

Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

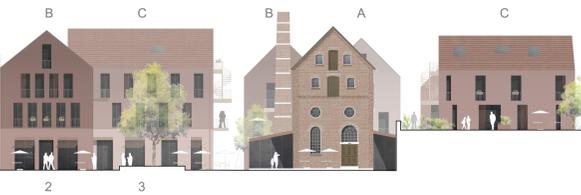
„An der ehemaligen Kornbrennerei“



Ansichten

M 1 : 250

Ansicht Brennereihof Richtung Südwesten



Ansicht Brennereihof Richtung Südosten



Ansicht Steinstraße

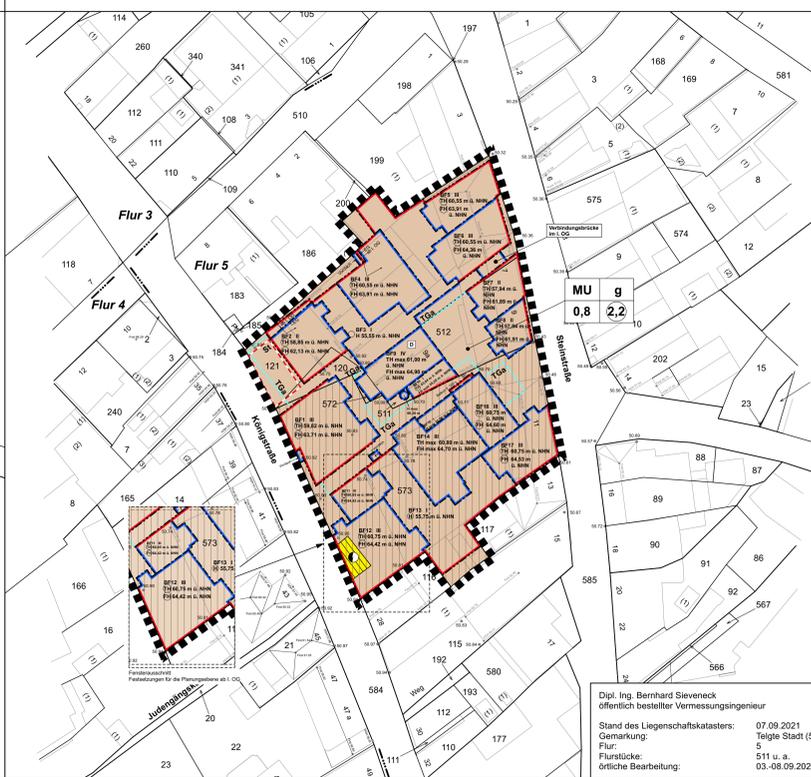


Ansicht Königstraße



Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„An der ehemaligen Kornbrennerei“



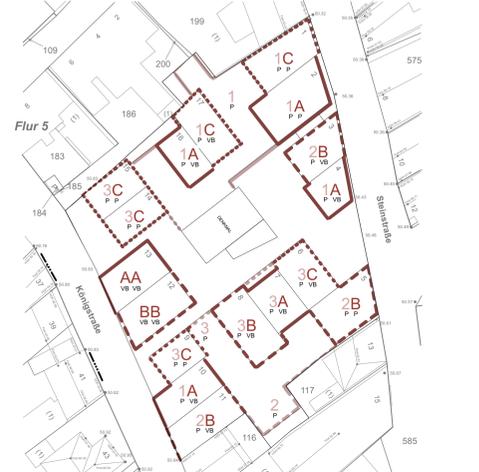
Beiplan

Immissionsschutzmaßnahmen gem. textliche Festsatzung Nr. 7 als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes



Beiplan

Fassadenmaterialien und -farben



PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

- MU Urbanes Gebiet, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO
Geschosßflächenzahl
Grundflächenzahl, siehe textliche Festsetzung Nr. 2.2
Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
Zwingende Baukörperhöhe in Meter über NHN, siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1
FH max: Maximale Firsthöhe in Meter über NHN, siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1
Zwingende Firsthöhe in Meter über NHN, siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1
TH max: Maximale Traufhöhe in Meter über NHN, siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1
Zwingende Traufhöhe in Meter über NHN, siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
g Geschlossene Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 3.1
Baulinie
Baugrenze

FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBEIHEITUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN, ANLAGEN, EINRICHTUNGEN UND SONSTIGE MAßNAHMEN, DIE DEM KLIMAWANDEL ENTGEGENWIRKEN gem. § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB

- Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung
Zweckbestimmung:
Elektrizität: Traflo
SONSTIGE PLANZEICHEN
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4, s. textliche Festsetzung Nr. 4.1
St Stellplätze
Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen gem. § 9 (1) Nr. 4, s. textliche Festsetzung Nr. 4.1
Tiefgarage
Bereich mit Verdacht auf Altlasten, s. Hinweis Nr. 3

- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 (6) BauGB
Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
BESTANDSDARSTELLUNGEN, KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE
Flurgrenze
Flurnummer
Flurstücksgrnaze
Flurstücksnummer
Gebäude mit Hausnummer
Bestandshöhen in Meter ü. NHN
BF 1 - BF 17 Baufelder 1 - 17

Flur 10 Flurnummer
Flurstücksgrnaze
Flurstücksnummer
Gebäude mit Hausnummer
Bestandshöhen in Meter ü. NHN
BF 1 - BF 17 Baufelder 1 - 17

HINWEISE
1. DENKMALSCHUTZ
Innerhalb des Plangebietes befindet sich das Baudenkmal der ehemaligen Kornbrennerei. Für die Erhaltung und Nutzung liegen wissenschaftliche und städtebauliche Gründe vor.
Änderungen am und/oder im Gebäude dürfen ausschließlich nach vorheriger Zustimmung der unteren Denkmalschutzbehörde (nach Abstimmung mit dem LWL - Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen) erfolgen.
Das Plangebiet tangiert zudem in vollem Umfang eine Fläche von archäologischem Belang (historischer Stadtkern).
Im Falle von Baumaßnahmen muss mit der LWL-Archäologie für Westfalen ein Termin mit ausreichendem zeitlichen Vorlauf und auf Basis der Detailplanung mit vorgesehener Bodengriffstellen vor Beginn der mit der Projektumsetzung verbundenen Arbeiten erfolgen. Im Rahmen dessen wird entschieden, ob eine archäologische Begleitung durch die LWL-Archäologie für Westfalen oder eine Fachfirma erfolgen wird.
Erste Erkundungen sind rechtzeitig (4 Wochen vor Beginn der Bodengriffe) dem LWL-Archäologie für Westfalen, Münster, schriftlich mitzuteilen.
Bei Bodengriffen können Bodendenkmäle (kulturgeschichtliche Bodendenk., d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenschichten) entdeckt werden. Sämtliche Bodengriffe und Abgrabungen ab ebenerdigem Niveau müssen zwingend archäologisch begleitet werden, das Betreten der betroffenen Grundstücke ist in diesem Rahmen zu gestatten (§ 19 DSchG NRW).
Die Kosten der archäologischen Untersuchung im Rahmen der Baumaßnahme sind durch den Verursacher zu tragen.
Die Entdeckung von Bodendenkmälen ist der Stadt Telgte und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 16 und 17 DSchG NRW).
In jedem Fall ist für die Dokumentation eines etwaigen Bodendenkmals in den Planungen ein entsprechendes Zeitfenster einzuläumen.

