PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

- GE — Gewerbegebiet, siehe textliche Festsetzung Nr. 1
- GI — Industriegebiet, siehe textliche Festsetzung Nr. 1

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

- 0,7 — Grundflächenzahl
- (2,4) — Geschossflächenzahl
- H max = — Maximale Baukörperhöhe, siehe textliche Festsetzung Nr. 2

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

- a — Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 3
- Baugrenze

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

- TH — Straßenverkehrsflächen (mit eingetragenem Höhenpunkt der Straßenoberkante)
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Wirtschafts- und Versorgungsweg

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

- Private Grünfläche

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

- Fläche für die Wasserwirtschaft

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

- Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 (6) BauGB

- Wasserflächen gemäß § 31 WHG

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

- Vorhandene Flurstücksgrenze
- 44 — Vorhandene Flurstücksnummer
- 100 m / 200 m / 300 m — Abstandsradien zu schützenswerten Einrichtungen gem. Abstandserlass
- unterirdische Leitung
- oberirdische Leitung mit Schutzstreifen

TEXT

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (4), (5) und (9) BauNVO)

1.1 Das Gewerbe- und Industriegebiet wird nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert und eingeschränkt. (Bereiche 1 bis 3)

1.2 In dem Gewerbe- und Industriegebiet sind Betriebe und Anlagen der innerhalb der jeweiligen zeichnerischen Festsetzung genannten Abstandsklassen gemäß Abstandsliste 2007 des Abstandserlasses NRW (in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.10.07 MBl. NRW 2007 S. 659), die unter der lfd. Nr. (Abstandsklasse) aufgeführt sind und solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Emissionsverhalten ähnlich ist. Die Abstandsliste ist als Anlage Bestandteil der Begründung. Der Abstandserlass kann während der Dienststunden in der Stadtverwaltung Telgte eingesehen werden.

1.3 Eine Ansiedlung von Betriebsbereichen § 3(5a) BImSchG bzw. von Anlagen, in denen entsprechende BImSchG Mengen gefährlicher Stoffe ausgesetzt werden und die aufgrund dessen unter den Geltungsbereich der 12. BImSchV – Störfallverordnung – fallen, ist nicht zulässig.

1.4 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 auf der Grundlage von baulichen, technischen oder organisatorischen Maßnahmen nicht überschreiten.

1.5 Im gesamten Plangebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit zentren relevanten Kernsortimenten gemäß sogenannter „Telgter Sortimentsliste" (Einzelhandelskonzept für die Stadt Telgte - Junker und Kruse, Dortmund, November 2007, 1. Änderung Februar 2012) 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 / Leuchten / Haushaltsgeräte
- Wohneinrichtung (ausgenommen Teppiche Einzelware, Bettwaren/Matratzen)

1.6 Im Gewerbegebiet sind die gem. § 8 (3) BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wohnungen für Aufsichts- und Betriebsleiter und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.7 Im Industriegebiet sind die gem. § 9 (3) BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wohnungen für Aufsichts- und Betriebsleiter und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (2) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

2.1 Höhe der baulichen Anlagen
Für die maximale Baukörperhöhe (obere Dachkante) ist als unterer Bezugspunkt das Mittel aus den Straßenhöhen der Schnittpunkte der beiden seitlichen Grundstücksgrenzen mit der Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Die Höhe der Straßenoberkante der zugeordneten Erschließungsstraße ist als Bezugspunkt (m ü. NHN) jeweils in der Planzeichnung eingetragen.

3. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 (4)BauNVO)

3.1 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.

4. FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB)

4.1 Auf den privaten Stellplatzflächen ist anteilig je 4 Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen.

4.2 In der öffentlichen Verkehrsfläche ist eine Baumreihe aus Winterlinde (Tilia cordata) anzupflanzen – jeweils in der Qualität HSt, 3xv, StU 12-14. Die Bäume (mind. 50 Stck.) 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.

4.3 Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung und der gem. textlicher Festsetzung durchzuführenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen Gehölzen zu ersetzen.

