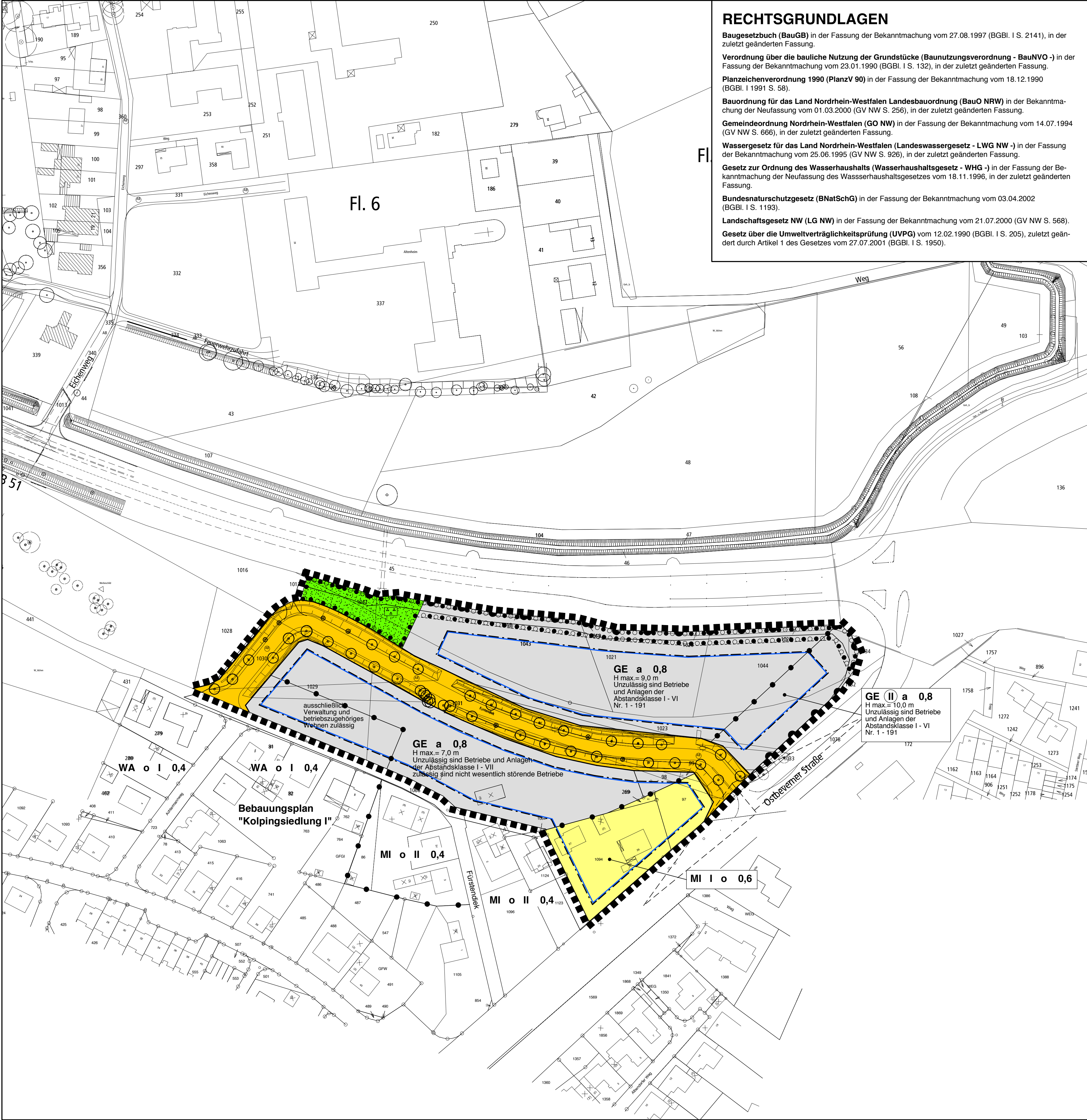




RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung 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 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 (BauO NRW) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 01.03.2000 (GV NW S. 256), in der zuletzt geänderten Fassung.

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung.

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG NW -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NW S. 926), in der zuletzt geänderten Fassung.

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG -) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung des Wasserhaushaltsgesetzes 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 NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV NW 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).

