



Legende

Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- GE** Gewerbegebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)
- 0,8** maximal zulässige Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- GH max. 12,00 m** maximal zulässige Gebäudehöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 0 - 30°** zulässige Dachneigung für Hauptgebäude (§ 9 Abs. 4 BauGB)
- Grenze unterschiedlicher Nutzungen

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- A** abweichende Bauweise - zulässig sind Gebäudelängen über 50 m (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)

3. Verkehrsflächen

- ▼** Einfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

4. Grünflächen

- P** Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- U** Zweckbestimmung: Überschwemmungsgebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- E** Maßnahmensignatur

7. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der öffentlichen Versorgungsträger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

8. Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

- Gebäude Bestand - Wohnnutzung
- Gebäude Bestand - gewerbliche Nutzung
- II** Geschossigkeit Bestand
- 324** Flurstücksnummer
- 5a** Hausnummer
- Flurstücksgrenze
- ◆◆** Hauptversorgung, oberirdisch (10 Kv- Freileitung)
- ◇◇** Hauptversorgung, unterirdisch (blau = Wasser, orange = Telekom, schwarz = Strom, lila = Gas)
- Baumbestand

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Berichtigung der Bekanntmachung der Neufassung des Baugesetzbuches vom 16.01.1990 (BGBl. I.S. 137), zuletzt geändert am 24.06.2004 (BGBl. I.S. 1359)
- Verordnung über die Bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I.S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I.S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - 1990 - PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I. 1991, S. 58)
- Zeichenvorschrift für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Nordrhein-Westfalen (Zeichenvorschrift NRW) RdErt. des Innenministers vom 20.12.1978 ID27120 in der zur Zeit gültigen Fassung
- §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666/SGV NRW 2023), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 03.02.2004 (GV. NRW. S. 96)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 255/SGV. NRW. 232), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.11.2004 (GV. NRW. S.644)
- Wassergesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (LWG NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NW. S. 926) i. d. z. Zt. gültigen Fassung
- Abstandserläß Nordrhein-Westfalen vom 02.04.1998

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Im **GE 1** sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I - VI nach Abstandserlaß NW 1998 oder im Störungsgrad vergleichbare Betriebe und Anlagen unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 8 Abs. 2 BauNVO)
- 1.2 Im **GE 2** sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I - VII nach Abstandserlaß NW 1998 oder im Störungsgrad vergleichbare Betriebe und Anlagen unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 8 Abs. 2 BauNVO)
- 1.3 Ausnahmeregelungen gemäß § 31 Abs.1 BauGB Innerhalb der als Gewerbegebiet ausgewiesenen Fläche GE sind Betriebe und Anlagen zulässig, sofern sie nicht den ausgeschlossenen Abstandsklassen des Abstandserlasses NW 1998 zuzuordnen sind. Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB sind ausnahmsweise Betriebe und Anlagen der nächstniedrigeren Abstandsklasse zulässig, sofern die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Betrieben und Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nachweislich nicht überschreiten.
- 1.4 Innerhalb der als Gewerbegebiet ausgewiesenen Fläche GE sind Einzelhandelsbetriebe mit folgenden innerstädtischen Sortimenten unzulässig:
 - Oberbekleidung, Wäsche und sonstige Textilien
 - Schuhe und Lederwaren
 - Spielwaren und Sportartikel
 - Uhren, Schmuck, Optik- und Fotoartikel
 - Musikalien, Schallplatten
 - Glaswaren, Porzellan, Geschenkartikel
 - Radios, HiFi- Geräte, Fernseher und Car HiFi
 - Schreibwaren und Bücher
 - Drogerie- und Arzneimittel
 - Nahrungs- und Genussmittel

Davon unberührt bleibt die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen sowie bereits bestehende Betriebe. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 4 BauNVO)

2. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- 2.1 Die vorhandene Vegetation auf den mit der Festsetzung "Flächen mit Bindung für die Bepflanzung und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" belegten Flächen ist zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Standortfremde Gehölze sind aus dem Bestand zu entnehmen. Auf- und Abtragungen der Geländeoberfläche sind unzulässig und der wechselseitige Standort zu erhalten. (§9 Abs. 1 Nr 25b BauGB)
 - 2.2 Die mit der Festsetzung "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" belegten Flächen mit der **Ziffer 1** sind mit standortgerechten, heimischen Sträuchern als leichte Sträucher bzw. Heister vollflächig zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. (§9 Abs. 1 Nr 25a BauGB)
 - 2.3 Die mit der Festsetzung "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" belegten Flächen mit der **Ziffer 2** sind als Erdwall mit einer Höhe von mind. 150 cm zu modellieren und der standortgerechten, heimischen Sträuchern als leichte Sträucher bzw. Heister vollflächig zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. (§9 Abs. 1 Nr 25a BauGB)
 - 2.4 Die mit der Festsetzung "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" belegte Fläche mit der **Ziffer 3** ist mit standortgerechten, heimischen Gehölzen aufzuforsten, zu einem Waldbestand zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten. Zur Betriebsfläche ist ein ortsfester Zaun zu errichten. (§9 Abs. 1 Nr 25a BauGB)
 - 2.5 Die mit der Festsetzung "Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" belegte Fläche mit der **Ziffer 4** ist von betrieblichen Nutzungen freizuhalten als sich selbst entwickelnder Waldsaum dauerhaft zu unterhalten. Zur Betriebsfläche ist ein ortsfester Zaun zu errichten. (§9 Abs. 1 Nr 25a BauGB)
 - 2.6 Auf je 5 Stellplätze, die sich auf Flächen außerhalb der Gebäude befinden, ist mindestens ein standortgerechter Laubb Baum (z.B. Sileiche, Spitzahorn, Linde, Hainbuche) mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Innerhalb einer zusammenhängenden Stellplatzanlage darf jedoch nur eine Baumart verwendet werden. Alle neu zu pflanzenden Bäume sind mit einer Baumscheibe von mindestens 6 m2 pro Baum zu versehen, auf der eine Versiegelung des Bodens ausgeschlossen ist. (§9 Abs. 1 Nr 25a BauGB)
3. Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB
- 3.1 Zu den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen als offene Einfriedungen (Zäune) auszuführen. Zur strassenseitigen Grundstücksgrenze sind offene oder geschlossene Einfriedungen in einer Höhe bis max. 1,00 m über festgelegtem Bezugspunkt zulässig. Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der erschliessenden öffentlichen Verkehrsfläche.

Verfahrensvermerke

- 1. Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Ausschuss für Planen und Bauen, Umland und Umwelt des Rates der Stadt Telgte am 07.03.2006 gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches beschlossen.
- Die Aufstellung wurde am 21.04.2006 im Amtsblatt des Kreises Warendorf - Ausgabe Nr. 16 - öffentlich bekannt gemacht.
- Telgte, 24.04.2006
- Dr. Hoppe
Vorsitzender des Ausschusses
für Planen und Bauen, Umland und Umwelt
- Hüttmann
Schriftführer
- 2. Die Stadt Telgte hat laut Beschluss des Ausschusses für Planen und Bauen, Umland und Umwelt des Rates der Stadt Telgte vom 07.03.2006 gemäß § 3 Bau GB die Bürger und Behörden frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet und den Bebauungsplan mit Begründung in der Zeit vom 02.05.2006 bis einschließlich 18.05.2006 öffentlich ausgelegt.
- Die Auslegung wurde am 21.04.2006im Amtsblatt des Kreises Warendorf - Ausgabe Nr. 16 - öffentlich bekannt gemacht.
- Telgte, 24.04.2006
- Dr. Meendermann
Bürgermeister
- 3. Dieser Bebauungsplan hat mit zugehöriger Begründung laut Beschluss des Ausschusses für Planen und Bauen, Umland und Umwelt des Rates der Stadt Telgte vom 08.06.2006 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB einen Monat - in der Zeit vom 26.06.2006 bis einschließlich 27.07.2006 - öffentlich auszulegen.
- Telgte, 24.04.2006
- Dr. Meendermann
Bürgermeister
- 4. Dieser Bebauungsplan ist vom Rat der Stadt Telgte am 21.09.2006 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen worden. Gleichzeitig wurde die Begründung vom 15.08.2006 beschlossen.
- Telgte, 21.09.2006
- Dr. Meendermann
Bürgermeister
- 5. Die Satzung dieses Bebauungsplanes wurde am im Amtsblatt des Kreises Warendorf - Ausgabe Nr. - öffentlich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung wurde ebenfalls auf die Vorschriften des § 4 Abs. 6 GO NRW hingewiesen. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtskräftig geworden.
- Telgte,
- Dr. Meendermann
Bürgermeister

Hinweise

Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde d.h. Mauerwerk, Einzelteile aber auch Veränderungen und Verfallungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie, Landesmuseum und Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DschG NRW). Die Entdeckungsstelle ist 3 Werktage nach einer mündlichen und eine Woche nach einer schriftlichen Anzeige unverändert zu erhalten. Erste Erdbehebungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) dem Amt für Bodendenkmalpflege, Brüderichweg 35, 48159 Münster schriftlich mitzuteilen. Dem Amt oder seinen Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DschG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchung freizuhalten.

Kampfmittelbelastungen

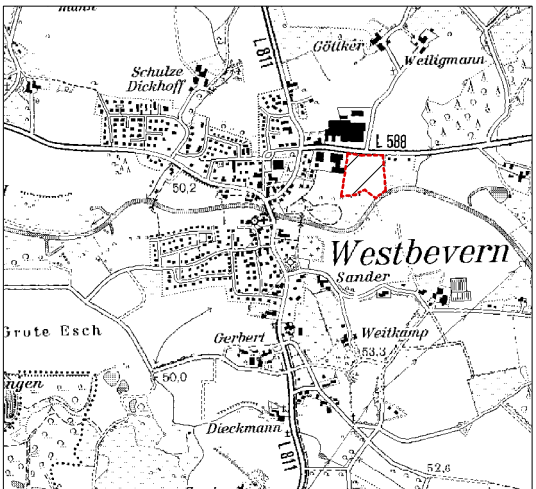
Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans sind Kampfmittelbelastungen vorhanden. Die entsprechenden Sicherungsmaßnahmen sind in Abstimmung mit der Bezirksregierung Arnsberg zu treffen. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnliche Verfallungen auf oder werden verdächtige Gegenstände entdeckt, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

Telekom

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie eine eventuelle Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 2 Monate vor Baubeginn, schriftlich gemeldet werden.

Plangrundlage

Vermessungsbüro Sieveack, ÖBV, Postfach 251, 48284 Telgte



Stadt Telgte
Ortsteil Westbevern
Gemarkung Westbevern, Flur 20
Flurstücke 184,185,186,188, 264 und 363

Unterlage: -
Reg.-Nr.: -
Blatt-Nr.: 1
Datum: 26.07.2006
gezeichnet: 26.07.2006
cp

Satzungsexemplar
M 1 : 500

Auftraggeber:

Firma H. Bergmann
Kortenkamp 4-5
48 291 Telgte/Westbevern

Auftragnehmer:

Vermessung Straßen- und Verkehrsplanung Bauleitung
Stadtplanung Landschaftspflege Siedlungswasserwirtschaft und Wasserbau
Landschutz Verkehrstechnik LärmschutzKommunikation

Harardstraße 63 48165 Münster
Tel. 0551/587169-0 Fax: 33

Haarner Straße 72 14412 Falkensee
Tel. 0332621-3165 Fax: 3166

Trothaer Straße 64 06 123 Halle/Saale
Tel. 0341 4012-10-105 Fax: 103