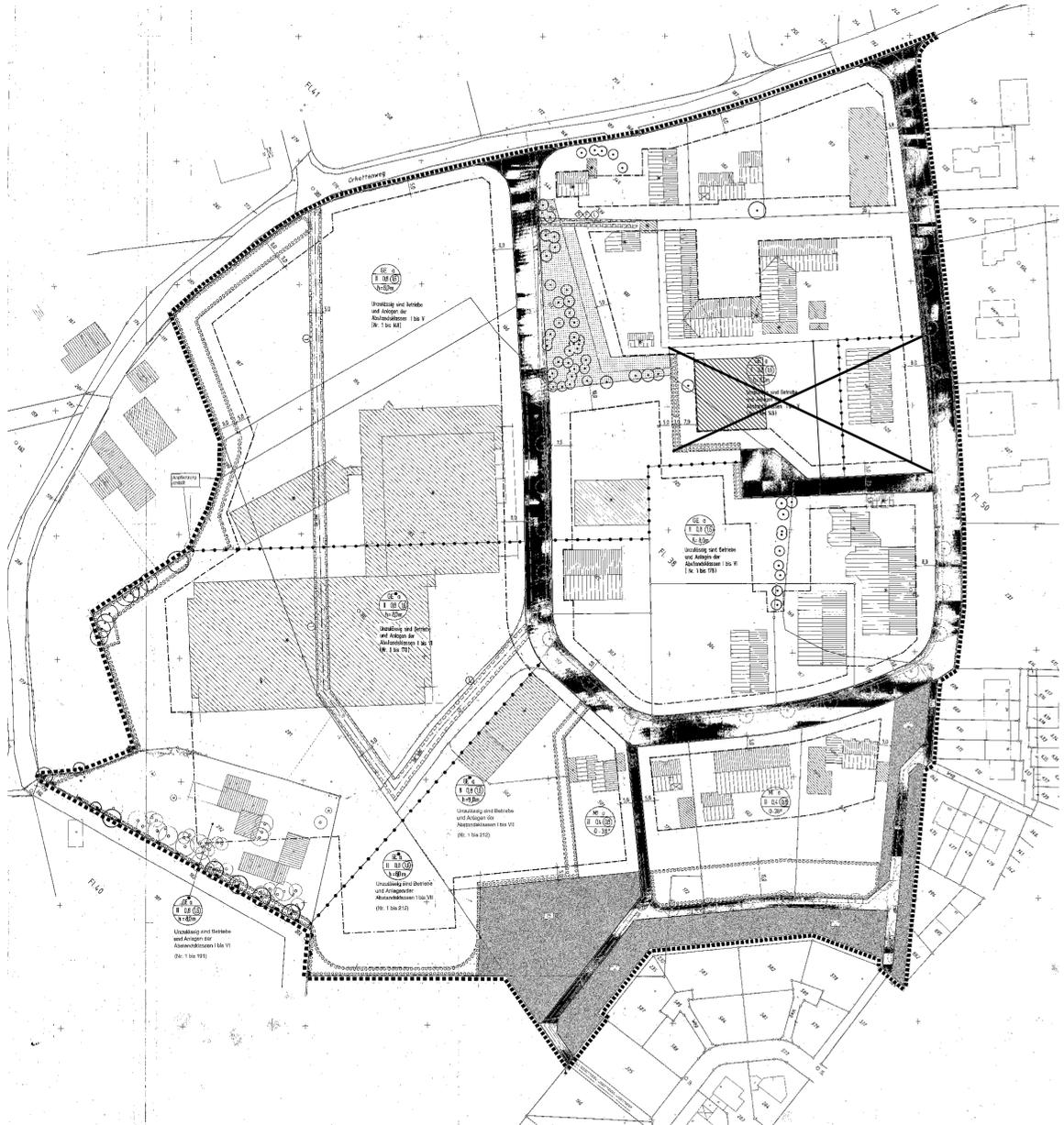


**GEPLANTE ÄNDERUNG**



**PLANZEICHENERLÄUTERUNG**  
FESTSETZUNGEN GEM. § 9 Bau GB

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

- M Mischgebiet
- GE Gewerbegebiet

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

- Zahl der Vollgeschosse - Als Mindest- und Höchstgrenze
- Grundflächenzahl
- 0,4
- Geschoßflächenzahl
- h
- h<sup>max</sup> 8,0 m (siehe Textliche Festsetzung Nr. 6)

**BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**

- o Offene Bauweise
- d Abweichende Bauweise (siehe Textl. Festsetzung Nr. 3)
- Baugrenze

