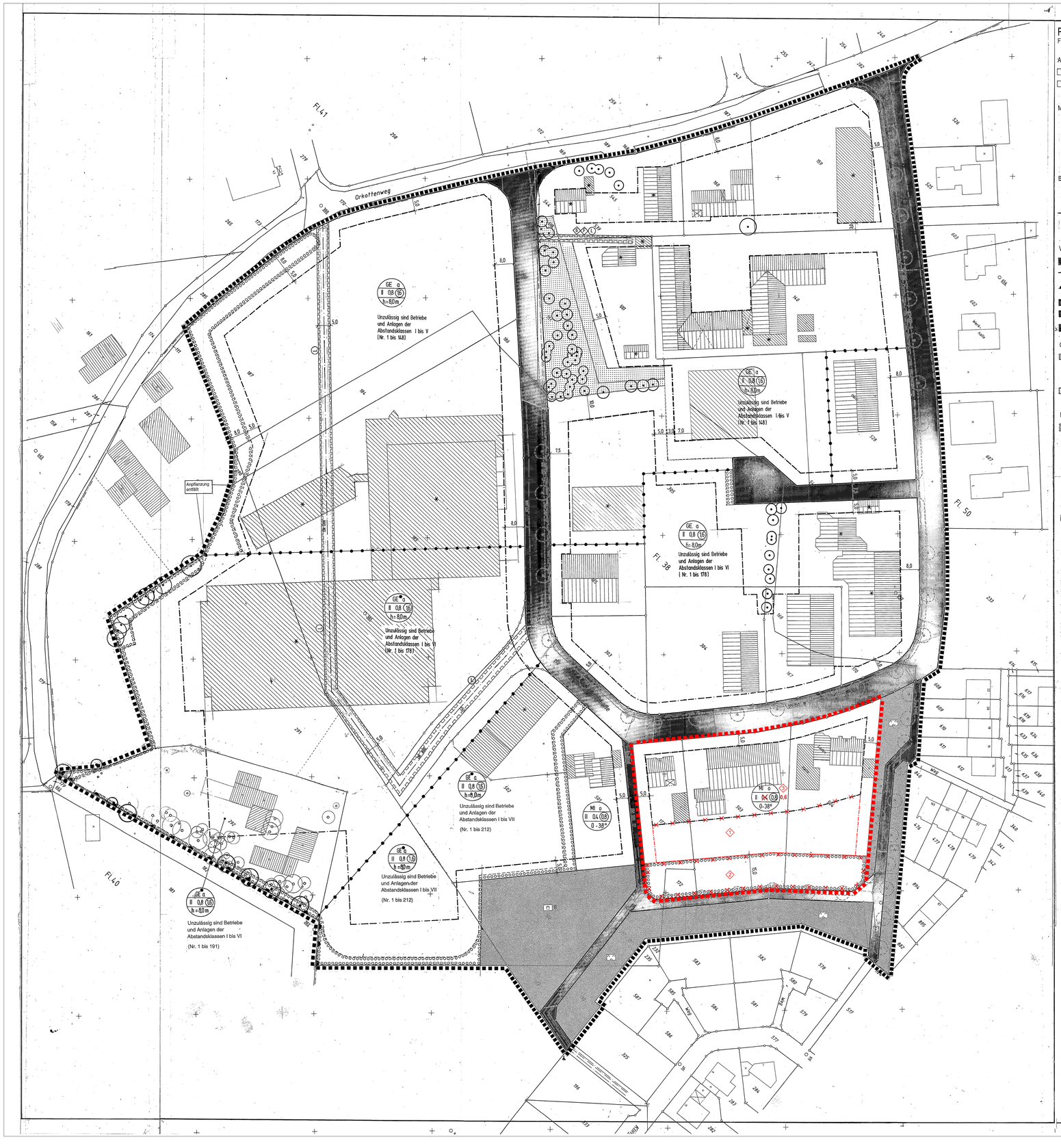


PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN GEM. § 9 Bau GB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- MI — Mischgebiet
- GE — Gewerbegebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- I — Zahl der Vollgeschosse - Als Mindest- und Höchstgrenze
- 0,4 — Grundflächenzahl
- (0,8) — Geschoßflächenzahl
- h — h - maxi 8,0 m (siehe Textliche Festsetzung Nr. 6)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- o — Offene Bauweise
- a — Abweichende Bauweise (siehe Textl. Festsetzung Nr. 3)
- Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie, auch als Abgrenzung gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zu- und Abfahrtsverbot
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- F. Weg — - Fußweg
- R. Weg — - Radweg
- **Begleitendes Grün als Bestandteil von Verkehrsflächen, Abgrenzung noch Detailplanung**

