



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

- VERKEHRSFÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB**
- Strassenverkehrsflächen (mit eingetragem Höhenpunkt der Straßenoberkante)
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - Wirtschafts- und Versorgungsweg
- FLÄCHEN FÜR VERSORGNUNGSANLAGEN UND ABWASSERBESEITIGUNG gem. § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB**
- Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung
 - Zweckbestimmung
 - Pumpstation
- 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
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO
- BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE**
- Vorhandene Flurstücksgrenze
 - Vorhandene Flurstücksnnummer
 - Abstandsradien zu schützenswerten Einrichtungen gem. Abstandsradius
 - 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 gliedert und eingestuft. (Bereiche 1 bis 3)
- 1.2 In dem Gewerbe- und Industriegebiet sind Betriebe und Anlagen der innerhalb der jeweiligen zeichnerischen Festsetzung genannten Abstandsclassen gemäß Abstandsliste 2007 des Abstands-einlasses NRW (in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.10.07 ABl. NRW 2007 S. 659), die unter der Nr. 8 (Abstandsclassen) aufgeführt sind und solche Betriebe und Anlagen unzulässig, deren Emissionsverhalten ähnlich ist. Die Abstandsclassen sind als Anlage Bestandteil der Begründung. Der Abstandsradius kann während der Dienststunden in der Stadtverwaltung Telgte eingesehen werden.
- 1.3 Eine Anordnung von Betriebsbereichen (§ 35a) BImSchG bzw. von Anlagen, in deren entsprechende BImSchG Mengen gefährlicher Stoffe ausgesetzt werden und die aufgrund dessen unter den Geltungsbereich der 12. BImSchG - Störfallverordnung - fallen, ist nicht zulässig.
- 1.4 Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe und Anlagen der jeweils nicht niedrigeren Abstandsclassen (höherer Abstandsclassenform), wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemeinen zulässigen Anlagen abweichenden Emissionen nachweislich auf der Grundlage von baulichen, technischen oder organisatorischen Maßnahmen nicht überschreiten.
- 1.5 Im gesamten Plangebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit zentral relevanten Kernsortimenten gemäß sogenannter „Teiler Sommerlisten“ (Einzelhandelskonzept für die Stadt Telgte - Junker und Köse, Dortmund, November 2007, 1. Änderung Februar 2012) ausgeschlossen. Das sind:
Nahrung und Genussmittel
Bekleidung und Körperpflegeartikel
Papier, Buchdruck, Schreibwaren / Zerkleiner, Zerkleiner / Bücher
Bekleidung / Schuhe
Schuhwerk / Lederwaren
Glas, Porzellan, Keramik / Hausart / Geschirrkantke
Spielwaren / Hobby / Basteln / Musikinstrumente
Sportartikel / Fahrrad / Camping (ausgenommen Sportplatz) /
Unterhaltungselektronik / Musik / Video / PC / Drucker / Kommunikation / Foto
Medizinische und orthopädische Artikel
Elektronik / Leuchten / Haushaltsgeräte
Wohnvermietung (ausgenommen: Temporäre Einzelw., Betrieben/Motoren)
- 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 Vergnügungstätten) 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)
1. Höhe der baulichen Anlagen
Für die maximale Baukörperhöhe (obere Dachkante) ist als unterer Bezugspunkt das Mittel aus den Strahlenden der Schrittpunkte der beiden seitlichen Grundstücksgrenzen mit der Straßenbegrenzungslinie festzusetzen. Die Höhe der Strahlendenkante der zugeordneten Erreichungsstraße ist als Bezugspunkt (m. o. NiH) jeweils in der Planzeichnung eingezeichnet.

- 3. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE**
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 (1) BauNVO)
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. BauNVO 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, 3x, Stk 12-14. Die Bäume (mind. 50 Stk) stehen in einem Abstand von 15 m. Die genaueren Standorte sind nach Detailplanung der zugewiesenen Erreichungsstraße (Satzungszustufentext) abzustimmen. Die Abstände sind danach geringfügig verschiebbar.
- 4.3 Die Grünsubstanz der Flächen zur Anpflanzung und der weiter. textliche Festsetzung durchzuführen. Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen Gehölzen zu ersetzen.

- 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 in weiteren Verfahren ergänzt.

- RECHTSGRUNDLAGEN URSPRUNGSPLAN**
- BauGB** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zuletzt geänderten Fassung.
- BauNVO** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zuletzt geänderten Fassung.
- BauZonierungsverordnung 1990 (BauZV 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. 605), 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.
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW)** 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-Immissionschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3630), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.05.2017 (BGBl. I S. 1440), 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 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-Immissionschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3630), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.05.2017 (BGBl. I S. 1440), 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 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-Immissionschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3630), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.05.2017 (BGBl. I S. 1440), 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 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-Immissionschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3630), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.05.2017 (BGBl. I S. 1440), in der zuletzt geänderten Fassung.