**VERKEHRSFLÄCHEN**

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie, auch als Abgrenzung gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zu- und Abfahrtsverbot
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Fußweg
- Radweg
- Begleitendes Grün als Bestandteil von Verkehrsflächen, Abgrenzung nach Detailplanung

**GRÜNFLÄCHEN**

- Öffentliche Grünfläche
- Parkanlage
- Spielplatz (Spielbereich B lt. Rd. Erl. des Innenministers NW vom 31.07.1974)
- Private Grünfläche

**FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG**

- Flächen zur Anpflanzung von standortgerechten Bäumen, Sträuchern und Hecken
- Zu erhaltender Baumbestand
- Zu erhaltende Einzelbäume

**SONSTIGE FESTSETZUNGEN**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen
- Mit Leitungsrecht belastete Fläche zugunsten der Versorgungsträger
- Mit Gehrecht belastete Fläche zugunsten der Allgemeinheit
- Mit Fahrrecht belastete Fläche zugunsten der Allgemeinheit

**BESTANDSDARSTELLUNGEN, HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

- Vorhandene Flurstücksgrenze
- 205
- Vorhandene Flurstücksnummer
- Vorhandene Gebäude
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Vorgeschlagener Standort für Einzelbäume
- Vorhandene Gestaltung
- Vorhandene Wasserleitung
- Vorhandener Abwasserkanal
- Katastermäßig nicht eingemessene Gebäude

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Gem. § 1 (4) BauNVO wird das Gewerbegebiet nach der 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 (Anlage zur Begründung) unter der Nr. (Abstandsklassen) aufgeführt sind. Die unzulässigen Betriebsarten sind in den entsprechenden Bereichen des Plangebietes festgesetzt.
- § 31 (1) BauGB  
Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Immissionsgrad der nächsten niedrigeren Abstandsklasse (höherer Abstandserfordernis), wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen durch über den Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen so begrenzt werden, daß sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nachweislich nicht überschreiten. Dabei ist zu beachten, daß diejenigen Betriebe und Anlagen, die gemäß der 4. Bundesimmissionschutzgesetz-Verordnung der Genehmigungsbedürftigkeit unterliegen, unzulässig sind, das gilt insbesondere für Anlagenarten, die nach § 10 BImSchV dem förmlichen Genehmigungsverfahren unterworfen sind.
- § 22 (4) BauNVO  
Gebäude im Bereich mit festgesetzter abweichender Bauweise dürfen eine Baukörperhöhe von 80 m überschreiten.
- Im M-Gebiet sind gem. § 9 (1) BauGB Wohngebäude mit mehr als zwei Wohnungen unzulässig.
- Die im Gewerbegebiet festgesetzte maximale Baukörperhöhe von 8,00 m kann im Einzelfall durch betriebliche Baukörperhöhe ausnahmsweise überschritten werden. Bezugspunkt ist die OK Niveau der Erschließungsstraße.
- Auf den privaten Stellplatzflächen ist anteilig je 3 Stellplätze mindestens 1 großkroniger Laubbäum zu pflanzen.
- Fassaden sind zu begrünen. Der Anteil der zu begrünenden Fläche muß mindestens 50 % der geschlossenen Wandfläche einnehmen. Notwendige Einfriedigungen müssen in voller Höhe begrünt werden.
- Die Erschließungsstraße ist mit großkronigen Laubbäumen im Abstand von 15 m zu bepflanzen. Die genauen Standorte sind nach Detailplanung auf die örtliche Situation (Grundstückszufahren etc.) abzustimmen. Die Abstände sind danach geringfügig verschiebbar.

**10) Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (9) BauNVO**  
Im gesamten Plangebiet sind gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit zentralrelevanten Kernsortimenten gemäß sogenannter „Teigler Sortimentsliste“ (Einzelhandelskonzept für die Stadt Telgte - Junker und Kuse, Dortmund, November 2007) ausgeschlossen.

- Das sind:
- Nahrungsmittel- und Genussmittel
  - Gesundheits- und Körpererhaltung
  - Papier, Bürobedarf, Schreibwaren / Zeitschriften / Bücher
  - Bücher
  - Bekleidung / Wäsche
  - Schule / Läden
  - Glas, Porzellan, Keramik / Hausart / Geschirrkunst
  - Spielwaren / Hobby / Basteln / Musikinstrumente
  - Sportartikel / Fahrrad / Camping (ausgenommen Sportgroßgeräte)
  - Uhren / Schmuck
  - Unterhaltungselektronik / Musik / Video / PC / Drucker / Kommunikation / Foto
  - Medizinische und orthopädische Artikel
  - Einzelhandelsgüter
  - Wohneinrichtung (ausgenommen Teppiche Einzelexemplare)
  - Lampen / Leuchten

**11) Gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB**  
a) Die schwindende Bepflanzung aus bodenständigen Stäuchern im Gewerbegebiet wird zusätzlich überstellt mit Stieleichen-Hochstamm anzulegen. Die Bäume stehen unregelmäßig in einer Reihe in einem mittleren Abstand von ca. 8 m.  
b) Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung und/oder mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzung mit gleichartigen bodenständigen Gehölzen zu ersetzen.

