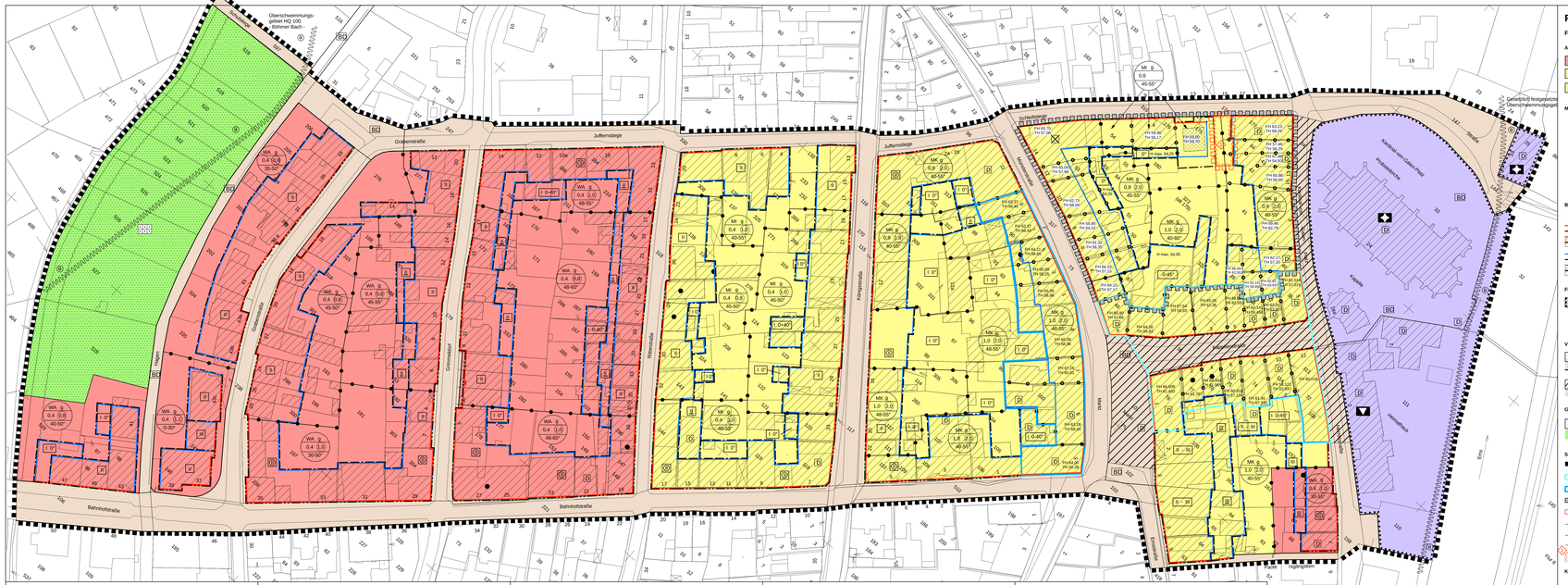


FÜR DIE 16. ÄNDERUNG

ERLÄUTERUNGEN

Abgrenzung des Änderungsbereiches

Festsetzung einer Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB

ÄNDERUNGSVERFAHREN

Der Ausschuss für Planen und Bauen, Umland und Umwelt des Rates der Stadt hat am 16.03.2017 gem. § 2 und § 2a des Baugesetzbuches die 16. Änderung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluss ist am 19.05.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Telgte, den 22.05.2017

gez. Pieper
Bürgermeister

Der Rat der Stadt hat am 16.03.2017 gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.
Telgte, den 22.05.2017

gez. Pieper
Bürgermeister

ÄNDERUNGSVERFAHREN

Diese 16. Änderung des Bebauungsplanes - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 29.05.2017 bis 05.07.2017 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 19.05.2017.
Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt.
Telgte, den 05.07.2017

gez. Pieper
Bürgermeister

Der Rat der Stadt hat am 19.10.2017 gem. § 10 des Baugesetzbuches diese 16. Änderung des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
Telgte, den 20.10.2017

gez. Pieper
Bürgermeister

gez. Schmidt
Schriftführer

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.