HINWEISE

- DENKMÄLER**
Bei Bodenergriffen können Bodendenkmäler (kulturgeographische Bodendenkmäler, d. h. Mauerwerk, Einzelmauerwerk oder auch Veränderungen und Verformen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Telgte und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfäl. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).
- GRUNDWASSERSCHUTZ**
Auf Grund des geringen Flurabstandes ist beim Umgang mit wasserführenden Stoffen bereits bei Kleinmengen besondere Sorgfalt anzuwenden.
- KAMPFMITTEL**
Sollte bei Durchführung der Bauarbeiten der Erdaustausch auf außergewöhnliche Verhältnisse hinweisen oder verdrängte Gegenstände beobachtet werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

ÄNDERUNGSVERFAHREN FÜR DIE 1. ÄNDERUNG

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasterachweis überein. Stand: 31.08.2015
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenerläuterung.
Telgte, den 11.05.2017

Der Ausschuss für Planen und Bauen, Umland und Umwelt des Rates der Stadt hat am 26.01.2018 gem. § 2 und § 29 des Baugesetzbuches die 1. Änderung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluss ist am 09.02.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Telgte, den 12.02.2018

gez. Wolfgang Pieper
Bürgermeister

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauplanung hat vom 19.02.2018 bis 23.03.2018 gem. § 4 Abs. 3 des Baugesetzbuches stattgefunden.
Telgte, den 26.03.2018

gez. Wolfgang Pieper
Bürgermeister

Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Bauplanung hat vom 19.02.2018 bis 23.03.2018 zweiseitlich gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.
Telgte, den 26.03.2018

gez. Wolfgang Pieper
Bürgermeister

Der Ausschuss für Planen und Bauen, Umland und Umwelt des Rates der Stadt hat am 17.05.2018 gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches die 1. Änderung dieses Bebauungsplanes - Entwurf mit Begründung - öffentlich ausliegen lassen.
Telgte, den 21.05.2018

gez. Wolfgang Pieper
Bürgermeister

Diese 1. Änderung des Bebauungsplanes - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 18.06.2018 bis 20.07.2018 einschließlich zu jedermann Einsicht öffentlich ausliegen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 08.06.2018.
Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Erholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt.
Telgte, den 23.07.2018

gez. Wolfgang Pieper
Bürgermeister

Der Ausschuss für Planen und Bauen, Umland und Umwelt des Rates der Stadt hat am 13.12.2018 gem. § 4 Abs. 3 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - erneut öffentlich ausliegen zu lassen.
Telgte, den 17.12.2018

gez. Wolfgang Pieper
Bürgermeister

Diese 1. Änderung des Bebauungsplanes - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 02.01.2019 bis 04.02.2019 einschließlich zu jedermann Einsicht öffentlich ausliegen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 18.12.2018.
Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Erholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt.
Telgte, den 05.02.2019

gez. Wolfgang Pieper
Bürgermeister

Der Rat der Stadt hat am 14.02.2019 gem. § 10 des Baugesetzbuches 1. Änderung des Bebauungsplanes als Sitzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgesetzt.
Telgte, den 18.02.2019

gez. Wolfgang Pieper
Bürgermeister

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes am 24.05.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Mith dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.
Telgte, den 27.05.2019

gez. Wolfgang Pieper
Bürgermeister

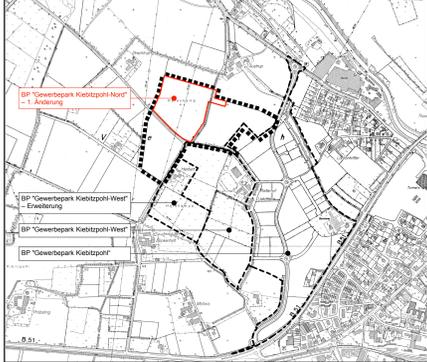
RECHTSGRUNDLAGEN FÜR DIE 1. ÄNDERUNG

- Baugesetz (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3834).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Planzeichenerläuterung 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 28.12.2016 (GV. NRW. S. 1162), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 568), 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. 569), 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. 554), 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-Immissionschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.05.2017 (BGBl. I S. 1440), in der zuletzt geänderten Fassung.

STADT TELGTE

BEBAUUNGSPLAN

„GEWERBEPARK KIEBITZPOTH NORD“ – 1. ÄNDERUNG



PLAÜBERSICHT M 1 : 10.000

DATUM 02.05.2018

PL¹⁸ 88 x 122

BEARB. C./L./Vi./Bo

M. 1 : 1.000

BÜRGERMEISTER PLANBEREITUNG WOLTERS PARTNER