Wahlweise zu verwendende Gehölze und Mindestqualitäten

Bäume II. Ordnung, LHEI, 1xv, 100-150			Strauscher LSTR, 1 xv, mw, 70-90		
Tilia cordata	–	Winterlinde	Cornus sanguinea	–	Bluthartriegel
Quercus robur	–	Stieleiche	Cornus mas	–	Kornelkirsche
			Corylus avellana	–	Hasel
Bäume II. Ordnung, LHEI, 1xv, 100-150			Crataegus spec.*	–	Weißdorn
Acer campestre	–	Feldahorn	Euonymus europaea	–	Pfaffenhütchen
Carpinus betulus	–	Hainbuche	Prunus spinosa*	–	Schlehe
Malus sylvestris	–	Wilder Apfel	Rosa canina*	–	Hundsrose
Sorbus aucuparia	–	Vogelbeere	Sambucus nigra	–	Schwarzer Holunder
			Salix caprea	–	Salweide
			Viburnum opulus	–	Gemeiner Schneeball

* bewehrte Arten

5. AUSGLEICHSMASSNAHMEN
(gem. § 9 (1a) BauGB)

5.1 Die erforderlich werdenden Maßnahmen gem. § 9 (1) Nr. 15 und 25 BauGB werden dem durch die Planung vorbereiteten Eingriff insgesamt als Ausgleichsmaßnahmen bzw. -flächen zugeordnet.

5.2 Die externen Ausgleichsmaßnahmen bzw. –flächen werden dem durch die Planung verursachten Eingriff entsprechend des erforderlichen Ausgleichsbedarfs im weiteren Verfahren ergänzt.

HINWEISE

1. **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).

2. **GRUNDWASSERSCHUTZ**
Auf Grund des geringen Flurabstandes ist beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen bereits bei Kleinstmengen besondere Sorgfalt anzuwenden.

3. **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 Katasternachweis überein. Stand: 31.08.2015
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung .
Telgte, den 11.05.2017

Der Ausschuss für Planen und Bauen, Umland und Umwelt des Rates der Stadt Telgte hat am 28.01.2016 gem. § 2 und § 2a des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.
Dieser Beschluss ist am 05.02.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Telgte, den 07.04.2017
Bürgermeister

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung hat vom 15.02.2016 bis 18.03.2016 gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.
Telgte, den 07.04.2017

Bürgermeister

Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Bauleitplanung hat vom 15.02.2016 bis 18.03.2016 gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.
Telgte, den 07.04.2017

Bürgermeister

Der Ausschuss für Planen und Bauen, Umland und Umwelt des Rates der Stadt Telgte hat am 27.09.2016 gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.
Telgte, den 07.04.2017
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 07.11.2016 bis 11.12.2016 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt.
Telgte, den 07.04.2017

Bürgermeister

Der Rat der Stadt hat am 06.04.2017 gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
Telgte, den 07.04.2017

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
Telgte, den 11.05.2017

Bürgermeister

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am 26.05.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.
Telgte, den 13.06.2017

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.

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), in der zuletzt geänderten Fassung.

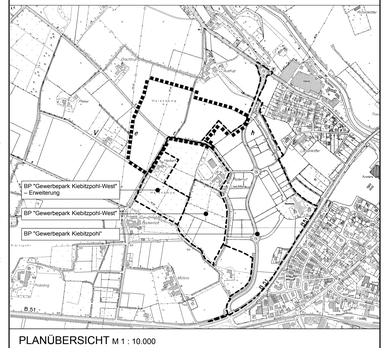
Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV) vom 14.03.1997 (BGBl. I S. 504), in der zuletzt geänderten Fassung.

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse) sowie die in der Planurkunde in Bezug genommenen DIN-Vorschriften und sonstigen Vorschriften, können im Rathaus der Stadt Telgte während der Dienststunden eingesehen werden.

STADT TELGTE

BEBAUUNGSPLAN

„GEWERBEPARK KIEBITZPOHL NORD"



PLANÜBERSICHT M 1 : 10.000

DATUM	06.04.2017	
PL^{GR}	88 x 122	
BEARB.	C.L./Vi.	0 10 20 30 40 60 m
M.	1 : 1.000	

NORDEN

BÜRGERMEISTER

PLANBEARBEITUNG WOLTERSPARTNER
Architekten & Stadtplaner GmbH
Sentmaring 12 · 48151 Münster-Gremmendorf
Büro: +49 (0)251 96242-0 · Fax 9588
info@wolterspartner.de