

**FÜR DIE 4. VEREINFACHTE ÄNDERUNG**

- 1 Änderung der Geschossigkeit von I-geschossig auf II-geschossig.
- 2 Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 4a)

**RECHTSGRUNDLAGEN** Für die 4. vereinfachte 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 - (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 24.07.1994 (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.

**AUFSTELLUNGSVERFAHREN** Für die 4. vereinf. Änderung

Der Ausschuss Planen und Bauen, Umland und Umwelt des Rates der Stadt Telgte hat in seiner Sitzung am 15.03.2019 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die 4. vereinfachte Änderung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Es handelt sich um ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB. Dieser Beschluss ist am 23.11.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden. Telgte, den 26.11.2018  
gez. Pieper  
Bürgermeister

Gem. § 13 (2) Nr. 2 BauGB wurde die betroffene Öffentlichkeit in der Zeit vom 03.12.2018 bis 17.12.2018 an der Bauleitplanung beteiligt.  
Telgte, den 18.12.2018  
gez. Pieper  
Bürgermeister

Gem. § 13 (2) Nr. 3 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange in der Zeit vom 03.12.2018 bis 17.12.2018 an der Bauleitplanung beteiligt.  
Telgte, den 18.12.2018  
gez. Pieper  
Bürgermeister

Diese 4. vereinfachte Änderung ist gem. § 10 BauGB am 14.02.2019 durch den Rat der Stadt Telgte als Satzung beschlossen.  
Telgte, den 18.02.2019  
gez. Pieper  
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgeteilt  
Telgte, den 22.02.2019  
gez. Pieper  
Bürgermeister

Diese 4. vereinfachte Änderung wurde am 12.04.2019 gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht.  
Telgte, den 15.04.2019  
gez. Pieper  
Bürgermeister

**BAUZEICHENERLÄUTERUNG**  
**FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO**

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

- MI Mischgebiet, siehe textliche Festsetzung Nr. 2
- GE Gewerbegebiet, siehe textliche Festsetzung Nr. 1 und 2

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

- I Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
- II Zahl der Vollgeschosse - zwingend, siehe textliche Festsetzung Nr. 4 b)
- 0,8 Grundflächenzahl
- H max = Maximale Baukörperhöhe bezogen auf OK zugeordnete Erschließungsanlage nach Angabe der Stadt Telgte, siehe textliche Festsetzung Nr. 4 a)
- FH max = Maximale Firsthöhe bezogen auf OK zugeordnete Erschließungsanlage nach Angabe der Stadt Telgte, siehe textliche Festsetzung Nr. 4 a)

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

- o Offene Bauweise
- a Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 5
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

**GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB**

- Öffentliche Grünfläche

**FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB**

- Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Zu erhaltende Einzelbäume

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO
- 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, HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 (6) BauGB**

- Vorhandene Flurstücksgrenze
- 339 Vorhandene Flurstücksnummer
- Vorhandene Gebäude

**TEXT**

**FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO**

1) **Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (4) BauNVO**

Das Gewerbegebiet wird nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert und eingeschränkt.

Unzulässig sind Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Immissionsgrad wie sie im Bebauungsplan entsprechend der nebenstehenden Abstandsliste 1998 (in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.04.1998) unter der lfd. Nr. (Abstandsklasse) aufgeführt sind. Die unzulässigen Betriebsarten sind im entsprechenden Bereich des Plangebietes festgesetzt. Die Abstandsliste ist als Anlage Bestandteil der Begründung.

§ 31 (1) BauGB (HINWEISLICH)

Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe und Anlagen der jeweils nächst niedrigeren Abstandsklasse (höheres Abstandsfordernis), wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, daß sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nachweislich nicht überschreiten.

2) **Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5) BauNVO**

Im Gewerbegebiet und Mischgebiet wird Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen. Die „Telgter Sortimentsliste“ der zentrenrelevanten Sortimente nach Hauptbranchen umfasst Gem. Einzelhandelskonzept:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Gesundheits- und Körperpflegeartikel
- Papier, Bürobedarf, Schreibwaren / Zeitungen, Zeitschriften / Bücher
- Blumen
- Bekleidung / Wäsche
- Schuhe / Lederwaren
- Glas, Porzellan, Keramik / Hausrat / Geschenkartikel
- Spielwaren / Hobby / Basteln / Musikinstrumente
- Sportartikel / Fahrräder / Camping (ausgenommen Sportgeräte)
- Uhren / Schmuck
- Unterhaltungselektronik / Musik / Video / PC / Drucker / Kommunikation / Foto
- Medizinische und orthopädische Artikel
- Wohn Einrichtung (ausgenommen Teppiche Einzelware, Bettwaren / Matratzen)
- Elektro / Leuchten / Haushaltsgeräte

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

Im gesamten festgesetzten Gewerbe- und Mischgebiet sind Vergnügungsstätten gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO und § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO unzulässig.