**12) Gem. § 9 (14) BauGB**  
Die externen Ausgleichsmaßnahmen werden dem durch die Planung verursachten Eingriff insgesamt als Ausgleich zugeordnet.

**13) Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (10) BauNVO**  
In dem mit GE gekennzeichneten Gewerbegebiet wird zusätzlich festgesetzt, dass Erweiterungen, Aufstellungen, und Erneuerungen des in diesem Plangebiet vorhandenen Gewerbebetriebes zulässig sind, sofern der Immissionsschutz der städtischen Wohnbebauung sichergestellt ist.

**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 Festsetzung der städtebaulichen Planung

Der Rat der Stadt hat am nach §§ 2 Abs. 1-5, 4 Abs. 1 und 9 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08.12.1996 (BGBl. I S. 2253) beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung hat am nach § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08.12.1996 (BGBl. I S. 2253) stattgefunden.

Der Rat der Stadt hat am nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08.12.1996 (BGBl. I S. 2253) beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08.12.1996 (BGBl. I S. 2253) in der Zeit vom bis einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Der Rat der Stadt hat am nach § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08.12.1996 (BGBl. I S. 2253) diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Gem. § 11 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) ist mir der Bebauungsplan angezeigt worden.

Verfügung vom (Az. Münster) den Der Regierungspräsident Im Auftrag

Gem. § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) ist die Durchführung des Anzeigeverfahrens mit Hinweis auf die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes am ortsüblich bekanntgemacht worden. In dieser Bekanntmachung wurde ebenfalls auf die Vorschriften der §§ 44 Abs. 3, Sätze 1 und 2 und Abs. 4 sowie § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie § 4 Abs. 6 GO NW hingewiesen. Der Bebauungsplan hat am Rechtskraft erlangt.

Der Rat der Stadt hat am nach § 10 des Baugesetzbuches diese 5. Änderung als Satzung beschlossen.

Gem. § 10 (3) des Baugesetzbuches ist der Beschluß der 5. Änderung am ortsüblich bekanntgemacht worden. In dieser Bekanntmachung wurde ebenfalls auf die Vorschriften der §§ 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 NW hingewiesen. Die 5. Änderung hat am Rechtskraft erlangt.

**RECHTSGRUNDLAGEN**

- Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), 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.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1981 - PlanZV 81) vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 183).
- § 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) vom 26.06.1984 (GV NW S. 419) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.06.1989 (GV NW S. 432).
- §§ 4 und 13 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.08.1984 (GV NW S. 475) zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.03.1990 (GV NW S. 141).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.03.1974 (BGBl. I S. 721) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.11.1986.
- Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV) vom 24.07.1985 (BGBl. I S. 1588).

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

- § 81 (1) Abs. 4 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB
- 1. Im Plangebiet sind die Grundstücke entlang der Straßenbegrenzungslinien bis zu einer Tiefe von 3,00 m mit standortgerechten Laubbäumen als Sichtschutz einzurichten oder gärtnerisch mit Baum- und Strauchgruppen zu gestalten. Notwendige Einfriedigungen sind im Abstand von 3,0 m zum Straßenraum zulässig.
- 2. Aufnahme einer Gestaltungsfestsetzung gem. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB: Werbeanlagen als selbständige bauliche Anlage sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und am Ort der Leistung zulässig. Die Höhe der Werbeanlagen darf 7,50 m bezogen auf das Niveau der zugeordneten Erschließungsstraße nicht überschreiten.

**HINWEISE**

1. Erste Erdbebewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) dem Amt für Bodendenkmalpflege, Münster, schriftlich mitzuteilen.  
Dem westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege oder der Stadt Telgte als untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmaler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfallungen in der natürlichen Bodenschicht) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG NW).  
Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Bauauftragern ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG NW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.
2. Im Schulbereich der Richtliniendresse (251042/018) der Deutschen Bundespost darf die maximal zulässige Bauhöhe von 7,50 m über NN im gesamten Plangebiet nicht überschritten werden.
3. Für den Bebauungsplanbereich besteht ein Pflanzgebot gem. § 179 BauGB. Danach sind die festgesetzten Flächen zur Anpflanzung und sonstige Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 (siehe Textl. Festsetzung Nr. 7, 8 und 9, sowie Örtliche Bauvorschrift Nr. 1 gem. § 9 (4) BauGB) spätestens 2 Jahre nach Satzungsbeschluß des Bebauungsplanes, bzw. bei derzeit ungebauten Grundstücken 2 Jahre nach Baubeginn durchzuführen.
4. Bei den Bauarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und der RSBB (Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Strauchem im Bereich von Baustellen) zu beachten.