PLANZEICHENERLÄUTERUNG
FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

- M I Mischgebiet, siehe textliche Festsetzung Nr. 2
- GE Gewerbegebiet, siehe textliche Festsetzung Nr. 1 und 2

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

- I Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
- II Zahl der Vollgeschosse - zwingend, siehe textliche Festsetzung Nr. 4 b)
- 0,8 Grundflächenzahl
- H max = Maximale Baukörperhöhe bezogen auf OK zugeordnete Erschließungsanlage nach Angabe der Stadt Telgte, siehe textliche Festsetzung Nr. 4 a)

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

- o Offene Bauweise
- a Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 5
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

- Öffentliche Grünfläche

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

- Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Zu erhaltende Einzelbäume

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO
- Sichtdreiecke - nachrichtliche Darstellung - sind von jeglicher Sichtbehinderung von 0,8 m bis 2,5 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB

BESTANDSDARSTELLUNGEN, HINWEISE UND NACHRICHTLICHE
ÜBERNAHMEN gem. § 9 (6) BauGB

- Vorhandene Flurstücksgrenze
- 339 Vorhandene Flurstücksnummer
- Vorhandene Gebäude

TEXT

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- 1) Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (4) BauNVO
- Das Gewerbegebiet 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 nebenstehenden Abstandsliste 1998 (in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.04.1998) unter der lfd. Nr. (Abstandsklasse) aufgeführt sind. Die unzulässigen Betriebsarten sind im entsprechenden Bereich des Plangebietes festgesetzt. Die Abstandsliste ist als Anlage Bestandteil der Begründung.
- § 31 (1) BauGB (HINWEISLICH)
- Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe und Anlagen der jeweils nächst niedrigeren Abstandsklasse (höheres Abstandserfordernis), wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, daß sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nachweislich nicht überschreiten.

2) Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5) BauNVO

Im Gewerbe- und Mischgebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtbedeutsamen Sortimenten gem. Einzelhandelserlaß vom 20.06.1996 (MBL. NW. 1996 S. 922.), Teil A und B ausgeschlossen.

Das sind :

Teil A - Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Büroorganisation - Kunst, Antiquitäten - Baby-, Kinderartikel - Bekleidung, Lederwaren, Schuhe - Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren - Foto, Optik - Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastierartikel, Kunstgewerbe - Musikalienhandel - Uhren, Schmuck - Spielwaren, Sportartikel - Lebensmittel, Getränke - Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren	Teil B - Teppiche (ohne Teppichboden) - Blumen - Campingartikel - Fahrräder und Zubehör, Motor - Tiere und Tierhaltung, Zoartikel
--	---

oder vergleichbare Warengruppen, die vornehmlich in Innenstädten angeboten werden.

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

Im gesamten festgesetzten Gewerbe- und Mischgebiet sind Vergnügungsstätten gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO und § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO unzulässig.

4) Gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (2) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO

- a) Die maximal zulässige Gebäudehöhe (Firsthöhe) wird im Gewerbegebiet mit 9,0 m bzw. 7,0 m festgesetzt. Bezugspunkt ist die Oberkante der zugeordneten Erschließungsanlage, die von der Stadt Telgte angegeben wird.
- b) Die im Eckbereich Ostbeverner Straße / Förstendiek festgesetzte zwingende zweigeschossige Bauweise ist auf die Oberkante der Ostbeverner Straße zu beziehen.

5) Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO

Auf den Gewerbegebietsgrundstücken ist abweichende Bauweise festgesetzt, um eine produktionsbedingte bzw. betriebsbedingte Überschreitung der Betriebshallenlängen von 50 m grundsätzlich zuzulassen. Dabei sind die für eine offene Bauweise erforderlichen Grenzabstände gem. BauO NW einzuhalten.

6) Gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

- a) Die Grundstücksgrenzen zu benachbarten Gewerbegrundstücken sind jeweils in 2,0 m Breite (d.h. insgesamt 4,0 m) abzupflanzen.
- b) Die Grundstücksfläche zur angrenzenden Verkehrsfläche ist in 3,0 m Breite mit bodenständigen Sträuchern und Bäumen einzuzugrünen.
- c) Für Grüneinfriedungen der Grundstücke sind nur bodenständige Gehölze zulässig.
- d) Auf den Stellplatzflächen ist anteilig je 4 Stellplätze ein bodenständiger Laubb Baum I. Ordnung zu pflanzen.
- e) Alle gemäß zeichnerischer und/oder textlicher Festsetzung zu bepflanzen Flächen sind mit bodenständigen Pflanzen und Gehölzen flächendeckend zu begrünen. Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung und/oder mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sowie der gem. textlicher Festsetzung durchzuführenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen bodenständigen Gehölzen zu ersetzen.