GRÜNFLÄCHEN

- Öffentliche Grünfläche
- Parkanlage
- Spielplatz (Spielbereich B lt. Rd. Erl. des Innenministers NW vom 31.07.1974)
- Private Grünfläche

FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ - UND ERHALTUNGSBINDUNG

- Flächen zur Anpflanzung von standortgerechten Bäumen, Sträuchern und Hecken
- Zu erhaltender Baumbestand
- Zu erhaltende Einzelbäume

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 12. vereinfachten Änderung
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen
- Mit Leitungsrecht belastete Fläche zugunsten der Versorgungsträger
- **Mit Gehrecht belastete Fläche zugunsten der Allgemeinheit**
- **Mit Fahrrecht belastete Fläche zugunsten der Allgemeinheit**

BESTANDSDARSTELLUNGEN, HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Vorhandene Flurstücksgrenze
- 205 — Vorhandene Flurstücksnummer
- Vorhandene Gebäude
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Vorgeschlagener Standort für Einzelbäume
- Vorhandene Gasleitung
- Vorhandene Wasserleitung
- Vorhandener Abwasserkanal
- * Katasteramtlich nicht eingemessene Gebäude

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Gem. § 1 (4) BauNVO wird das Gewerbegebiet nach der Art der Betrieben und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert und eingeschränkt.
   Unzulässig sind Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Immissionsgrad wie sie im Bebauungsplan entsprechend der Abstandslisten 1990 (Anlage zur Begründung) unter der lfd. Nr. (Abstandsklassen) aufgeführt sind. Die unzulässigen Betriebsarten sind in den entsprechenden Bereichen des Plangebietes festgesetzt.
2. § 31 (1) BauGB
   Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Immissionsgrad der nächsten niedrigeren Abstandsklasse (höheres Abstandserfordernis), wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen durch über den Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen so begrenzt werden, daß sie die von den allgemein zulässigen Anlagen (Störherweise ausgehenden Emissionen nachweislich nicht überschreiten. Dabei ist zu beachten, daß diejenigen Betriebe und Anlagen, die gemäß der 4. Bundesimmissionsschutzgesetz-Verordnung der Genehmigungsbedürftigkeit unterliegen, unzulässig sind; das gilt insbesondere für Anlagearten, die nach § 10 BImSchG dem förmlichen Genehmigungsverfahren unterworfen sind.
3. § 22 (4) BauNVO
   Gebäude im Bereich mit festgesetzter abweichender Bauweise dürfen eine Baulängeperläuge von 50 m überschreiten.
5. Im Mi-Gebiet sind gem. § 9 (1) BauGB Wohngebäude mit mehr als zwei Wohnungen unzulässig.
6. Die im Gewerbegebiet festgesetzte maximale Baukörperhöhe von 8,00 m kann im Einzelfall durch betriebsbedingte Baukörperteile ausnahmsweise überschritten werden. Bezugspunkt ist die OK Niveau der Erschließungsstraße.
7. Auf den privaten Stellplatzflächen ist anteilig je 3 Stellplätze mindestens 1 großkroniger Laubbaum zu pflanzen.
8. Fassaden sind zu begrünen. Der Anteil der zu begrünenden Fläche muß mindestens 50 % der geschlossenen Wandfläche einnehmen. Notwendige Einfriedigungen müssen in voller Höhe begrünt werden.
9. Die Erschließungsstraße ist mit großkronigen Laubbäumen im Abstand von 15 m zu bepflanzen. Die genauen Standorte sind nach Detailplanung auf die örtliche Situation (Grundstückszufahrten etc.) abzustimmen. Die Abstände sind danach geringfügig verschiebbar.

10) Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB ii.V.m. § 1 (5) BauNVO

Im gesamten Plangebiet sind gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO 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
- Haushaltswaren / 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)
- Lampen / Leuchten

11) Gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

a) Die flächendeckende Bepflanzung aus bodenständigen Sträuchern im Gewerbegebiet wird zusätzlich überlagert mit Stieleichen-Hochstammpflanzungen. Die Bäume stehen unregelmäßig in einer Reihe in einem mittleren Abstand von ca. 8 m.

b) Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung und/oder mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sin dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neupflanzungen mit gleichartigen bodenständigen Gehölzen zu ersetzen.

12) Gem. § 9 (1a) BauGB

Die externen Ausgleichsmaßnahmen werden dem durch die Planung verursachten Eingriff insgesamt als Ausgleich zugeordnet.

13) Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB I.V.m. § 1 (10) BauNVO

In dem mit GE gekennzeichneten Gewerbegebiet wird zusätzlich festgesetzt, dass Erweiterungen, Änderungen, und Erneuerungen des in diesem Planbereich vorhandenen Gewerbebetriebes zulässig sind, sofern der Immissionsschutz der südöstlich gelegenen Wohnbebauung sichergestellt ist:

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

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 Festsetzung der städtebaulichen Planung
, den

Der Rat der Stadt hat am nach §§ 2 Abs. 1 - 5, 4 Abs. 1 und 9 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08.12. 1986 (BGBl. I S. 2253) beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.
Telgte , den

Bürgermeister Stadtdirektor

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung hat am gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08.12 1986 (BGBl. I S. 2253) stattgefunden.
Telgte , den

Stadtdirektor

Der Rat der Stadt hat am nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08.12 1986 (BGBl. I S. 2253) beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.
Telgte , den

Bürgermeister Stadtdirektor

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in der Zeit vom bis einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Telgte , den

Stadtdirektor

Der Rat der Stadt hat am nach § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
Telgte , den

Bürgermeister Stadtdirektor

Gem. § 11 des Baugesetzbuches (Bau GB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) ist mir der Bebauungsplan angezeigt worden.

Verfügung vom
(Az.)
Münster , den

Der Regierungspräsident
Im Auftrag :

Gem. § 12 des Baugesetzbuches (Bau GB) ist die Durchführung des Anzeigeverfahrens mit Hinweis auf die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes am ortsüblich bekanntgemacht worden.
In dieser Bekanntmachung wurde ebenfalls auf die Vorschriften der §§ 44 Abs. 3, Sätze 1 und 2 und Abs. 4 sowie 215 Abs. 1 des Baugesetzbuches (Bau GB) sowie § 4 Abs. 6 GO NW hingewiesen. Der Bebauungsplan hat am Rechtskraft erlangt.
Telgte , den

Stadtdirektor

RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), 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).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1981 - PlanzV 81) vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 833).

§ 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein- Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW) vom 26.06. 1984 (GV NW S. 419) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.06.1989 (GV NW S. 432).

§§ 4 und 28 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV NW S. 475) zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.03.1990 (GV NW S. 141).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.03.1974 (BGBl. I S. 721) zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.1986.

Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV) vom 24.07.1985 (BGBl I S. 1586).

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 81 (1) Abs. 4 Bau ONW i.V. m. § 9 (4) BauGB

1. Im Plangebiet sind die Grundstücke entlang der Straßenbegrenzungslinien bis zu einer Tiefe von 3,00 m mit standortgerechten Laubgehölzen als Sichtschutz einzugrünen oder gärtnerisch mit Baum- und Strauchgruppen zu gestalten. Notwendige Einfriedigungen sind im Abstand von 3,0 m zum Straßenraum zulässig.
2. Aufnahme einer Gestaltungsfestsetzung gem. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB:
   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.

HINWEISE

1. Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) dem Amt für Bodendenkmalpflege, Münster, schriftlich mitzuteilen.

   Dem westfälischen Museum für Archäologie /Amt für Bodendenkmalpflege oder der Stadt Telgte als untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Verfärbungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG NW).

   Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. sachhaltige Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG NW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.
2. Im Schutzbereich der Richtfunkstrecke (251042 / 018) der Deutschen Bundespost darf die maximal zulässige Bauhöhe von 78 m über NN im gesamten Plangebiet nicht überschritten werden.
3. Für den Bebauungsplanbereich besteht ein Pflanzgebot gem. § 178 BauGB. Danach sind die festgesetzten Flächen zur Anpflanzung und sonstige Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 (siehe textl. Festsetzung Nr. 7,8 und 9, sowie Örtliche Bauvorschrift Nr. 1 gem. § 9 (4) BauGB) spätestens 2 Jahre nach Satzungsbeschluß des Bebauungsplanes, bzw. bei derzeit unbebauten Grundstücken 2 Jahre nach Baubeginn durchzuführen.
4. Bei den Bauarbeiten sind die Vorgaben der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und der RSBB (Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen) zu beachten.

