

PLANZEICHENERLÄUTERUNG FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
SO1 - SO4 Sondergebiete gem. § 11 BauNVO, - Einzelhandelsbetriebe - s. text. Festsetzung Nr. 1
 SO 1 - SO 4, siehe textliche Festsetzung Nr. 1

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
 II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
 0,8 Grundflächenzahl
 H.max.: 64,00 m ü. NHN Maximale Baukörperhöhe in Meter über NHN, siehe textliche Festsetzung Nr. 2

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB
 a Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 3
 Baugrenze

VERKEHRSLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
 Straßenverkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinie
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
 F + R - Fuss- und Radweg
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 Einfahrtbereich

SONSTIGE PLANZEICHEN
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der angrenzenden Bebauungspläne
 "Orkotten II - Teil West" - 14. Änderung und "Orkotten I"
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 (6) BauGB
 Bahnanlage

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE
 Vorhandene Flurstücksgrenze
 718 Vorhandene Flurstücksnummer
 Vorhandene Gebäude
 Vorgeschlagene Stellplatzanordnung
 Bestandshöhen

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung.
- 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 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), 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.
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 934), 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 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.05.2017 (BGBl. I S. 1440), in der zuletzt geänderten Fassung.

TEXT FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
 (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (4) BauNVO)
- 1.1 Sondergebiet 1 (SO 1) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“
 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ ist ein Lebensmittelvollsortimentsmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.500 qm mit folgenden gem. Telgter Sortimentsliste nahversorgungsrelevanten Sortimenten (s.u.) als Kernsortiment zulässig:
 - Back- und Konditorewaren,
 - Fleisch- und Metzgereiwaren,
 - Getränke,
 - Nahrungs- und Genussmittel,
 - Drogeriewaren / Körperpflegeartikel,
 - Freiverkäufliche Apothekenwaren (pharmazeutische Artikel)
 - (Schnitt-)Blumen,
 - Zeitungen / Zeitschriften
 Randsortimente dürfen eine Verkaufsfläche von 105 qm nicht überschreiten.
- 1.2 Sondergebiet 2 (SO 2) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“
 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ ist ein Lebensmittelvollsortimentsmarkt mit Backshop und Postfiliale mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.800 qm mit folgenden gem. Telgter Sortimentsliste nahversorgungsrelevanten Sortimenten (s.u.) als Kernsortiment zulässig:
 - Back- und Konditorewaren,
 - Fleisch- und Metzgereiwaren,
 - Getränke,
 - Nahrungs- und Genussmittel,
 - Drogeriewaren / Körperpflegeartikel,
 - Freiverkäufliche Apothekenwaren (pharmazeutische Artikel)
 - (Schnitt-)Blumen,
 - Zeitungen / Zeitschriften
 Randsortimente dürfen eine Verkaufsfläche von 175 qm nicht überschreiten.
- 1.3 Sondergebiet 3 (SO 3) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“
 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ ist ein Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 799 qm zulässig.
 Randsortimente dürfen eine Verkaufsfläche von 80 qm nicht überschreiten.
- 1.4 Sondergebiet 4 (SO 4) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“
 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ ist ein Lebensmitteldiscountmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 799 qm mit folgenden gem. Telgter Sortimentsliste nahversorgungsrelevanten Sortimenten (s.u.) als Kernsortiment zulässig:
 - Back- und Konditorewaren,
 - Fleisch- und Metzgereiwaren,
 - Getränke,
 - Nahrungs- und Genussmittel,
 - Drogeriewaren / Körperpflegeartikel,
 - Freiverkäufliche Apothekenwaren (pharmazeutische Artikel)
 - (Schnitt-)Blumen,
 - Zeitungen / Zeitschriften
 Randsortimente dürfen eine Verkaufsfläche von 80 qm nicht überschreiten.
- 2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
 (gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
- 2.1 Höhe der baulichen Anlagen
 Die maximal zulässigen Höhen der baulichen Anlagen sind in der Planzeichnung in Meter über NHN festgesetzt. Das entspricht einer Baukörperhöhe von max. 10,00 m bezogen auf die südlich verlaufende Erschließungsstraße Orkotten.
 Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlage.
- 2.2 Grundflächenzahl
 Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Stellplätze und Ihre Zufahrten ist gem. § 19(4) BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 zulässig.
- 3 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE**
 (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO)
- 3.1 Im gesamten Plangebiet ist abweichende Bauweise festgesetzt. Eine Überschreitung der Gebäudelängen (der Betriebshallenlängen) von 50 m ist grundsätzlich zulässig. Dabei sind die in einer offenen Bauweise erforderlichen Abstandsflächen gem. BauONRW einzuhalten.
- 4 FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN**
 (gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)
- 4.1 Auf den Stellplatzflächen ist anteilig je 8 Stellplätze ein großkroniger heimischer, standortgerechter Laubbäum zu pflanzen.

GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN FESTSETZUNGEN GEM. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

- 1. WERBEANLAGEN**
 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. Ausnahmen sind bereits genehmigte Anlagen.

HINWEISE

- 1. KAMPFMITTELVORKOMMEN**
 Die Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten sollte mit gebotener Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann.
 Erforderliche Ramm-/Bohrarbeiten zur Baugrubenabsicherung/Gründung sind als besonders gefährdet anzusehen und deshalb rechtzeitig im Planungsstadium zur Sicherheitsüberprüfung anzuzeigen.
 Sofern bei der Durchführung aller Baumaßnahmen der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.
- 2. EINSICHTNAHME UNTERLAGEN**
 Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird – DIN-Normen (DIN 4109 & 45691), Gutachten, VDI-Richtlinien anderer Art – können diese im Rathaus der Stadt Telgte, Baßfeld 4-6, Fachbereich Planen, Bauen und Umwelt innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein.
 Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Kreis Warendorf
 Der Landrat

Der Ausschuss Planen und Bauen, Umland und Umwelt des Rates der Stadt Telgte hat am nach § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Vorsitzender des Ausschusses Schriftführer
 Planen und Bauen, Umland und Umwelt

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

Bürgermeister

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung hat in der Zeit vom bis einschließlich gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.

Bürgermeister

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

Vorsitzender des Ausschusses Schriftführer
 Planen und Bauen, Umland und Umwelt

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

Bürgermeister

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

Bürgermeister

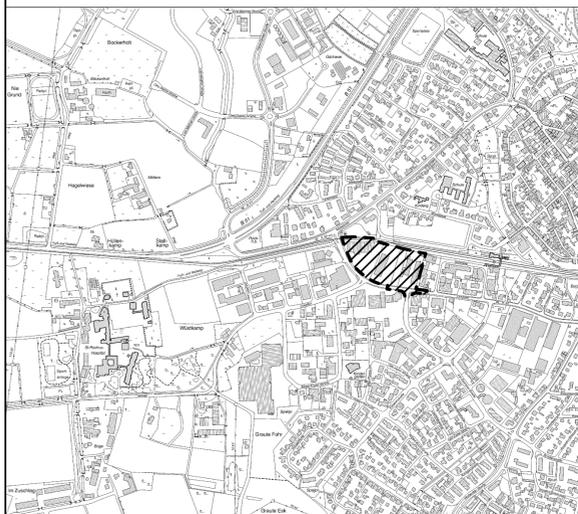
Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am ortsüblich bekannt gemacht worden. In dieser Bekanntmachung wurde ebenfalls auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 und Abs. 4, des § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuches sowie auf die Vorschriften des § 7 Abs. 6 GO NRW hingewiesen. Der Bebauungsplan hat am Rechtskraft erlangt.

Bürgermeister

STADT TELGTE

BEBAUUNGSPLAN „ORKOTTEN II - TEIL OST“

16. ÄNDERUNG



PLANÜBERSICHT M 1 : 10.000	
DATUM	10.09.2018
PL ^{GR}	92 / 59
BEARB.	Vi. / Bo
M.	1 : 1.000
BÜRGERMEISTER	PLANBEARBEITUNG
WOLTERS PARTNER Architekten & Stadtplaner GmbH Danziger Straße 15 · D-48653 Coesfeld Telefon +49 (0)2541 9408-0 · Fax 0288 info@wolterspartner.de	