. 1 und § 6 BauNVO i.V.m. § 1 (6) BauNVO im Kerngebiet sind sonstige Wohnungen gem. § 7 (2) Nr. 7 BauNVO ab dem 1. OG zulässig.
- Im Kerngebiet ist ausnahmsweise die eingeschossige bestehende Wohnnutzung gem. § 7 (3) Nr. 2 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes, soweit die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt sind.
- 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.
- Im Mischgebiet sind die nach § 6 (2) Nr. 6, 7, 8 BauNVO zulässige Nutzung (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) unzulässig.
- Im Kerngebiet ist die nach § 7 (2) Nr. 2 BauNVO zulässige Nutzung (Vergnügungsstätten) unzulässig.
- Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (6) BauNVO im Mischgebiet ist die Ausnahme gem. § 6 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 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 336) sind ausnahmsweise zulässig, sofern sich der derzeitige Immissionsgrad nicht ändert und die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten werden.
- Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 17 (2) u. (3) BauNVO 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 derzeit bestehenden Umfang der Überschreitung von GRZ und GFZ erfolgen.
- § 31 (3) BauGB (HINWEISLICH) 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.
- Die festgesetzten First-, Trauf- und Gebäudehöhen (s. Plan) gelten als Ober- und Untergrenze. Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten First- und Traufhöhen: HFP 13 Probsteikirche > 50,05 m ü. NNH. (Vermessungspunkt B. Sieverneck, Telgte, am 01.03.2012 Bereich der 13. Änderung, am 10.01.2014 Bereich der 14. Änderung - Entwurf und am 12.06.2015 Bereich der 15. Änderung). Von den festgesetzten First- und Traufhöhen darf maximal um 10 cm nach oben und unten abgewichen werden.
- 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 NRW i.V.m. § 9 BauGB

- Die als Höchstgrenze mögliche II oder III - geschossige Bebauung zwischen der mehrgeschossigen Straßenbebauung und der I - geschossigen rückwärtigen Bebauung ist, wenn die I - geschossige Bebauung führt, mit der festgesetzten Dachneigung der rückwärtigen Bebauung auszubilden.
- In den mit II oder III gekennzeichneten Bereichen sind in Abweichung von den Festsetzungen zur Dachneigung der eingeschossigen Bauweise auch Flachdächer zugelassen.
- Innerhalb der mit II oder III gekennzeichneten Fläche (Parz. 323 (alt 179), Schleifstiege) ist ausnahmsweise eine Unterschreitung der festgesetzten Dachneigung bis auf 10° zulässig.

HINWEISE

DENKMÄLER

Erste Erdbeurkundungen sind rechtzeitig (4 Wochen vor Beginn der Bodeneingriffe) dem Amt für Bodendenkmalpflege, Münster, schriftlich mitzuteilen. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodendenkmäler, d. h. Mauerwerke, Einzelsteine oder auch Veränderungen und Verstärkungen in der natürlichen Bodenschichtenfolge) 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 (§ 81 und § 82 SGGH NRW.). Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 SGGH NRW.). 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/Bauarbeiten 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 Bauarbeiten Individuen planungsrelevanter Arten (z.B. Fledermäuse) gefunden werden können, sind die im Rahmen von Bauarbeiten festgestellten Vorkommen unverzüglich der Unteren Landschaftsbehörde zu melden und Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verboten gem. § 44 BNatSchG einzuhalten.

EINSCHNÄHME UNTERLAGEN

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

RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.07.1997 (BGBl. I S. 2141), in der zuletzt geänderten Fassung.

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

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 NRW), in der Fassung der Neufassung vom 14.07.2010 (GV. NRW. S. 568), in der zuletzt geänderten Fassung.

§ 51 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2580), in der zuletzt geänderten Fassung.

Landesnaturschutz 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) vom 22.02.1990 (BGBl. I S. 305), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1999).

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

Viele Verordnungen zur Durchführung des Bundesimmissionskontrollgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedingte Anlagen - 4. BImSchV) vom 24.07.1990 (BGBl. I S. 108), in der zuletzt geänderten Fassung.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

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

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 vorgesehenen 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 ersichtlich bekannt gemacht worden.

(Melchers) (Hüttmann)
Vorsitzender 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

(Roehrig)
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 ausulegen.

Telgte, den 20.03.2003

(Melchers) (Hüttmann)
Vorsitzender 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 ausliegen.

(Roehrig)
Bürgermeister

Der Rat der Stadt hat am 11.12.2003 nach § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzungsplan beschlossen.

Telgte, den 11.12.2003

(Roehrig) (Lehmann)
Bürgermeister Schriftführer

Gem. § 10 (3) des Baugesetzbuches ist der Beschluss des Bebauungsplanes am 16.01.2004 ersichtlich 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 16.01.2004 Rechtskraft erlangt.

(Roehrig)
Bürgermeister

STADT TELGTE

BEBAUUNGSPLAN „ALTSTADT MITTE“

15. ÄNDERUNG

15. veränderte Änderung

PLANÜBERSICHT M 1: 5000

DATUM	20.10.2015	15. Änderung einschließlich der 1. - 14. Änderung
PL-Nr.	168 / 56	
BEARR.	Bo. / Vi.	
M.	1: 500	
BÜRGERMEISTER		
PLANBEARBEITUNG		

Die aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Planen und Bauen, Umland und Umwelt des Rates der Stadt Telgte vom 10.10.2015 und vom 11.12.2015 erforderlichen Änderungen sind in roter/blauer Schrift kenntlich gemacht.

WOLTERS PARTNER
Architekten & Stadtplaner GmbH
Rheinstraße 12 · D-48683 Geseke
Telefon +49 254 940-0 · Telefax +49 254 940-100
info@wolters-partner.de