5. Artenschutz:
   Gemäß § 39 (5) BNatSchG dürfen Gehölzrodungen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln und Fledermäusen, d.h. nicht in der Zeit vom 01.03. - 30.09., durchgeführt werden.
   Sollten Um- oder Ausbauten an bestehenden Gebäuden stattfinden, sind im Rahmen der Bauantragsstellung oder des Abrissantrags Aussagen zur Berücksichtigung des Artenschutzes zu treffen.

FÜR DIE 5. ÄNDERUNG

1. Aufnahme einer Gestaltungsfestsetzung gem. § 86 BauO NRW I.V.m. § 9 (4) BauGB:
   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 DIE 9. ÄNDERUNG

Textliche Festsetzung

Vergnügungsstätten sind gem. § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

FÜR DIE 12. VEREINFACHTE ÄNDERUNG

1. Erweiterung der überbaubaren Fläche nach Süden
2. Aufhebung der "Fläche zur Anpflanzung von standortgerechten Bäumen, Sträuchern und Hecken"
3. Erhöhung der Grundflächenzahl von GRZ 0,4 auf GRZ 0,6
4. Aufnahme des Hinweises Nr. 5 "Artenschutz"

ÄNDERUNGSVERFAHREN

Der Ausschuss für Planen und Bauen, Umland und Umwelt des Rates der Stadt hat am 07.03.2019 gem. § 2 I.V.m. § 13a des Baugesetzbuches die 12. Änderung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluss ist am 25.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Telgte, den 28.10.2019

gez. Wolfgang Pieper
Der Bürgermeister

Diese 12. Änderung des Bebauungsplanes - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 04.11.2019 bis 06.12.2019 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 25.10.2019.
Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt.
Telgte, den 09.12.2019

gez. Wolfgang Pieper
Bürgermeister

Der Rat der Stadt hat am 13.02.2020 gem. § 10 des Baugesetzbuches 12. Änderung des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
Telgte, den 17.02.2020

gez. Wolfgang Pieper
Bürgermeister

gez. Eugenia Schmidt
Schriftführer

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss der 12. Änderung des Bebauungsplanes am 20.03.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.
Telgte, den 23.03.2020

gez. Wolfgang Pieper
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 - (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. 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.

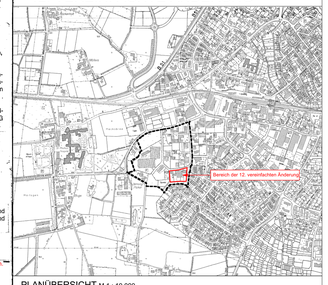
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), in der zuletzt geänderten Fassung.

Einschließlich der 1. Änderung vom 21.10.1994	/ Stadt Telgte
Einschließlich der 2. Änderung vom 27.06.1997	/ Stadt Telgte
Einschließlich der 5. Änderung vom 07.11.2003	/ Stadt Telgte
Einschließlich der 9. Änderung vom 12.01.2007	/ Stadt Telgte
Einschließlich der 10. Änderung vom 20.03.2009	/ Wolters Partner, Coesfeld
Einschließlich der 11. Änderung vom 22.02.2018	/ H.P. Lammers, Münster

STADT TELGTE

BEBAUUNGSPLAN "ORKOTTEN III" - GEWERBEGEBIET

- 12. VEREINFACHTE ÄNDERUNG



PLANÜBERSICHT M 1 : 10.000

DATUM	19.12.2019	12. vereinfachte Änderung
PL 100		
BEARB.	Bo	
M.	1 : 1.000	

0 10 20 30 40 60 m

NORDEN

BÜRGERMEISTER

PLANBEARBEITUNG

WOLTERS PARTNER
Architekten & Stadtplaner
Am der Münze 1 D-48653 Coesfeld
Telefon: 02541 939-0 Fax: 9408-100
info@wolterspartner.de