7) Gem. § 9 (1a) BauGB

Die externen Ausgleichsmaßnahmen in der Gemarkung Telgte-Kirchspiel, Flur 54, Flurstücke 27 und 29 werden dem durch die Planung verursachten Eingriff insgesamt als Ausgleich zugeordnet.

HINWEISE

DENKMÄLER

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).

PFLANZGEBOT

Für den Bebauungsplanbereich soll ein Pflanzgebot gem. § 178 BauGB ausgesprochen werden. Danach sind die festgesetzten Flächen zur Anpflanzung und sonstige Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB spätestens 1 Jahr nach Rechtskraft zum Bebauungsplan bzw. für die derzeit unbebauten Grundstücke 1 Jahr nach Baufertigstellung durchzuführen.

KAMPFMITTEL

Die Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten hat mit gebotener Vorsicht zu erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

WASSERSCHUTZZONE

Unzulässig sind diejenigen Nutzungen, die unter das Verbot der Wasserschutzgebietsverordnung Telgte vom 27.12.1999 für die Schutzzone III fallen. Für die nach der Wasserschutzgebietsverordnung genehmigungspflichtigen Vorhaben ist eine Genehmigung beim Landrat des Kreises Warendorf zu beantragen.

- Verboten ist u.a.:
- das Errichten von wassergefährlichen Anlagen wie z.B. Lackierbetrieben, Tankstellen, Kfz-Reparaturwerkstätten etc.
 - das Versickern von gering verschmutztem Niederschlagswasser (u.a. Wasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen (mit geringem Kfz-Verkehr) in Gewerbe- und Industriegebieten) über technische Vorkehrungen wie Schacht- oder Rigolen-Rohrversickerung.
 - das Errichten von Anlagen zum Lagern, Sammeln, Umschlagen, Abfüllen, Herstellen, Verwenden, Vertreiben oder Behandeln wassergefährdender Stoffe bei gewerblichen Betrieben für Eigenverbrauchsanlagen bis zu 40.000 l Heizöl
 - die Errichtung von Stellplätzen für mehr als 10 Kfz
 - das Verwenden von Recycling-Materialien (u.a. Bauschutt) bei Tiefbaumaßnahmen
 - das Bauen neuer Straßen
 - das Versickern von gering verschmutztem Niederschlagswasser (u.a. Wasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen (mit geringem Kfz-Verkehr) in Gewerbe- und Industriegebieten) über Flächen- oder Muldenversickerung

WERBEANLAGEN

Anlagen der Außenwerbung, die den Verkehrsteilnehmer auf der freien Strecke der Bundesstraße ansprechen sollen, sind unzulässig.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird bescheinigt.

Für die Richtigkeit der kartografischen Darstellung des örtlichen Zustandes und die geometrische Festlegung der städtebaulichen Planung.

Der Bau- und Planungsausschuss des Rates der Stadt hat am 18.05.1999 nach §§ 2 Abs. 1 - 5, 4 Abs. 1 und 8 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 28.01.2000 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Telgte, den 18.05.1999

Westermeyer
Voritzender des Ausschusses

Hüttmann
Schriftführer

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung hat in der Zeit vom 07.02.2000 bis einschließlich 07.03.2000 gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.

Telgte, den 08.03.2000

Roeigh
Bürgermeister

Der Bau- und Planungsausschuss des Rates der Stadt hat am 20.06.2000 nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.

Telgte, den 20.06.2000

Melchers
Voritzende des Ausschusses

Hüttmann
Schriftführer

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 07.07.2003 bis 07.08.2003 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Telgte, den 08.08.2003

Roeigh
Bürgermeister

Der Rat der Stadt hat am 14.10.2003 nach § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Telgte, den 14.10.2003

Roeigh
Bürgermeister

Lehmann
Schriftführer

Gem. § 10 (3) des Baugesetzbuches ist der Beschluß des Bebauungsplanes am 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 NRW hingewiesen. Der Bebauungsplan hat am Rechtskraft erlangt.

Telgte, den 14.10.2003

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister