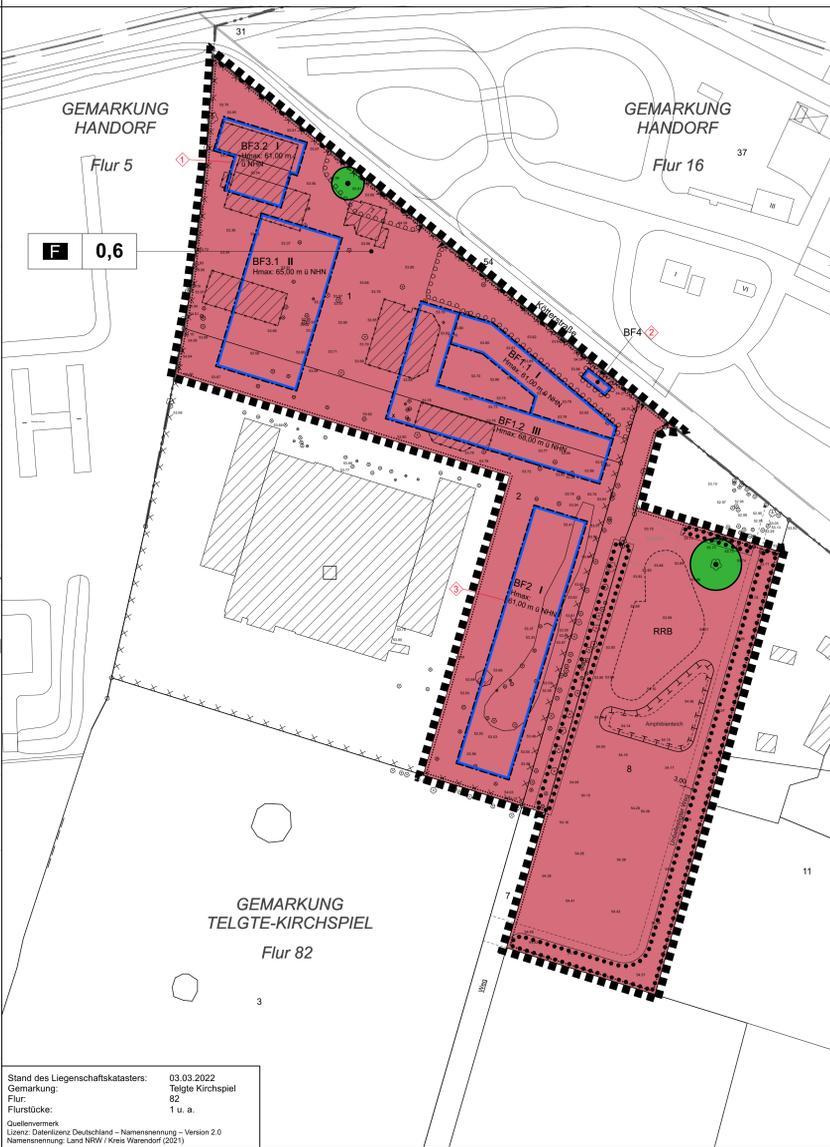


Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
„Institut der Feuerwehr“



Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
„Institut der Feuerwehr“



Stand des Liegenschaftskatasters: 03.03.2022  
Gemarkung: Telgte Kirchspiel  
Flur: 82  
Flurstücke: 1 u. a.  
Quellenvermerk  
Lizenz: Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0  
Namensnennung: Land NRW / Kreis Warendorf (2021)

Ansichten  
M. 1 : 500



PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

- 0,6 Grundflächenzahl
- Hmax: Maximale Höhe der baulichen Anlage in Meter über NN, siehe textliche Festsetzung Nr. 2
- III Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß

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

- Baugrenze

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB

- Flächen für den Gemeinbedarf, siehe textliche Festsetzung Nr. 1
- Zweckbestimmung: Institut der Feuerwehr

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

- Einfahrtbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, siehe textliche Festsetzung Nr. 4, 3
- FLÄCHE ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB
  - Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, siehe textliche Festsetzung Nr. 5, 2
  - Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung, siehe textliche Festsetzung Nr. 5, 3
  - Zu erhaltende Einzelbäume, siehe textliche Festsetzung Nr. 5, 3

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
- Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB, siehe Hinweis Nr. 3

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

- Flurgrenze 395 Flurstücksnummer
- Flurnummer Gebäude mit Hausnummer
- Flurstücksgrenze Abbruch Gebäude
- Bestandshöhe Amphibienteich (CEF-Maßnahme)
- vorhandener, eingemessener Einzelbaum Regenrückhaltebecken - Fläche für die Abwasserbeseitigung
- BF1.2 Baufelder 1.1 - 4

