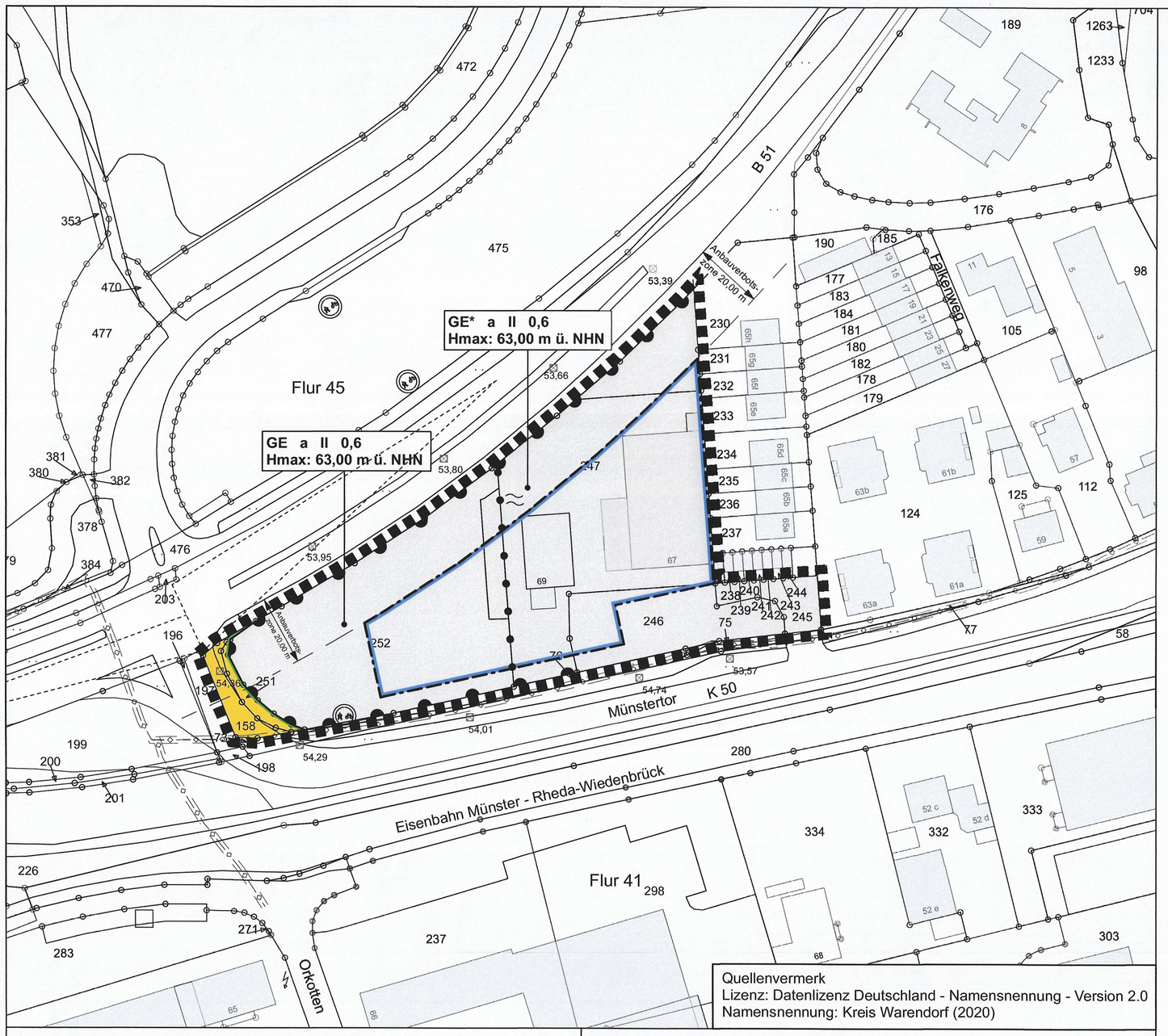



Quellenvermerk
Lizenz: Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0
Namensnennung: Kreis Warendorf (2020)

## AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein.
Stand: __ . __ . ____
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.
, den __ . __ . ____

Der Ausschuss für Planen und Bauen, Umland und Umwelt des Rates der Stadt Telgte hat am 20.08.2020 gem. § 2 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.
Dieser Beschluss ist am 06.10.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Telgte, den 07.10.2020

Bürgermeister

Der Ausschuss für Planen und Bauen, Umland und Umwelt des Rates der Stadt Telgte hat am 20.08.2020 gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.
Telgte, den 07.10.2020

