

FÜR DIE 16. VEREINFACHTE ÄNDERUNG

ERLÄUTERUNGEN

1 Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 2c

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1) Gem. § 1 (4) BauNVO

Das Gewerbegebiet und Industriegebiet wird nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert und eingeschränkt.

Unzulässig sind Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Immissionsgrad wie sie im Bebauungsplan entsprechend der Abstandsliste 1990 (in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1994) unter der lfd. Nr. (Abstandsklasse) aufgeführt sind. Die unzulässigen Betriebsarten sind in den entsprechenden Bereichen 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. § 1 (5) u. (6) i.V.m. § 1 (9) BauNVO

- a) In den im Bebauungsplan mit ** gekennzeichneten Bereichen ist in begründeten Fällen ausnahmsweise eine Wohnung für Betriebsinhaber, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen im Sinne von § 8 Abs. 3 Ziffer 1 und § 9 Abs. 3 Ziffer 1 Baunutzungsverordnung zulässig, wenn sie mit dem gewerblich genutzten Gebäude baulich verbunden ist. Im Industriegebiet ist ein ausreichender Schutz gegen Immissionen von Nachbarnutzungen an der Wohnung vorzusehen. Freistehende Wohngebäude dürfen nicht errichtet werden.
- b) Im Gewerbe- und Industriegebiet sind freie Berufe i.S.d. § 13 BauNVO ausgeschlossen, ausgenommen in dem als GE * gekennzeichneten Bereich.
- c) Im gesamten Plangebiet sind gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten gemäß sogenannter „Telgter Sortimentsliste“ (Einzelhandelskonzept für die Stadt Telgte - Junker und Kruse, Dortmund, November 2007) ausgeschlossen.

Das sind:

- Nahrung- und Genussmittel
- Gesundheits- und Körperpflegeartikel
- Papier, Bürobedarf, Schreibwaren / Zeitungen, Zeitschriften / Bücher
- Blumen
- Bekleidung / Wäsche
- Schuhe / Lederwaren
- Glas, Porzellan, Keramik / Hausrat / Geschenkartikel
- Spielwaren / Hobby / Basteln / Musikinstrumente
- Sportartikel / Fahrräder / Camping (ausgenommen Sportgroßgeräte)
- Uhren / Schmuck
- Unterhaltungselektronik / Musik / Video / PC / Drucker / Kommunikation / Foto
- Medizinische und orthopädische Artikel
- Elektro / Haushaltsgeräte
- Wohneinrichtung (ausgenommen Teppiche Einzelware)

Ausnahmsweise zulässig ist der Verkauf von innenstadtypischen Sortimenten im GI*-Gebiet als branchenübliches Randsortiment eines Marktes für landwirtschafts- und gartenbautypische Sortimente.

Voraussetzung für die Zulässigkeit ist, dass die gesamte Verkaufsfläche dieses Betriebes 700 qm nicht übersteigt und innenstadtypische Sortimente auf nicht mehr als 200 qm angeboten werden. Von dieser Fläche dürfen wiederum nicht mehr als 70 qm für das Angebot von Lebensmitteln und Getränken genutzt werden.

Im Rahmen eines „branchenüblichen“ Randsortimentes eines solchen Marktes für landwirtschafts- und gartenbautypische Sortimente im Bereich der Sortimente „Bekleidung, Schuhe“ sind ausnahmsweise lediglich zulässig:

-Arbeitsbekleidung, Wind- und Wetterbekleidung, Berufsbekleidung, Jagtbekleidung, Reitbekleidung

-Arbeitsschuhe, wetterfeste Schuhe, Reitstiefel

Nicht branchenübliche Angebote sind unzulässig

- d) Im Gewerbegebiet sind die gem. § 8 (3) Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

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 über NN) wird von der Stadt Telgte angegeben.

4) Gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

- a) Sämtliche Gewerbegrundstücke sind entlang der Erschließungsstraßen in einer Tiefe von 5,0 m und an den seitlichen Grundstücksgrenzen in 3,0 m Breite nach Pflanzschema einzugrün. Für den Fall der Nichtrealisierung einer Pflanzung lt. Schema ist im Rahmen der Genehmigungsplanung ein Pflanzplan vorzulegen (s. Pflanzliste des Grünordnungsplanes). Nicht zulässig sind alle Arten von Nadelgehölzen, mit Ausnahme von *Taxus baccata* (Eibe).
- b) Bei einer Gestaltung des offenen Vorgartenbereiches ist je 100 qm ein Baum, STU 20-25 cm, zu pflanzen. Notwendige Einfriedigungen dürfen erst 2,0 m hinter der Anpflanzung liegen. Auf den festgesetzten Flächen zur Anpflanzung sind befestigte Flächen für Zufahrten zulässig. Der festgesetzte Flächenanteil zur Begrünung muß jedoch eingehalten werden.
- c) Alle 10 m ist im Straßenbegleitgrün der alleartigen Bepflanzung ein Baum 1. Größenordnung, STU 20-25 cm, Stammhöhe 3 m, zu pflanzen und für die ersten drei Jahre durch Pfahldreibock zu sichern.
- d) Von jedem Baugrundstück sind 20% lt. Pflanzschema Grünordnungsplan und lt. vorgelegtem Pflanzenplan zu begrünen. Die auf dem Grundstück festgesetzten Flächen zur Anpflanzung werden dabei angerechnet. Verkehrsflächen können in diesem Bereich angelegt werden, wenn sie nur mit Rasengittersteinen befestigt werden.
- e) Auf Park- und Stellplätzen sind je 4 Stellplätze ein Baum 1. Größenordnung, STU 20-25 cm, zu pflanzen. Seine Baumscheibe muß mindestens 2 x 2 m groß sein und ist durch Rost und Bügel oder Hochbord dauerhaft zu schützen.

HINWEISE

- 1) 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 bzw. Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).
- 2) Für den Bebauungsplanbereich besteht ein Pflanzgebot gem. § 178 BauGB. Danach sind die festgesetzten Flächen zur Anpflanzung und sonstige Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB spätestens ein Jahr nach Rechtskraft des Bebauungsplanes bzw. nach Baufertigstellung auf bisher unbebauten Grundstücken durchzuführen. Die Bauabnahme wird erst nach der erforderlichen Pflanzarbeiten auf der Grundlage des "Grünordnungsplanes" bescheinigt.
- 3) Anlagen der Außenwerbung, die den Verkehrsteilnehmer auf freier Strecke der B 51 ansprechen sollen, sind nicht zulässig.