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF** (gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB)
  - In der festgesetzten „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Institut der Feuerwehr“ sind bauliche Anlagen und Nutzungen des Instituts der Feuerwehr einschließlich der erforderlichen Stellplätze zulässig.
  - Gemäß § 12 Abs. 3a i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB sind im Vorhabenbereich nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenbeteiligter im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 u. § 9 (3) BauGB i. V. m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
  - Höhe der baulichen Anlagen  
Die maximal zulässigen Höhen der baulichen Anlagen sind in Meter über NNH (Normalhöhennull) festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlage.
  - Eine Überschreitung der zulässigen Höhe der baulichen Anlage ist für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten, Photovoltaikanlagen) gem. § 16 (6) BauNVO um bis zu 2,50 m allgemein zulässig.
  - Für einen erforderlichen Schornstein auf dem Werkstattgebäude (BF3.1) ist eine Überschreitung der zulässigen Höhe der baulichen Anlage gem. § 16 (6) BauNVO um bis zu 5,50 m allgemein zulässig.
- BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE** (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 (4) UND § 23 (3) BauNVO)
  - Im Bereich des Baufeldes BF4 ist ausschließlich die Errichtung von Wärmepumpen zulässig.
- FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)
  - Die Dachflächen der Flachdächer (0° - 10°) sind zu mind. 85 % extensiv zu begrünen, mit Ausnahme des bestehenden Flachdaches über dem Wasserbecken.  
Die Mindeststärke der Substratschicht muss 10 cm betragen und ist mit einer standortgerechten Gräser-/Krautmischung anzubereiten oder mit standortgerechten Stauden und Sedumspitzen zu bepflanzen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.
  - PKW-Stellplätze sind aus wasserdrchtslässigen Materialien (Pflaster mit einer Fugenbreite von mind. 2 cm, Porenpflaster, Rasengittersteine, Schotterterrassen, Drainagepflaster o.ä.) anzulegen. Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist ein 480 m² großer Amphibienteich zu errichten. Zur Abdichtung sind technische Materialien (Teichfolie) zulässig. Der Teich ist mit einem Gewässerandrängen von mind. 1,00 m Breite auszuführen.
- FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN** (gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB)
  - Auf PKW-Stellplatzflächen ist je 5 angefangene Stellplätze ein heimischer, standortgerechter Laubbau zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzung mit einem heimischen, standortgerechten Laubbau zu ersetzen. Zu verwenden sind mittel- bis hochstämmige, bodenständige Laubbäume (SU) mindestens 14 - 16 cm.
  - Die gemäß zeichnerischer Festsetzung zu bepflanzen Flächen sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen flächendeckend zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu sichern. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.
  - Die gem. zeichnerischer Festsetzung zu erhaltenden Einzelbäume sowie die mit einem Erhaltungsgebot belegten Grünstrukturen sind dauerhaft zu sichern. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

Änderungen nach der Offenlage

- Anpassung der Baugrenze im Baufeld BF3.2 (Technisches Kompetenzzentrum)
- Anpassung der Höhe baulicher Anlagen im Baufeld BF2 (Fahrzeughalle)
- Textliche Festsetzungen ergänzt und / oder geändert (Nr. 1 ergänzt, Nr. 2, 2 geändert, Nr. 2, 3 ergänzt, Nr. 3 ergänzt sowie Nr. 4, 1 angepasst)
- Lageplan ausgetauscht (Änderung im Baufeld BF 3.2, Ergänzung Wärmepumpen und Photovoltaik)
- Ansichten aktualisiert
- Hinweise angepasst und ergänzt
  - „Nr. 1 Artenschutz“ angepasst
  - „Nr. 6 Boden / Grundwasserschutz“ neu ergänzt
  - „Nr. 7 Telekommunikationsleitungen“ neu ergänzt