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss der 16. Änderung des Bebauungsplanes am 27.10.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.
Telgte, den 30.10.2017

gez. Pieper
Bürgermeister

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

- WA — Allgemeines Wohngebiet s. textl. Festsetzung Nr. 1c
- M I — Mischgebiet s. textl. Festsetzung Nr. 2a und 3
- MK — Kerngebiet s. textl. Festsetzung Nr. 1a / b und 2b

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

- II — Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
- II - III — Zahl der Vollgeschosse - Als Mindest- und Höchstmaß
- (D) — Zahl der Vollgeschosse - zwingend
- 0,4 — Grundflächenzahl s. textl. Festsetzung Nr. 5
- (0,6) — Geschoßflächenzahl s. textl. Festsetzung Nr. 5
- FH... m ü.NHN — Firsthöhe, s. textl. Festsetzung Nr. 5c
- TH... m ü.NHN — Traufhöhe, s. textl. Festsetzung Nr. 5c
- H max... m ü.NHN — Gebäudehöhe, s. textl. Festsetzung Nr. 5c

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

§ 31 (1) BauGB (HINWEISLICH)

- g — Geschlossene Bauweise s. textl. Festsetzung Nr. 6
- Baulinie
- Baulinie, zugleich Straßenverkehrsflächenbegrenzung
- Baugrenze
- Baugrenze, zugleich Straßenverkehrsflächenbegrenzung

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Museum

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung :
  - Fußgängerbereich für Radfahrverkehr u. zeitweise beschränkten Anlieferverkehr befahrbar

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

- Private Grünfläche
- Gartenanlage

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 13. Änderung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 14. Änderung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 15. Änderung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 16. Änderung
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO
- Abgrenzung unterschiedlicher First- Traufr- und Gebäudehöhen
- Fläche für die Wasserwirtschaft gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB
- Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB

KENNZEICHNUNGEN gem. § 9 (5) BauGB

- Altlasten (Symbol)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 (6) BauGB

- D — Einzelanlagen (unbeweglicke Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
- BD — Bodendenkmal
- Überschwemmungsgebietsgrenze

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

- Vorhandene Flurstücksgrenze
- 123 — Vorhandene Flurstücksnummer
- Vorhandene Gebäude
- Vorhandene Gebäude nicht katasteramtlich eingemessen

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

- 35 - 45 ° — Dachneigung
- s. Festsetzung gem. § 86 BauO NW - Nr. 3)

TEXT

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

1) gem. § 9 (1) Nr. 1 und (3) BauGB i.V.m. § 1 (6) BauNVO

a) Im Kerngebiet sind sonstige Wohnungen gem. § 7 (2) Nr. 7 BauNVO ab dem 1. OG zulässig.

b) Im Kerngebiet ist ausnahmsweise die erdgeschossig bestehende Wohnnutzung gem. § 7 (3) Nr. 2 BauNVO, insbesondere des Bebauungsplanes, sowie die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse (§ 17 BauNVO) gewahrt.

c) Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2) gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5) BauNVO siehe auch Hinweis Nr. 4

a) Im Mischgebiet sind die nach § 6 (2) Nr. 6,7,8 BauNVO zulässige Nutzung (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) unzulässig.

b) Im Kerngebiet ist die nach § 7 (2) Nr. 2 BauNVO zulässige Nutzung (Vergnügungsstätten) unzulässig.

3) gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO

Im Mischgebiet ist die Ausnahme gem. § 6 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

4) gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (10) BauNVO

Die bestehenden gewerblichen Betriebe mit Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen (Gemäß Telgte-Stadt Plus 3, Flurstücke 193, 288, 303 und 335) sind ausnahmsweise zulässig, sofern sich der derzeitige Immissionsgrad nicht ändert und die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten werden.

5) gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. 17 (2) u. (3) BauNVO

Da im Bebauungsplan die Höchstwerte des Maßes der baulichen Nutzungen gem. § 17 (1) BauNVO nicht immer eingehalten werden können, sind zur Erhaltung der historischen Situation ausnahmsweise Überschreitungen der GRZ und GFZ auch bei Neubauten zulässig. Die Überschreitungen des Maßes der baulichen Nutzung darf jedoch nur im derzeitig bestehenden Umfang der Überschreitung von GRZ/ GFZ erfolgen.