4) **Gem. § 9 (1) Nr. 1 u. 2) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO**

a) Die maximal zulässige Gebäude- bzw. Firsthöhe wird im Gewerbe- und Mischgebiet mit 9,0 m, 7,0 m bzw. 10,50 m festgesetzt.  
b) Bezugsunkt ist die mittlere Höhe des Fürstendiek angrenzend an das jeweilige Grundstück.

b) Die im Eckbereich Ostbevener Straße / Fürstendiek festgesetzte zwingende zweigeschossige Bauweise ist auf die Oberkante der Ostbevener Straße zu beziehen.

5) **Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO**

Auf den Gewerbebetriebsgrundstücken ist abweichende Bauweise festgesetzt, um eine produktionsbedingte bzw. betriebsbedingte Überschreitung der Betriebshallenlängen von 50 m grundsätzlich zuzulassen. Dabei sind die für eine offene Bauweise erforderlichen Grenzabstände gem. BauO NW einzuhalten.

6) **Gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB**

- a) Die Grundstücksgrenzen zu benachbarten Gewerbegrundstücken sind jeweils in 2,0 m Breite (d.h. insgesamt 4,0 m) abzupflanzen.
- b) Die Grundstücksfläche zu angrenzenden Verkehrsfläche ist in 3,0 m Breite mit bodenständigen Sträuchern und Bäumen einzugrünen.
- c) Für Grüneinfriedungen der Grundstücke sind nur bodenständige Gehölze zulässig.
- d) Auf den Stellplatzflächen ist anteilig je 4 Stellplätze ein bodenständiger Laubb Baum I. Ordnung zu pflanzen.
- e) Alle gemäß zeichnerischer und/oder textlicher Festsetzung zu beplantenden Flächen sind mit bodenständigen Pflanzen und Gehölzen flächendeckend zu begrünen. Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung und/oder mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sowie der gem. textlicher Festsetzung durchzuführenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen bodenständigen Gehölzen zu ersetzen.

7) **Gem. § 9 (1a) BauGB**

Die externen Ausgleichsmaßnahmen in der Gemarkung Telgte-Kirchspiel, Flur 54, Flurstücke 27 und 29 werden dem durch die Planung verursachten Eingriff insgesamt als Ausgleich zugeordnet.

**HINWEISE**

**DENKMÄLER**

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelzelle 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 vorzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).

**PFLANZGEBOT**

Für den Bebauungsplanbereich soll ein Pflanzgebot gem. § 178 BauGB ausgesprochen werden. Danach sind die festgesetzten Flächen zur Anpflanzung und sonstige Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB spätestens 1 Jahr nach Rechtskraft zum Bebauungsplan bzw. für die derzeit unbebauten Grundstücke 1 Jahr nach Baufertigstellung durchzuführen.

**KAMPFMITTEL**

Die Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten hat mit gebotener Vorsicht zu erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

**WASSERSCHUTZZONE**

Unzulässig sind diejenigen Nutzungen, die unter das Verbot der Wasserschutzgebietsverordnung Telgte vom 27.12.1999 für die Schutzzone III fallen. Für die nach der Wasserschutzgebietsverordnung genehmigungspflichtigen Vorhaben ist eine Genehmigung beim Landrat des Kreises Warendorf zu beantragen.