HINWEISE

- ARTENSCHUTZ**  
Um den Vorschriften des § 39 BNatSchG i. V. m. § 44 (1) BNatSchG zu entsprechen, sind der Beginn der Rückarbeiten der Bestandsgebäude, die Rodung von Gehölzen sowie die Baufeldräumung so zu terminieren, dass diese Maßnahmen nicht während der Brut- und Aufzuchtzeiten, d.h. vom 01.03. bis zum 30.09. eines jeden Jahres, erfolgen. Sollte dies aus organisatorischen Gründen nicht möglich sein, ist im Rahmen der ökologischen Baubegleitung durch qualifiziertes Fachpersonal sicherzustellen, dass keine Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden.  
Zum Ausschluss einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit gebäudebegleitender Fledermausarten ist ganzjährig durch eine ökologische Baubegleitung nachzuweisen, dass keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Fledermausarten berührt werden. Die Kontrolle ist durch eine Person durchzuführen, die nachweislich über die notwendige Fachkunde verfügt. Das Ergebnis der Artenschutzbegleitung ist bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Warendorf nachzuweisen. Zur Entfernung von Bäumen sind im laubfreien Zustand im Zuge der ökologischen Baubegleitung rechtzeitig die Existenz von Baumhöhlen und deren möglicher Besatz mit Fledermäusen zu kontrollieren. Sofern Baumhöhlen der zu fallenden Bäume nicht besetzt sind, sind diese mittels Bauschaum zu verschließen, um einen späteren unerkannten Besatz auszuschließen zu können. Nistkästen im Plangebiet sind außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel auf Besatz zu kontrollieren, ggf. zu reinigen und im unmittelbaren Umfeld des Vorhabens wieder anzubringen. Zur Vermeidung der Entwertung von angrenzenden Nahrungshabitat lichtempfindlicher Fledermausarten ist sicherzustellen, dass sowohl für die Baustellphase als auch für die Betriebsphase der späteren Gebäude eine fledermaus- und insektenfreundliche Beleuchtung verwendet wird. Für die Außenbeleuchtung (Objekt- und Stellplatzbeleuchtung) sind nur insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einer Hauptstrahlhöhe des Spektralbereiches über 500 nm bzw. maximalem UV-Licht-Anteil von 0,02 % zulässig (geeignete marktgängige Leuchtmittel sind zuzunehmendem LED-Leuchten mit einem geeigneten insektenfreundlichen Farbton, z.B. warmweiß, gelblich, orange, Farbtemperatur von 3000 Kelvin oder weniger). Die Beleuchtung ist möglichst sparsam zu wählen und Dunkelräume sind zu erhalten. Dazu sind die Lampen möglichst niedrig aufzustellen und geschlossene Lampenkörper zu verwenden, so dass das Licht nur direkt nach unten strahlt.  
Als vorzüglicher Ersatz für verloren gehende Quartiere sind fünf für Gebäudefledermäuse geeignete Fledermauskästen an der Ostfassade der Übungshalle am Gelände anzubringen. Die Kästen sind mehrere Monate vor dem Beginn des Gebäuderückbaus zu installieren. Für Baumfledermaus ist für jede potenziell als Fledermausquartier geeignete Baumhöhle ein geeigneter Fledermauskasten im näheren Umfeld anzubringen.  
Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) für den Laubfrosch ist frühzeitig (d.h. mindestens ein Jahr vor dem Verlust des Standortes) die Anlage eines qualitativ geeigneten Ersatzgewässers (Amphibienteich) im näheren Umfeld anzulegen. Das abgefangene Gewässerorganismen (Amphibienarten, aber auch andere Artengruppen wie Wasserkäfer, Libellenlarven u.a.) sind in das Ersatzgewässer umzusetzen. Anschließend ist das Rückhaltebecken dauerhaft trockenlegen, um eine erneute Nutzung durch Amphibien und andere Arten auszuschließen.  
Zur Vermeidung der Abwanderung von Amphibien aus einem nördlich der Vorhabenfläche bestehenden Laubfroschgewässer ist die Errichtung eines Amphibienzauns im Zuge der ökologischen Baubegleitung zu prüfen.  
Aufgrund verbleibender Prognoseunsicherheiten und Erkenntnislücken bedarf es einer artenschutzrechtlichen Begleitung (ökologische Baubegleitung) der weiteren Planungsschritte und Maßnahmen. Die Ergebnisse der ökologischen Baubegleitung (z.B. relevanten Artenvorkommen, Maßnahmen zum Artenschutz) sind unverzüglich mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- DACHBEGRÜNNUNG UND PHOTOVOLTAIK**  
Photovoltaikanlagen sind auf Flachdächern oder flach geneigten Dächern zusätzlich zu der festgesetzten Dachbegrünung zulässig. Um eine flächige, extensive Dachbegrünung zu ermöglichen, ist die Photovoltaik-Anlage innerhalb der Dachbegrünungsfläche aufzuständern.
- ALLLASTEN**  
Im Plangebiet befindet sich das Altstandortgelände „Institut der Feuerwehr“, dass wegen Verunreinigungen durch Per- und Polyfluorierte Alkylsubstanzen (PFAS) in das vom Kreis Warendorf zu führende Kataster der alllastverträgliche Flächen und Alllasten unter der Key-Flächen-Nr. 6144 aufgenommen wurde. Die Untersuchungen bestehen im Boden sowie Grundwasser in unterschiedlichem Ausmaß. Für alle auf dem Altstandortgelände geplanten Maßnahmen (wie z.B. sensiblere Nutzungsänderungen, Entseelungen, Rückbauarbeiten, Erdarbeiten, Neubauten oder Grundwasserentnahmen) ist das Amt für Umweltschutz und Straßenbau des Kreises Warendorf als Untere Bodenschutzbehörde vorab und fortlaufend zu beteiligen.
- KAMPFMITTEL**  
Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnliche Verführungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe ist durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei unverzüglich zu verständigen. Zu untersuchen ist in diesem Fall auch die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf.
- DENKMALSCHUTZ**  
Bei Bodengriffen im Plangebiet können paläontologische Bodendenkmäler angetroffen werden. Erste Erdbeobachtungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Spichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Senttuper Straße 295, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.  
Der LWL-Archäologie für Westfalen oder der Gemeinde als untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgebietliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage darf im Gelände nicht verändert werden (§§ 16 und 17 DSchG).  
Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Bauaufträgen ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 Abs. 2 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.
- BODEN- GRUNDWASSERSCHUTZ**  
Zur Vermeidung von Schwermetalleinträgen in den Boden und das Grundwasser wird empfohlen, für Dachendeckungen kein unbeschichtetes Metall zu verwenden.
- TELEKOMMUNIKATIONSLEITUNGEN**  
Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsleitungen der Telekom Technik GmbH zur Versorgung der vorhandenen Bebauung. Der Bestand und der Betrieb müssen gewährleistet bleiben und konkrete Maßnahmen so abgestimmt werden, dass eine Veränderung/ Verlegung der Telekommunikationsleitungen vermieden werden kann bzw. die Aufwendungen so gering wie möglich gehalten werden.  
Bei der Bauausführung sind Beschädigungen der Telekommunikationsleitungen zu vermeiden.  
Aus betrieblichen Gründen ist der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationsleitungen jederzeit zu ermöglichen. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Leitungen so weitgehend erhalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelleitungen angefahren werden können. Die Bauausführenden müssen sich vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationsleitungen der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.
- EINSICHTNAHME UNTERLAGEN**  
Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird – DIN-Normen (DIN 4109 & 44691), Güteklassen, VDI-Richtlinien anderer Art – können diese im Rathaus der Stadt Telgte, Baufeld 4-6, Fachbereich Planen, Bauen und Umwelt innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Der Ausschuss für Planen, Bauen und Umland der Stadt hat am \_\_\_\_\_ gem. § 2 und § 2a des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen.  
Dieser Beschluss ist am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht worden.  
den \_\_\_\_\_

Bürgermeister \_\_\_\_\_

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung hat in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ einschließlich gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.  
den \_\_\_\_\_

Bürgermeister \_\_\_\_\_

Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Bauleitplanung hat vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ einschließlich gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.  
den \_\_\_\_\_

Bürgermeister \_\_\_\_\_

Der Ausschuss für Planen, Bauen und Umland der Stadt hat am \_\_\_\_\_ gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.  
den \_\_\_\_\_

Bürgermeister \_\_\_\_\_

Dieser Vorhabenbezogene Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.  
Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am \_\_\_\_\_.  
Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt.  
den \_\_\_\_\_

Bürgermeister \_\_\_\_\_

Der Ausschuss für Planen, Bauen und Umland der Stadt Telgte hat am \_\_\_\_\_ gem. § 4a Abs. 3 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - erneut öffentlich auszulegen.  
Telgte, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister \_\_\_\_\_

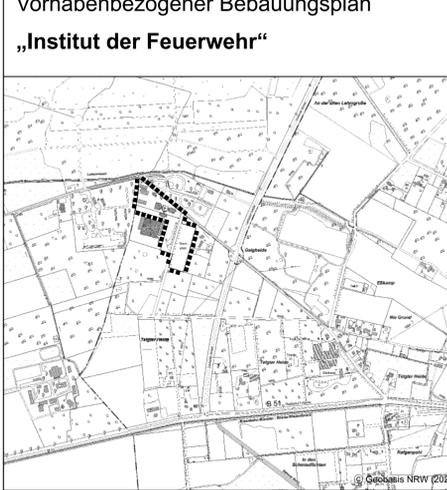
Der Rat der Stadt hat am \_\_\_\_\_ gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgestellt.  
den \_\_\_\_\_

Bürgermeister \_\_\_\_\_

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.  
den \_\_\_\_\_

Bürgermeister \_\_\_\_\_

Stadt Telgte  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
„Institut der Feuerwehr“



|                          |           |            |
|--------------------------|-----------|------------|
| Planübersicht 1 : 10.000 | Stand     | 10.05.2023 |
|                          | Bearb.    | NBVI/Bo    |
|                          | Plangröße | 123 x 75   |
|                          | Maßstab   | 1 : 1.000  |
| Planbearbeitung:         |           |            |