§ 31 (1) BauGB (HINWEISLICH)

b) Werden in zweigeschossig festgesetzten Baublöcken bereits drei Geschosse genutztgem. BauO NRW mehr als 75 % der Grundfläche), so ist dieses als Ausnahme im derzeitigen Umfang zulässig, wenn die äußere Form des Gebäudes (Trauf- und Firsthöhe) beibehalten bleibt.

c) Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten First- und Traufhöhen: HFP 13 Probsteistraße + 50,05 m ü.NHN, Vermessungsbüro B. Bawinkel, Telgte, am 03.03.2012 Bereich der 13. Änderung, am 10.01.2014 Bereich der 14. Änderung - Entwurf und am 12.06.2015 Bereich der 15. Änderung).
Bei eingeschossigen festgesetzten First- und Traufhöhen darf maximal um 10 cm nach oben und unten abgewichen werden.

6) gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. 22 (3) BauNVO

Im Bereich mit festgesetzter geschlossener Bauweise sind vorhandene Traufgassen, die ein wesentliches Merkmal für die historische Bauweise darstellen, zu erhalten. Im Falle von Neubebauung muß ihre gliedernde Wirkung weder architektonischen Ausdruck finden.

FESTSETZUNGEN gem. § 86 BauO NW i.V.m. § 9 BauGB

1) Die als Höchstgrenze mögliche (II) oder (III) - geschossige Bebauung zwischen der mehrgeschossigen Straßenbebauung und der (I) - geschossigen rückwärtigen Bebauung ist, wenn sie mehrgeschossig ausgeführt wird, mit der festgesetzten Dachneigung der Straßenbebauung, wenn sie t-geschossig ausgeführt wird mit der festgesetzten Dachneigung der rückwärtigen Bebauung auszubilden.

2) In den mit (L) bzw. (M) gekennzeichneten Bereichen sind in Abweichung von den Festsetzungen zur Dachneigung bei eingeschossiger Bauweise auch Flachdächer zugelassen.

3) Innerhalb der mit gekennzeichneten Fläche (Parz. 323 (alt 179), Schlieffsteige 6) ist ausnahmsweise eine Unterschreitung der festgesetzten Dachneigung bis auf 10° zulässig.

HINWEISE

DENKMÄLER

Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (4 Wochen vor Beginn der Bodeneingriffe) dem Amt für Bodendenkmalpflege, Münster, schriftlich mitzuteilen. 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).
Gem. § 9 (3) Denkmalschutzgesetz NW sind archäologische Funde und Befunde in den betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchGNW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

GESTALTUNGSATZUNG

Für die historische Altstadt besteht eine Gestaltungsatzung gem. BauO NRW vom 18.05.1982.

ORTSSATZUNG ZUM AUSSCHLUSS VON VERGNÜGUNGSSTÄTTEN

Mit Beschluß des Bau- und Planungsausschusses des Rates der Stadt Telgte vom 28.08.1997 wurden im Bebauungsplanbereich Vergnügungsstätten gem. § 1 (5) und gem. § 1 (6) i.V.m. § 9 (1) BauNVO ausgeschlossen, das sind Nutzungen gem. § 6 (2) Nr. 8 und § 6 (3) BauNVO im Mischgebiet sowie Nutzungen gem. § 7 (2) Nr. 2 BauNVO im Kerngebiet.

ALTLASTEN

Die Parzellen 53 und 54 (Münsterstraße 12/14) sind im Kataster des Kreises Warendorf über Altlasten und altlastenverdächtige Flächen eingetragen. Bei Erdarbeiten/Bauvorhaben auf den Grundstücken ist die untere Bodenschutzbehörde rechtzeitig zu informieren.

ARTENSCHUTZ

Im Rahmen der Bauleitplanung oder bei Genehmigung von Vorhaben sind die Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchN2) zu beachten.
Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass im Zuge von Bautätigkeiten Individuen planungsrelevanter Arten (z.B. Fledermäuse) gefunden werden können, sind die im Rahmen von Bautätigkeiten festgestellten Individuen planungsrelevanter Arten der Unteren Landschaftsbehörde zu melden und Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verboten gem. § 44 BNatSchG einzuhalten.

EINSICHTNAHME UNTERLAGEN

Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird – DIN-Normen (DIN 4109 & 4950), Gutachten, VDI-Richtlinien anderer Art – können diese bei der Stadt Telgte, Rathaus Ballhof 4 innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.

RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB) wird in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zuletzt geänderten Fassung.

Die Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO) wird in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung.

Die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) wird in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58),

Die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) wird in der Bekanntmachung der Neufassung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256) (1), in der zuletzt geänderten Fassung.

Die Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) wird in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung.

Das Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) wird in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926), in der zuletzt geänderten Fassung.

Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) wird in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in der zuletzt geänderten Fassung.

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung.

Das Landschaftsgesetz NRW (LG) wird in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV.NRW. S. 568) in der zuletzt geänderten Fassung.

Das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) wird in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), in der zuletzt geänderten Fassung.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Ich bescheinige die geometrische Richtigkeit der eingetragenen Eigentumsgrenzen (Stand des Liegenschaftskatasters.) und die Rechtsnachfolheit der Planung.
den

Der Bau- und Planungsausschuss des Rates der Stadt Telgte hat in seiner Sitzung am 28.08.1997 die Neuaufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Des Weiteren hat der Bau- und Planungsausschuss des Rates der Stadt Telgte in seiner Sitzung am 17.09.2002 die Durchführung der vorgezogenen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Anhörung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Diese Beschlüsse sind am 10.01.2003 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Telgte , den

(Melchers) (Hüttmann)
Vorsitzende des Bau- und Planungsausschusses Schriftführer

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung hat in der Zeit vom 20.01.2003 bis 03.02.2003 einschließlich gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.
Telgte , den 04.02.2003

(Roeingh)
Bürgermeister

Der Bau- und Planungsausschuss des Rates der Stadt Telgte hat am 20.03.2003 nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.
Telgte , den 20.03.2003

(Melchers) (Hüttmann)
Vorsitzende des Bau- und Planungsausschusses Schriftführer

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 07.04.2003 bis 07.05.2003 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Telgte , den 08.05.2003

(Roeingh)
Bürgermeister

Der Rat der Stadt hat am 11.12.2003 nach § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
Telgte , den 11.12.2003

(Roeingh) (Lehmann)
Bürgermeister Schriftführer

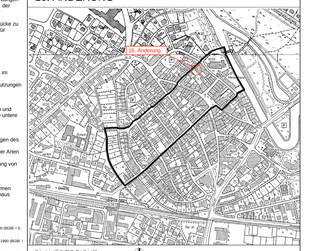
Gem. § 10 (3) des Baugesetzbuches ist der Beschluss des Bebauungsplanes am 16.01.2004 ortsüblich bekanntgemacht worden.
In dieser Bekanntmachung wurde ebenfalls auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3, Satze 1 und 2 und Abs. 4, des § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuches sowie auf die Vorschriften des § 7 Abs. 6 GO NW hingewiesen. Der Bebauungsplan hat am 16.01.2004 Rechtskraft erlangt.
Telgte , den 16.01.2004

(Roeingh)
Bürgermeister

STADT TELGTE

BEBAUUNGSPLAN „ALTSTADT MITTE"

16. ÄNDERUNG



PLANÜBERSICHT M 1 : 5000

DATUM	19.10.2017	16. Änderung Einschließlich der 1. - 15. Änderung
PL^{int}	168 / 56	
BEARB.	Bo. / VL	
M.	1 : 500	0 5 10 15 20 30 m

BÜRGERMEISTER PLANBEARBEITUNG

WOLTERS PARTNER
Architekten & Stadtplaner GmbH
Am Stadtgraben 13 48143 Münster
Telefon: 0251/ 41954 - 0 Fax: 41954-50
info@wolterspartner.de