- Verboten ist u.a.:
- das Errichten von wassergefährlichen Anlagen wie z.B. Lackierbetrieben, Tankstellen, Kfz-Reparaturwerkstätten etc.
  - das Versickern von gering verschmutztem Niederschlagswasser (u.a. Wasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen (mit geringem Kfz-Verkehr) in Gewerbe- und Industriegebieten) über technische Vorkehrungen wie Schacht- oder Rigolen-Rohrversickerung.
  - die Erstellung von Abwasserkanälen
  - das Errichten von Anlagen zum Lagern, Sammeln, Umschlagen, Abfüllen, Herstellen, Verwenden, Vertreiben oder Behandeln wassergefährdender Stoffe bei gewerblichen Betrieben für Eigenverbrauchsanlagen bis zu 40.000 l Heizöl
  - die Errichtung von Stellplätzen für mehr als 10 Kfz
  - das Verwenden von Recycling-Materialien (u.a. Bauschutt) bei Tiefbaumaßnahmen
  - das Bauen neuer Straßen
  - das Versickern von gering verschmutztem Niederschlagswasser (u.a. Wasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen (mit geringem Kfz-Verkehr) in Gewerbe- und Industriegebieten) über Flächen- oder Muldenversickerung

**WERBEANLAGEN**

Anlagen der Außenwerbung, die den Verkehrsteilnehmer auf der freien Strecke der Bundesstraße entsprechen sollen, sind unzulässig.

Einschließlich der 3. vereinfachten Änderung vom 20.05.2014

**AUFSTELLUNGSVERFAHREN** (Ursprungsplan)

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird bescheinigt.  
den

Für die Richtigkeit der kartografischen Darstellung des örtlichen Zustandes und die geometrische Festlegung der städtebaulichen Planung.  
den

Der Bau- und Planungsausschuss des Rates der Stadt hat am 18.05.1999 nach §§ 2 Abs. 1 - 5, 4 Abs. 1 und 8 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 28.01.2000 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Telgte, den 18.05.1999

Westemeyer  
Vorsitzender des Ausschusses  
Hüttmann  
Schriftführer

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung hat in der Zeit vom 07.02.2000 bis einschließlich 07.03.2000 gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.  
Telgte, den 08.03.2000

Roeigh  
Bürgermeister

Der Bau- und Planungsausschuss des Rates der Stadt hat am 20.06.2000 nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.  
Telgte, den 20.06.2000

Melchers  
Vorsitzende des Ausschusses  
Hüttmann  
Schriftführer

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 07.07.2003 bis 07.08.2003 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.  
Telgte, den 08.08.2003

Roeigh  
Bürgermeister

Der Rat der Stadt hat am 14.10.2003 nach § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.  
Telgte, den 14.10.2003

Roeigh  
Bürgermeister  
Lehmann  
Schriftführer

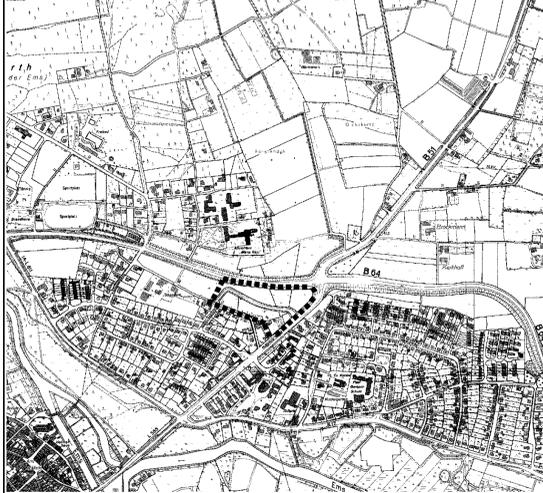
Gem. § 10 (3) des Baugesetzbuches ist der Beschluß des Bebauungsplanes am ortsüblich bekannt gemacht worden. In dieser Bekanntmachung wurde ebenfalls auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3, Sätze 1 und 2 und Abs. 4, des § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuches sowie auf die Vorschriften des § 7 Abs. 6 GO NRW hingewiesen.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

Bürgermeister

**STADT TELGTE**

**BEBAUUNGSPLAN**

**"FÜRSTENDIEK" – TEIL I - 4. vereinf. Änderung**



**PLANÜBERSICHT** M 1 : 10.000

DATUM	29.11.2018	4. vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB	NORDEN
PL <sup>GR</sup>	56 x 109		
BEARB.	VI. / Bo	0 10 20 30 40 60 m	PLANBEARBEITUNG
M.	1 : 1.000		
BÜRGERMEISTER			WOLTERS PARTNER Architekten & Stadtplaner GmbH Dorper Straße 15 · D-4853 Coesfeld Telefon 0241 90434 · Fax 4939-100 info@wolterspartner.de