**FÜR DIE 5. ÄNDERUNG**

1. Aufnahme einer Gestaltungsfestsetzung gem. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB:  
Werbeanlagen als selbständige bauliche Anlage sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und am Ort der Leistung zulässig. Die Höhe der Werbeanlagen darf 7,50 m bezogen auf das Niveau der zugeordneten Erschließungsstraße nicht überschreiten.

**ÄNDERUNGSVERFAHREN**

Der Bau- und Planungsausschuß des Rates der Stadt hat am nach §§ 2 Abs. 1-5, 4 Abs. 1 und 9 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08.12.1996 (BGBl. I S. 2253) beschlossen, diese 5. Änderung aufzustellen. Dieser Beschluß ist am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Vorsitzender des Bau- und Planungsausschußes Ratmitglied Schriftführer

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung hat am stattgefunden.

Der Bau- und Planungsausschuß des Rates der Stadt hat am 18.05.1999 nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diese 5. Änderung - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.

Vorsitzender des Bau- und Planungsausschußes Ratmitglied Schriftführer

Diese 5. Änderung - Entwurf mit Begründung - hat nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom bis einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Der Rat der Stadt hat am nach § 10 des Baugesetzbuches diese 5. Änderung als Satzung beschlossen.

Der Rat der Stadt hat am nach § 10 des Baugesetzbuches diese 5. Änderung als Satzung beschlossen.

Gem. § 10 (3) des Baugesetzbuches ist der Beschluß der 5. Änderung am ortsüblich bekanntgemacht worden. In dieser Bekanntmachung wurde ebenfalls auf die Vorschriften der §§ 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 NW hingewiesen. Die 5. Änderung hat am Rechtskraft erlangt.

**RECHTSGRUNDLAGEN**

- Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (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.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1981 - PlanZV 81) vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 183).
- § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) vom 26.06.1984 (GV NW S. 419) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.06.1989 (GV NW S. 432).
- §§ 4 und 13 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.08.1984 (GV NW S. 475) zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.03.1990 (GV NW S. 141).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.03.1974 (BGBl. I S. 721) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.11.1986.
- Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV) vom 24.07.1985 (BGBl. I S. 1588).
- 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. 1963).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 880) in der zuletzt geänderten Fassung.
- Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV) vom 24.07.1985 (BGBl. I S. 1588), in der zuletzt geänderten Fassung.

**FÜR DIE 9. ÄNDERUNG**

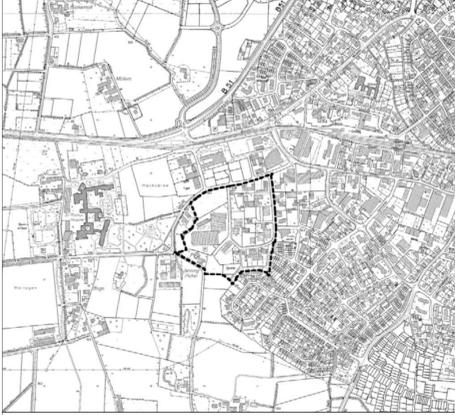
Textliche Festsetzung  
Vergnügungsstätten sind gem. § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

- Einschließlich der 1. Änderung vom 21.10.1994 / Stadt Telgte
- Einschließlich der 2. Änderung vom 27.06.1997 / Stadt Telgte
- Einschließlich der 5. Änderung vom 07.11.2003 / Stadt Telgte
- Einschließlich der 9. Änderung vom 12.01.2007 / Stadt Telgte
- Einschließlich der 10. Änderung vom 20.03.2009 / Wolters Partner, Coesfeld
- Einschließlich der 11. Änderung vom -- / H.P. Lammers, Münster

**STADT TELGTE**

**BEBAUUNGSPLAN "ORKOTTEN III" -GEWERBEBEBIET**

**11. VEREINFACHTE ÄNDERUNG**



PLANÜBERSICHT M 1:10.000

DATUM	10.07.2017	11. vereinfachte Änderung
PL		
BEARB.	Bo	0 10 20 30 40 60 m
M.	1:1000/500	

BÜRGERMEISTER PLANBEARBEITUNG H.P. LAMMERS  
Lammerns GbR  
Planer / Bauherren  
Telgte 11 49144 Münster  
Tel: 05271 919 222  
www.hplammers.de