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 15.10.2020 bis 27.11.2020 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 06.10.2020.
Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt.
Telgte, den 30.11.2020

Bürgermeister

Der Rat der Stadt hat am 25.02.2021 gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
Telgte, den 26.02.2021

Bürgermeister

Schriftführer

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am 04.05.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.
Telgte, den 05.05.2021

Bürgermeister

## RECHTSGRUNDLAGEN

**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.

# PLANZEICHENERLÄUTERUNG

## FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO**

GE / GE* — Gewerbegebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1

**MAß DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO**

0,6 — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß

Hmax: — Maximale Baukörperhöhe in Meter über NHN (Normal Höhe Null), siehe textliche Festsetzung Nr. 2

**BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO**

a — Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 3

Baugrenze

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

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

**EIN- BZW. AUSFAHRTEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 4, 11 BauGB**

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem § 9 (7) BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO

Abgrenzung unterschiedlich Fest

Sichtdreiecke -nachrichtliche Darstellung- sind von jeglicher Sichtbehinderung von 0,8 m bis 2,5 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB

**BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE**

Flurgrenze

Flur 45 — Flurnummer

Flurstücksgrenze

247 — Flurstücksnummer

1 — Gebäude mit Hausnummer

54,74 — Kanaldeckelhöhen in Meter ü. NHN

unterirdische 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) BauNVO)

1.1 Innerhalb des mit GE* gekennzeichneten Gewerbegebietes wird die Art der zulässigen Nutzungen auf nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 BauNVO beschränkt.

1.2 Im gesamten Plangebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit zentren relevanten Kernsortimenten gemäß sogenannter „Telgter Sortimentsliste" (Einzelhandelskonzept für die Stadt Telgte -Fortschreibung-, Junker und Kruse, Dortmund, Dezember 2016) ausgeschlossen.
Das sind:

Backwaren / Konditoreiwaren
Fleisch- und Metzgereiwaren
Getränke
Nahrungs- und Genussmittel
Drogeriewaren / Körperpflegeartikel
Freiverkäufliche Apothekenwaren
(Schnitt-) blumen
Zeitungen / Zeitschritten
Angler- und Jagdartikel, Waffen
Bekleidung
Bild- und Tonträger
Bücher
Campingartikel (u. a. Campingkocher, Isomatten, Schlafsäcke, Zelte)
Computer und Zubehör
Elektrokleingeräte
Fotoartikel
Glaswaren / Porzellan / Keramik, Haushaltswaren
Fahrräder und technisches Zubehör
Handarbeitsartikel / Kurzwaren / Meterware / Wolle
Heimtextilien (z. B. Gardinen / Dekostoffe / Bettwäsche etc.)
Kosmetikartikel / Parfümeriewaren
Kunstgewerbe / Bilder und Bilderrahmen
Künstlerartikel / Bastelzubehör
Lampen, Leuchten. Leuchtmittel
Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme
Musikinstrumente und Zubehör
Optik / Augenoptik
Papier, Büroartikel, Schreibwaren
pharmazeutische Artikel
Sammlerbriefmarken und -münzen
Sanitätsartikel /Orthopädiewaren
Schuhe
Spielwaren
Sportartikel / Sportkleingeräte
Sportbekleidung
Sportschuhe
Telekommunikation und Zubehör
Topf- und Zimmerpflanzen, Blumentöpfe / Vasen (Indoor)
Uhren / Schmuck
Unterhaltungselektronik und Zubehör
Wohndekorationsartikel

1.3 Im Gewerbegebiet (GE / GE*) sind Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen unzulässig.

1.4 Im Gewerbegebiet (GE / GE*) sind die gem. § 8 (3) Nr. 1 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

**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 Baukörperhöhe wird im Gewerbegebiet (GE / GE*) mit maximal 63,00 m über NHN (Normal Höhe Null) festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlage.

2.2 Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) kann ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO um bis zu 2 m zugelassen werden.

**3 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE**
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO)

3.1 Auf den Gewerbegebietsgrundstücken (GE / GE*) ist abweichende Bauweise festgesetzt. Eine Überschreitung der Gebäudelängen von 50 m ist grundsätzlich zulässig, wobei die für eine offene Bauweise erforderlichen Grenzabstände gem. BauO NW einzuhalten sind.
Sofern zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses eine einseitige Grenzbebauung besteht, ist diese weiterhin zulässig.

