Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Baugrenzen
- Baugebietsgrenzen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- V — Verkehrsgrün im Sinne von § 127 (2) Ziff. 3 BBauG
- Flächen für Garagen oder Stellplätze
- Flächen für Versorgungsanlagen
- Grünflächen
- Wasserflächen
- WR — Reines Wohngebiet
- WA — Allgemeines Wohngebiet
- MI — Mischgebiet (1), (2), (3), (4) siehe textliche Festsetzungen
- GE — Gewerbegebiet (1)/(2) s. textl. Festsetzungen
- SO — Sondergebiet (1) siehe textl. Festsetzungen
- Einschränkung gem. § 8 (4) BauNVO für Betriebe mit Lärm, Geruch u. Staubentwlg.
- A / B — Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Lärmschutz inkl. Kennzeichnung ("A" / "B"), s. textl. Festsetzungen
- XXX — Lärmbelastete Flächen gem. § 9 (5) BauGB, siehe nachrichtliche Hinweise
- Flächen, deren Böden, erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind Kennzeichnung gem. § 9 (5) BauGB
- Fläche für den Gemeinbedarf
- Telekom
- II / III / IV / V — Lärmpegelbereiche, s. textl. Festsetzung Nr. 9c

- a — abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 6b
- g — **geschlossene Bauweise**
- o — offene Bauweise
- o — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- o — nur Hausgruppen zulässig

Zahl der Vollgeschosse

- II — Höchstgrenze
- (II) — zwingend
- IV / VI — Mindestgrenze / Höchstgrenze
- III ▲ — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze wobei jedoch das höchstzulässige Geschoss nur in dem als Vollgeschoss anzurechnenden Dachgeschoss zulässig ist
- St — Stellplätze
- Lückenlose Einfriedigung
- G F — Mit Geh- und Fahrrecht belastete Fläche gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
- L — Mit Leitungsrecht belastete Fläche zugunsten der Stadt Telgte als Ver- und Entsorgungsträger
- 0.4 — Grundflächenzahl
- (0.8) — Geschoßflächenzahl
- 25-30° — Dachneigung (zwingend)
- GGa — Gemeinschaftsgaragen
- unterirdische Garagen
- P — Öffentliche Parkflächen
- Umformerstation
- Kinderspielplatz
- Parkanlage
- ⊠ 56,71 — Kanaldeckelhöhe in Meter über NHN

Der mit MI (3) und MI (4) festgesetzte Bereich ist von den Gestaltungsfestsetzungen ausgenommen.

Gestaltungsfestsetzungen

Z — Ziegelrohbauten - gebrannte Steine - mit dunklen Satteldächern zwischen Vollgiebeln;
ZP — wie vor, jedoch Putzbauten gestattet;
ZF — Ziegelrohbauten - gebrannte Steine - mit Flachdächern

1) Zur Auflockerung des Gesamtbildes sind helle Putzflächen bis zu 2/5 des aufgehenden Mauerwerks der Aussenflächen gestattet
2) Für Garagen sind Flachdächer zugelassen. Auf einer gemeinsamen Grundstücksgrenze sind Garagen profil- und fluchtgleich zu errichten.
3) Drempel bis zu einer Höhe von 0,50 m, gemessen von der Fußbodenoberkante der Erdgeschoßdecke bis zum Anschnitt der Außenmauer mit der Sparrenoberkante sind nur bei Wohngebäuden mit einem Vollgeschoß gestattet.
4) Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses darf nicht höher als 0,60 m über Straßenkrone liegen
5) Die zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den Baugrenzen liegenden Flächen dürfen zur Straße und zu den Nachbargrundstücken keine festen Einfriedigungen erhalten. Hecken bis zu einer Höhe von 0,60 m sind zugelassen.
6) Die eingetragenen Firstrichtungen sind zwingend.
7) Innerhalb der Sichtdreiecke sind keine Anpflanzungen über 0,70 m zugelassen.
8) Je Wohngebäude ist ein Garagen- bzw. Einstellplatz zu errichten.
9) 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.

Für Garagen können Ausnahmen für Außenwand- und Dachflächen zu gelassen werden.

Die mit MI (1) und GE (2) festgesetzten Bereiche sind von den Festsetzungen zu Außenwandflächen, Dachflächen und Einfriedungen ausgenommen.

Gestaltungsfestsetzungen für den mit MI (2) festgesetzten Bereich

10) Mindestens 3/5 der Außenwandflächen aller Baukörper sind in Verblendmauerwerk (Mauerziegel/Klinker) zu gestalten. Für Garagen können Ausnahmen zugelassen werden.
11) Für die Eindeckung geneigter Dächer sind nur dunkelfarbenen Materialien bis zum rotgebrannten Tondachziegel, jedoch keine Wellasbestzementplatten zugelassen.
12) Drempel, gemessen von der Oberkante Fußboden des Dachgeschosses bis zum Anschnitt der Außenmauer mit der Sparrenoberkante sind nur bei Gebäuden mit
- 20° - 30° + 3° Dachneigung bis zu einer Höhe von 0,25 m
- 48° - 52° + 3° Dachneigung bis zu einer Höhe von 0,75 m

zulässig, sofern sich durch Rückversatz von Gebäudeteilen, versetzte Geschosse bzw. Geschoßhöhen 2,75 m keine anderen Höhen ergeben.
13) Garagen müssen als oberirdische Garagen im Sinne des § 1 (1) der Garagenverordnung ausgeführt werden.
14) Für Garagen und Nebenanlagen sind Flachdächer zugelassen; für untergeordnete Gebäudeteile (Wohnhausanbauten) sind Flach-, Walm- und Pultdächer zugelassen.
14) Bei gemeinsamer Grenzbebauung sind alle Baukörper profilgleich zu errichten.
15) Im Plangebiet sind feste Einfriedigungen und Zäune zur öffentlichen Verkehrsfläche und zur seitlichen Nachbargrenze hin im Vorgartenbereich nicht zugelassen; als Vorgarten gilt die Grundstücksfläche zwischen der vorderen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie. Zulässig sind Hecken bis zu einer Höhe von 0,60 m. Abgrenzungen mit Kantensteinen dürfen eine Höhe von 0,20 m, gemessen von der Bürgersteigoberkante, nicht überschreiten. Die Vorgartenflächen sind landschaftsgärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Nachrichtliche Hinweise für den mit MI (2) festgesetzten Bereich

1) Wenn und soweit Bauvorhaben den Festsetzungen des mit MI (2) festgesetzten Bereichs entsprechen, gelten die Anbaubestimmungen des § 25 Abs. 3 Satz 1 LStrG, nicht § 25 Abs. 3 Satz 2 LStrG.
2) Zur Koordinierung der Straßenbauarbeiten ist der Deutschen Bundespost, Oberpostdirektion Münster, der Beginn von Straßenbauarbeiten zwecks Vorbereitung entsprechender Maßnahmen jeweils 6 Monate vorher schriftlich anzukündigen.
3) Innerhalb der im MI (2) - Bereich gem. Ziff. 14.5 der Anlage zur Planzeichenverordnung gekennzeichneten lärmbelasteten Flächen (§ 9 (5) BBauG), die dem Wohnen dienen, können Lärmbelastungen auftreten, die die Tabelle 4 der Vornorm DIN 18005 BL 1 angegebenen Planungsrichtpegelwerte für Mischgebiet (60/45 dB (A) Tag-/Nachtwert) bei Tag um bis zu 0,5 dB (A) und bei Nacht um bis zu 9,0 dB (A) überschreiten.

Die Überschreitungswerte liegen damit im Rahmen der vorgesehenen Toleranzgrenzen von 10 dB (A).

Bei Neubauvorhaben, die auch oder vorwiegend dem Wohnen dienen, sowie sonstiger schutzbedürftigen Gebäude innerhalb dieser lärmbelasteten Flächen ist durch geeignete Gestaltung der Grundrisse und ausreichende bauliche Schallschutzvorkehrungen sicherzustellen, daß mindestens 9,0 dB (A) abgefangen werden, und somit im Inneren von Aufenthaltsräumen ein Schallpegel gewährleistet ist, der eine von Außengeräuschen ungestörte Nutzung ermöglicht.

Die Baugenehmigungsbehörde hat gem. Rd.Erl. des Innenministers vom 08.11.1973 (SMBl. NW 2311) Ziff. 3.2 den Bauherren im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren schriftlich zu empfehlen, im eigenen Interesse diejenigen baulichen Vorkehrungen zu treffen, die einen ausreichenden Schallschutz gewährleisten.

Auf die Begründung - Verkehrsimmissionen - wird hingewiesen.

4) Die Sichtflächen an Kreuzungen, Einmündungen und Kurven sind von jeder sichtbehindernden Nutzung mit Höhen 0,70 m, gemessen von Oberkante Fahrbahn, freizuhalten.
Hochstämmige Einzelbäume sind in Sichtflächen ausnahmsweise zugelassen, sofern sie die Verkehrssicherheit nicht gefährden.

Textliche Festsetzungen

1) gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5 -10) BauNVO:

1a) Im Allgemeinen Wohngebiet, Mischgebiet und Gewerbegebiet sind gemäß § 1 (5) und § 1 (9) Bau NVO Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten gemäß sogenannter „Telgter Sortimentsliste" (Einzelhandelskonzept für die Stadt Telgte – Junker und Kruse, Dortmund, November 2007) ausgeschlossen.
Das sind:
- Nahrungs- und Genussmittel
- Gesundheits- und Körperpflegeartikel
- Papier, Bürobedarf, Schreibwaren / Zeitungen, Zeitschriften / Bücher
- Blumen
- Bekleidung / Wäsche
- Schuhe / Lederwaren
- Glas, Porzellanb, 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 / Haushaltsgeräte
- Wohneinrichtung (ausgenommen Teppiche Einzelware, Bettenwaren / Matratzen)
- Lampen / Leuchten / Leuchtmittel

1b) entfällt

1c) entfällt

1d) Das eingeschränkte Gewerbegebiet GE (2) dient vorwiegend der Unterbringung von Betrieben mit angeschlossenen Betriebswohnungen.

Zulässig sind:
1. Gewerbebetriebe aller Art außer die für unzulässig erklärten Betriebe
2. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet sind,
3. Geschäfts- Büro und Verwaltungsgebäude,

Ausnahmen können zugelassen weden:
1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
2. Anlagen für sportliche Zwecke.

Unzulässig sind:
1. Betriebsarten der Abstandsklassen I bis VII der Abstandsliste 1998 zum Runderlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW vom 02.04.1998 (SMBl.NW 183) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad.
2. Tankstellen
3. Vergnügungsstätten

2) entfällt

3) entfällt

4) In dem mit GE * gekennzeichneten Bereichen sind die Betriebsarten der Abstandsklassen I bis VII der Liste der Betriebsarten (laut Anlage) sowie ähnliche Anlagen unzulässig.
Ausnahmsweise können im Einzelfall gemäß § 31 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO Anlagen der nächstniedrigeren Abstandklasse zugelassen werden, wenn die Einhaltung der entsprechenden Immissionswerte nachgewiesen wird.

5) gem. § 9 (1) Nr. 1 und § 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO:
Die Höhenlage der Gebäude im MI (2) festgesetzten Bereich richtet sich nach den Straßenbau- und Entwässerungsplänen: die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses darf nicht höher liegen als 0,60 m über der zugehörigen Erschließungsstraße.

1 Für den Bereich der 72. Änderung werden die maximal zulässigen Gebäudehöhen in Meter über Normal Höhe Null (NHN) festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlage.

6) gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) & 23 (5) BauNVO
6a) Im Gewerbegebiet GE (2) gilt abweichende Bauweise. Diese wird wie folgt definiert:An der westlichen Baugrenze darf direkt an die Grundstücksgrenze herangebaut werden, sofern die Wand keine Maueröffnung aufweist. Für alle anderen Fälle gelten die Grenzabstände gemäß § 6 BauO NRW. In den Gebäudeteilen, die nicht mindestens 3 m von der westlichen Baugebietsgrenze entfernt liegen sind Wohn- und Schlafräume unzulässig.

6b) In dem mit MI (3) und MI (4) festgesetzten Bereich (Bereich der 68. Änderung) ist als abweichende Bauweise bei nachbarschaftlicher Zustimmung eine einseitige Grenzbebauung möglich.

7) gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) & 23 (5) BauNVO
7a) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 23 Abs.5 der Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. November 1968 (BGBl. I S. 1237) sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Garagen- und Stellplätze nicht zugelassen. Ausnahmen können zugelassen werden.

7b) In dem mit MI (1) bzw. GE (2) gekennzeichneten Bereichen sind Stellplätze und Garagen sowie Nebengebäude mit einer Grundfläche von maximal 25 qm und einer Gebäudehöhe von maximal 3 m auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
7c) In den mit MI (2) festgesetzten Bereichen ist ein Abstellplatz (Stauraum) von mind. 5,00 m Tiefe bis zur vorderen Grundstücksgrenze (Straßenbegrenzungslinie) ohne Abschlußtor einzurichten.

8) gem. § 9 (1) Nr. 4 und Nr. 5 BauGB
Die gemeinschaftliche Abstellfläche zur Aufstellung von Abfallbehältern ist allen Baugrundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zugeordnet, die nicht direkt vom Orkotten erschlossen werden. Sie dient nicht als Dauerstandort, sondern ausschließlich der temporären Aufstellung zu Zeiten der Abholung.

9) gem. § 9 (1) Nr. 24 i.V.m. Nr. 25 BauGB
9a) Innerhalb der mit "A" gekennzeichneten Flächen sind Wohn- und Schlafräume unzulässig.Entlang der westlichen Baugebietsgrenze innerhalb der gekennzeichneten Flächen ist eine geschlossene Wand mit einer Mindesthöhe von 3 m zum Schutz vor Lärmimmissionen zu errichten und dauerhaft zu erhalten. Diese Wand kann auch Bestandteil eines Gebäudes sein. Von dieser Verpflichtung kann abgesehen werden, solange auf dem westlich angrenzenden Nachbargrundstück eine vergleichbare bauliche Vorkehrung existiert.

9b) Die mit "B" gekennzeichnete Fläche liegt im Lärmpegelbereich IV. Bei Umbaumaßnahmen sind die zur Straße orientierten Fassadenteile entsprechend gegen Schall zu dämmen. Maßgeblich sind die Bauschalldämmmaße des Lärmpegelbereichs IV (R'w,res 40 dB). Wohn- und Schlafräume sind durch entsprechende Grundrissgestaltung zu den der Straße abgewandten Seiten zu orientieren oder dürfen keine zu öffnenden Fenster aufweisen und sind anderweitig zu belüften (z.B. Schalldämmlüfter).

9c) Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßen- und Bahnverkehr werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, unterschiedliche Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen gestellt. Grundlage ist das Gutachten Uppenkamp und Partner vom 21.10.2013. Ergänzungen vom 22.11.2013 und 28.03.2014.

Zur Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm werden in der DIN 4109 verschiedene Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt, denen die vorhandenen oder zu erwartenden „maßgeblichen Außenlärmpegel" zuzuordnen sind. Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen von Wohnungen (mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) sind die in der folgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Erforderliches Schalldämmmaß erf. R'w,res in dB(A)	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und ähnliches
I	Bis 55	31 (30) *)	-
II	54 bis 60	31 (30) *)	31 (30) *)
III	61 bis 65	36 (35) *)	31 (30) *)
IV	66 bis 70	(40)	36 (35) *)
V	71 bis 75	(45)	(40)
VI	76 bis 80	(50)	(45)
VII	> 80	30	(50)

*) Erhöhung zum ausreichenden Schallschutz für den Nachtzeitraum

Die Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes R'w.res hat nach der DIN 4109 zu erfolgen. Bei der Anordnung von Lüftungseinrichtungen/ Rolladenkästen ist deren Schalldämmaß bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes R'w.res zu berücksichtigen. Eine fensterunabhängige Lüftungseinrichtung bei nachts höherem Außengeräuschpegel als 45 dB (A) wird empfohlen.

10) Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen.

