

## 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

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

- Strassenverkehrsflächen
- Strassenbegrenzungslinie
- P1 Pflanzmaßnahme, siehe textliche Festsetzung Nr. 6.3

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

- Wasserflächen
- Fläche für die Wasserwirtschaft

**FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB**

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 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

**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
- SONSTIGE PLANZEICHEN
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO
- Standort Trafostation

**BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE**

- Vorhandene Flurstücksgrenze
- Vorhandene Flurstücknummer
- Vorhandene Gebäude
- Abstandsradien zu schützenswerten Einrichtungen gem. Abstandserlass

## 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.  
Unzulässig sind Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Immissionsgrad, wie sie im Bebauungsplan entsprechend der Abstandserlass 1988 (in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.04.1988) unter der Nr. 1 (Abstandsklasse) aufgeführt sind. Die unzulässigen Betriebsarten sind im entsprechenden Bereich des Abgabebereiches festgesetzt. Die Abstandserlass ist als Anlage Bestandteil der Begründung.  
In dem südwestlichen mit GI\* bezeichneten Bereich sind auf Grund der Überschreitung des 200 m Abstandes weniger störende Betriebe anzuordnen.  
§ 31 (1) BauGB (HINWEISLICH)  
Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe und Anlagen der jeweils nächst niedrigeren Abstandsklasse (höhere Abstandserfordernisse), wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, daß sie die von dem allgemeinen zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten.
- 2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5) BauNVO)  
2.1 Im Gewerbe- und Industriegebiet sind Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.  
2.2 Im Industriegebiet sind die gem. § 9 (2) BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wohnungen für Aufsicht- und Betriebsleiter, 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  
Die maximale Baukörperhöhe (obere Dachkante) ist als unterer Bezugspunkt das Mittel aus den Straßenhöhen der Schnittpunkte der beiden seitlichen Grundstücksgrenzen mit der Straßenbegrenzungslinie. Die Straßenoberkante als Bezugspunkt (m ü. NN) wird von der Stadt Telgte angegeben.
- 4. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE** (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. MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)  
Der gewässerbegleitende Uferstreifen ist als temporäre Brachfläche zu entwickeln. Bezüglich der Detailplanung wird auf den Grünordnungsplan verwiesen.
- 6. FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN** (gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB)  
6.1 Auf den privaten Stellplatzflächen ist anteilig je 4 Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen.  
6.2 Die Gewerbe- und Industriegebietsgrundstücken sind entlang der angrenzenden Erschließungsstraße in einer Tiefe von 3,0 m mit bodenständigen Gehölzen einzuzünnen.  
6.3 In der öffentlichen Verkehrsfläche ist in den mit dem Kürzel P1 versehenen Abschnitten eine Baumreihe aus Winterlinde, in den mit dem Kürzel P2 versehenen Abschnitten eine Baumreihe aus Stieleiche anzupflanzen. – jeweils in der Qualität H50, Stv. StU 12/14. Die Bäume 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.  
6.4 Alle gemäß zeichnerischer oder textlicher Festsetzung zu bepflanzen 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.  
Bezüglich der Detailplanung der Pflanzmaßnahmen wird auf den Grünordnungsplan verwiesen.
- 7. AUSGLEICHSMASSNAHMEN** (gem. § 9 (1) BauGB)  
Die Maßnahmen gem. § 9 (1) Nr. 15, Nr. 20 und 25 BauGB werden dem durch die Planung vorbereiteten Eingriff insgesamt als Ausgleichsmaßnahmen bzw. -flächen zugeordnet.

## HINWEISE

- 1. DENKMÄLER**  
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgehistorische Bodendenkmäler, 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).
- 2. PFLANZGEBOT**  
Für den Bebauungsplanbereich soll ein Pflanzgebot gem. § 178 BauGB ausgesprochen werden. Danach sind auf den gewerblichen Grundstücken die festgesetzten Flächen zur Anpflanzung und sonstige Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung zu realisieren.
- 3. GRÜNDORDNUNGSPLAN**  
Den Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 15, Nr. 20 und Nr. 25 BauGB liegt ein Grünordnungsplan zugrunde.
- 4. GRUNDWASSERSCHUTZ**  
Auf Grund des geringen Flurabstandes ist beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen bereits bei Kleinmengen besondere Sorgfalt anzuwenden.
- 5. 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.

## AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katastermainachweis überein. Stand: Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 2 der Planzeichenverordnung, Telgte, den

Der Rat der Stadt hat am nach § 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am ortsbüchlich bekannt gemacht worden.  
Telgte, den  
Bürgermeister

Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung hat am gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.  
Telgte, den  
Bürgermeister

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung hat am gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.  
Telgte, den  
Bürgermeister

Der Rat der Stadt hat am nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.  
Telgte, den  
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom Telgte, den bis einschließlich zu jedemorts Einsicht zur Auslegung.  
Telgte, den  
Bürgermeister

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

Gem. § 10 (3) des Baugesetzbuches ist der Beschluss des Bebauungsplanes am ortsbüchlich 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 Rechtskraft erlangt.  
Telgte, den  
Bürgermeister

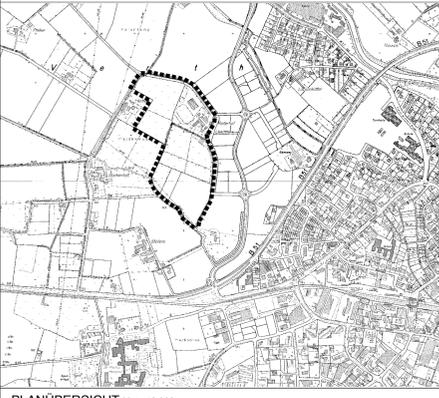
## RECHTSGRUNDLAGEN

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2141), 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 S. 58).  
**Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen Landesbauordnung (LandoBauNVO)** in der Bekanntmachung der Neufassung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), 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 NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926), in der zuletzt geänderten Fassung.  
**Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)** in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung des Wasserhaushaltsgesetzes vom 19.08.2002, in der zuletzt geänderten Fassung.  
**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1153), in der zuletzt geänderten Fassung.  
**Landeshaushaltsgesetz NRW (LG NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV NRW S. 568).  
**Gesetz über die Umweltschadstoffverordnung (UVPG)** vom 05.09.2001 (BGBl. I S. 2350), in der zuletzt geänderten Fassung.  
**Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), in der zuletzt geänderten Fassung.  
**Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV)** vom 14.03.1997 (BGBl. I S. 524), in der zuletzt geänderten Fassung.

## STADT TELGTE

### BEBAUUNGSPLAN

### "GEWERBEPARK KIEBITZPOEHL - WEST"



PLANÜBERSICHT M 1 : 10.000

DATUM Mai 2006

PL<sup>00</sup> 88 x 104

BEARB. VI.

M. 1 : 1.000

BÜRGERMEISTER

PLANBEARBEITUNG WOLTERS PARTNER ARCHITECTEN BDA - STADTPLANER

HAUPTSTRAßE 11 - 44491 TELGTE  
TELEFON 05204 9084 - FAX 05204 9084