**4 FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN**
(gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB)

4.1 Auf Stellplatzflächen ist anteilig je 6 Stellplätze ein großkroniger heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

4.2 Sämtliche Gewerbegrundstücke sind entlang der Erschließungsstraßen in einer Tiefe von 3,00 m einzugrünen.

4.3 Im Verlauf der Erschließungsstraßen ist mindestens alle 20 m ein großkroniger heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Die genauen Standorte sind nach Detailplanung auf die örtliche Situation (Grundstückszufahrten etc.) abzustimmen. Die Abstände sind danach geringfügig verschiebbar.

4.4 Alle gemäß textlicher Festsetzung zu bepflanzenden Flächen sind mit heimischen, standortgerechten Pflanzen und Gehölzen flächendeckend zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

# HINWEISE

**1 BAULICHE ANLAGEN ENTLANG DER B 51**
In einer Entfernung von bis zu 20 m vom Fahrbahnrand der B 51 sind bauliche Anlagen unzulässig. Die Errichtung oder Änderung von Anlagen der Außenwerbung unterliegt in einem Abstand von bis zu 40 m zum Fahrbahnrand der B 51 im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens in jedem Einzelfall der Zustimmungspflicht des Straßenbaulastträgers.

**2 DENKMÄLER**
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).
Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.
Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks 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.

**3 KAMPFMITTEL**
Sollte bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hinweisen oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

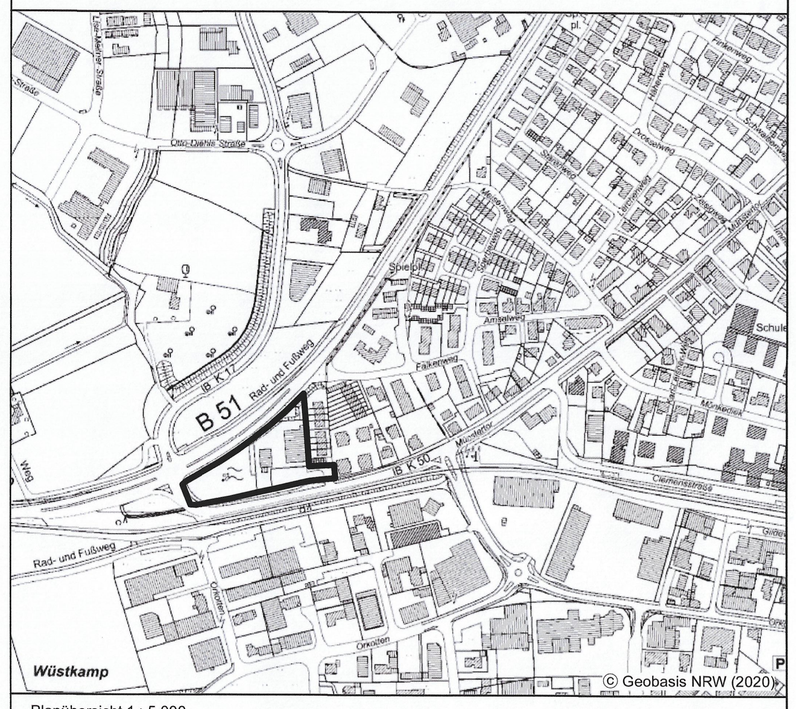
**4 EINSICHTNAHME UNTERLAGEN**
Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird – DIN-Normen (DIN 4109 & 45691), Gutachten, VDI-Richtlinien anderer Art – können diese im Rathaus der Stadt Telgte, Baßfeld 4-6, Fachbereich Planen, Bauen und Umwelt innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.

**5 ARTENSCHUTZ**
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.
Zur Vermeidung erheblicher negativer Auswirkungen auf die im Plangebiet theoretisch vorkommenden gebäudebewohnenden Fledermausarten ist vor Abriss von Gebäuden eine Begehung erforderlich, die mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Warendorf abzustimmen ist. Erforderliche Maßnahmen (z.B. ökologische Baubegleitung oder Bauzeitenregelung) sind zu berücksichtigen.

# Stadt Telgte

## Bebauungsplan

## „Münstertor-Amselweg" - 16. Änderung




Planübersicht 1 : 5.000

| | |
|---|---|
| Stand | 25.02.2021 |
| Bearb. | VI. / Bo |
| Plangröße | 60 x 72 |
| Maßstab | 1 : 1.000 |

0 10 20 30 40 60 m

NORDEN

Bürgermeister:

Planbearbeitung:

WP / WoltersPartner
Stadtplaner GmbH
Danuper Straße 15 • D-48653 Coesfeld
Telefon 02541 9408-0 • Fax 9408-100
stadtplaner@wolterspartner.de