10b) gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO
Im MI (3) und MI (4) ist die gem. § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Im MI (4) sind Wohnnutzungen gemäß § 6 (2) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

ERLÄUTERUNGEN ZUR 72. ÄNDERUNG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 72. Änderung
- 1 — Änderung der maximalen Geschossigkeit von II-III auf IV, Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 70,55 m ü NHN und Ergänzung einer textlichen Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlagen
- 2 — Anpassung der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen an die aktuelle Grundstückssituation
- 3 — Aufnahme von Hinweisen zu Artenschutz und Denkmalschutz

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN

- alte Flurstücksgrenze
- geplante Flurstücksgrenze
- Flurgrenze
- vorhandene Gebäude mit Firstrichtung und Geschoßzahl
- Bebauungsvorschlag
- oberirdische Leitung

SONSTIGES

- Kanaldeckel
- Laterne
- Schieber
- Gulli
- Hydrant

Fl. 37

Einschließlich der 1. - 32. Änderung
33. Änderung nicht abgeschlossen
Einschließlich der 34. - 39. Änderung
40. Änderung nicht abgeschlossen
Einschließlich der 41. - 43. Änderung
44. Änderung nicht abgeschlossen
Einschließlich der 44.1 Änderung
45. und 46. Änderung nicht abgeschlossen
Einschließlich der 47. Änderung
48. Änderung nicht abgeschlossen
Einschließlich der 49.Änderung
50. Änderung nicht abgeschlossen
Einschließlich der 51. - 53. Änderung
54. Änderung nicht abgeschlossen
Einschließlich der 55. und 56. Änderung
57. Änderung nicht abgeschlossen
Einschließlich der 58. - 62. Änderung
63. Änderung nicht abgeschlossen
64. Änderung nicht abgeschlossen
Einschließlich der 65. Änderung
66. Änderung siehe BP „Sondergebiete Orkotten Ost"
Einschließlich der 68. Änderung siehe BP 70. Änderung
Einschließlich der 71. Änderung

Für den städtebaulichen Entwurf
Münster, den 17.9.1969
Der Oberkreisdirektor
I. Planungsamt / i.A.
gez. Brandhofe
Kreisplaner

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960 durch Beschluß der Stadtvertretung vom 18. SEP. 1969 aufgestellt worden.
Telgte, den
gez. Bruens, Bürgermeister — gez. Seipelt, Stadtvertreter — gez. Melchers, Schriftführer

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960, nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß Nr. 2 (6), von der Stadtvertretung am 29.9.1970 als Satzung beschlossen worden.
Telgte, den 20.2.1970
gez. H. Decker, Bürgermeister — gez. H. Dieckhoff, Stadtvertreter — gez. Kuhnert, Schriftführer

Die Genehmigung, sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung des genehmigten Planes sind gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960 in der Zeit vom 1. OKT. 1970 bis 16. OKT. 1970 ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit Ablauf der Bekanntmachungsfrist wird der Bebauungsplan rechtsverbindlich.
Telgte, den 20. OKT 1970
gez Melchers, Amtsdirektor

Dieser Bebauungsplan wurde von mir angefertigt. Die Richtigkeit der vermessungstechnischen Grundlage und die geometrische Durchführbarkeit der Planung werden hiermit bescheinigt.
Münster, den 15.10.1969
L.S. gez. Drees, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Dieser Bebauungsplan hat gemäß Beschluß der Stadtvertretung vom 18. SEP. 1969 entsprechend § 2 (6) des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960 mit der zugehörigen Begründung in der Zeit vom 29. OKT. 1969 bis 1. DEZ. 1969 öffentlich ausgelegen.
Telgte, den 5. DEZ 1969
gez. Melchers, Amtsdirektor

Dieser Bebauungsplan wird gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 1960 hiermit genehmigt.
Münster, den 3.9.1970 „Der Regierungspräsident - 34.3.1-5207
Im Auftrag
L.S. Güldenpfennig (Regierungsbaudirektor)

ERMÄCHTIGUNGSGRUNDLAGEN
§§ 4 und 28 der Gemeindeverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 28.10.1952 (GV NW S. 283), die §§ 1, 2, 8 - 10 und 30 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 26.06.1960 (Bundesgesetzblatt 1 Seite 341) in Verbindung mit § 4 der 1. Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 29.11.1960 (GV NW S. 433), die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung vom 26.11.1968 (BGBl. I Seite 1233) der § 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 25.06.1962 (GV NW S. 373).

Bebauungsplan ORKOTTEN I

Gemarkung Telgte-Stadt

Fluren 7, 8, 38 u. 41

Maßstab 1:1000

HINWEISE

1) **ARTENSCHUTZ**
Auf der Ebene der Baugenehmigung / des Abrissantrages des alten Gewerbegebäudes im MI (3) östlich des Gildeweges ist in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde rechtzeitig vor Abriss eine gutachterliche Untersuchung zu Vorkommen planungsrelevanter Arten erforderlich, deren Vorgaben zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote gem. § 44 BNatSchG beachtet werden.

Gemäß § 39 (5) BNatSchG sollten Gehölzrodungen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln und Fledermäusen, d.h. nicht in der Zeit vom 01.03. - 30.09., durchgeführt werden. Eine Rodung / Fällung innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten wäre nur nach vorheriger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und ggf. mit ökologischer Baubegleitung zulässig.

2) Der mit MI (3) und MI (4) festgesetzte Bereich ist von den Gestaltungsfestsetzungen ausgenommen.

3) **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 bei der Stadt Telgte, Raum 315 innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.

4) **DENKMALSCHUTZ**
Bei Bodeneingriffen im Plangebiet können jedoch paläontologische Bodendenkmäler angetroffen werden. Erste Erdbewegungen sind daher rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Münster schriftlich mitzuteilen.
Der LWL-Archäologie für Westfalen oder der Stadt Telgte als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler unverzüglich zu melden. Ihre Lage darf im Gelände nicht verändert werden (§§ 15 und 16,DSchG).
Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

RECHTSGRUNDLAGEN Für die 72. Änderung

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (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 2018 - (BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV NRW S. 421), 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.

ÄNDERUNGSVERFAHREN – FÜR DIE 72. ÄNDERUNG

Der Rat der Stadt hat am 20.08.2020 gem. § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches die 72. Änderung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Es handelt sich im ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB. Dieser Beschluss ist am 26.01.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Telgte, den 2.01.2021 Bürgermeister — Schriftführer

Gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wurde die betroffene Öffentlichkeit in der Zeit vom 02.02.2021 bis 2.03.2021 einschließlich an der Bauleitplanung beteiligt.
Telgte, den 29.03.2021 Bürgermeister

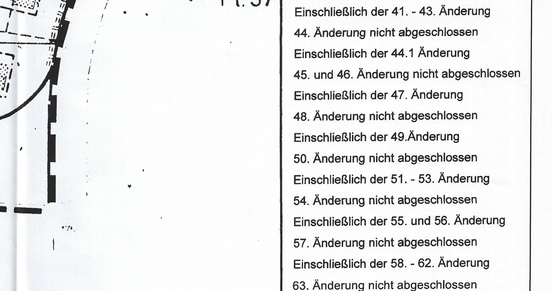
Gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB wurden die berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange in der Zeit vom 26.02.2021 bis 12.04.2021 einschließlich an der Bauleitplanung beteiligt.
Telgte, den 19.04.2021 Bürgermeister

Der Rat der Stadt hat am 25.03.2021 gem. § 10 des Baugesetzbuches diese 72. vereinfachte Änderung des Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
Telgte, den 26.03.2021 Bürgermeister — Schriftführer

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieser vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes am 20.05.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.
Telgte, den 21.05.2021 Bürgermeister

STADT TELGTE

BEBAUUNGSPLAN „ORKOTTEN I" – 72. Änderung



PLANÜBERSICHT M 1 : 10.000

DATUM	18.12.2020	72. Änderung gemäß § 13 BauGB
PL^GR	90 / 140	
BEARB.	CL/Bo	0 10 20 30 40 60 m
M.	1 : 1.000	

NORDEN

BÜRGERMEISTER — PLANBEARBEITUNG

WP WoltersPartner Stadtplaner GmbH
Dänger Straße 15 · D-48653 Coesfeld
Telefon (0)541 9408-0 · Fax 9408-100
stadtplaner@wolterspartner.de