2. GESTALTUNGSSATZUNG
Für die historische Altstadt besteht eine Gestaltungssatzung gem. BauO NRW vom 18.05.1992.
3. ALTLASTEN
Gem. Verzeichnis des Kreises Warendorf über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen befindet sich im Plangebiet von 1955 bis 1973 eine Tankstelle (Key-Flächen-Nr. 23050). Genutzt wurden nachweislich drei unterirdische Vorgelagertankstanks sowie ein mobiles oberirdisches Gerät für Zweitaktermischung. Weitere Betriebsanrichtungen waren eine Pkw-Werkstatt sowie Anlagen zur Autowäsche.
Es ist eine Altlastenbewertung und Gefährdungsabschätzung erforderlich.
Es wurden bereits erste Untersuchungen (2 Baggerschürfen) südlich der Kornbrennerei durchgeführt. Da ein Großteil der Verdachtsfläche jedoch nach Gebäude überbaut oder anderweitig verriegelt ist, waren umfassende Untersuchungen bisher nicht möglich. Nach Abstimmung mit dem Kreis Warendorf - Untere Bodenschutzbehörde wird das Altlastengutachten nach Abruch der Gebäude erstellt. Das entsprechende Gutachterbüro wird das Vorgehen mit der Unteren Bodenschutzbehörde abstimmen.
4. KAMPFMITTEL
Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Einsatz luftaufgeworfener verflüssigter oder verfestigter Kampfmittelbelegstoffe beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.
5. ARTENSCHUTZ
Sollten Um- oder Ausbauten an bestehenden Gebäuden stattfinden, sind im Rahmen der Bauantragstellung oder des Antragsverfahrens ggfs. Maßnahmen zur Berücksichtigung des Artenschutzes mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass im Zuge von Bauaktivitäten Individuen planungsrelevanter Arten (z.B. Fledermäuse) gefangen werden können, sind die im Rahmen von Bauaktivitäten festgestellten Vorkommen unverzüglich der Unteren Naturschutzbehörde zu melden und Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verboten gem. § 44 BNatSchG einzuleiten.
Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote gem. § 44 BNatSchG haben Gehörschrammen nur im Zeitraum vom 01.10. - 28.02. zu erfolgen. Sollte eine Entfernung in dem Zeitraum vom 01.03.-30.09. erfolgen, ist vorab durch Überlegung der Gehörlose sicherzustellen, dass keine Bestehen von Vögeln oder Fledermausquartieren vorhanden sind.
Zum Schutz lichtempfindlicher Fledermausarten sind für die Außenbeleuchtung (Objekt- und Stellplatzbeleuchtung) nur energiesparende und federarmen Leuchtquellen mit einer Hauptlichtleistung des Spektrierbereiches über 500 nm bzw. maximalem UV-Licht-Anteil von 0,02 % zulässig (geeignete energieeffiziente Leuchtquellen sind zum Beispiel LED-Strahlungsquellen mit einem geeigneten insektenfreundlichen Farbton, z.B. warmweiß, gelblich, orange, amber, 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. Blendwirkungen in angrenzende Gehölsbestände sind zu vermeiden. Die Beleuchtungsstärke ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.
6. EINSICHTNAHME UNTERLAGEN
Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird - DIN-Normen (DIN 4109 & 45551), Gültigkeiten (VDI 3686) - können diese bei der Stadt Telgte, Rathaus, Batfeld 4-6 innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.

TEXT

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6a BauNVO
1.1 Im Urbanen Gebiet sind die gem. § 6a (3) Nr. 1-2 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsläden und Tankstellen unzulässig.
1.2 Im Urbanen Gebiet sind Betriebe und Anlagen, die gewerblich betriebene sexuelle Dienstleistungen und Darbietungen dienen, unzulässig.
1.3 Im BF2-BF17 sind im Erdgeschoss gem. § 6a (4) Nr. 1 BauNVO Wohnnutzungen unzulässig.
1.4 Gemäß § 12 Abs. 3a i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB sind im Vorhabenbereich nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
gem. § 9 (1) Nr. 1 u. § 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO
2.1 Höhe der baulichen Anlagen
Für das Vorhaben sind in den jeweiligen Bereichen der Planzeichnung die maximalen bzw. zwingenden First- und Traufhöhen sowie Gebäudehöhen der baulichen Anlagen in Meter über NHN (Normalhöhennull) festgesetzt.
Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Oberkante Dachhaut.
Oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die Oberkante Attika der baulichen Anlage.
2.2 Grundflächenzahl
Die nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) durch Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück unterteilt wird, ist bis zu einer GRZ von 1,0 zulässig.
3. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (3) UND § 23 BauNVO
3.1 Im Bereich mit festgesetzter geschlossener Bauweise sind vorhandene Traufanlagen, die ein wesentliches Merkmal für die historische Bauweise darstellen, zu erhalten. Im Falle von Neubauelementen muss ihre gliedernde Wirkung wieder architektonisch Ausdruck finden.
4. FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN
gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (4) und (5) BauNVO
4.1 Im Vorhabenbereich sind Tiefgaragen (TGA) und Stellplätze (St) nur innerhalb der überbaubaren Flächen BF1-BF8 und BF10-BF17 und innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.
5. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN UND LANDSCHAFT
gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB
5.1 Die Flächen für den geschlossenen Gebäudebereich sind mit Ausnahme der Terrassen sowie Erschließungs- und Rettungswege extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Substratschicht muss 10 cm betragen und ist mit einer standortgerechten Anzucht- oder Aussaatmischung anzubereiten oder mit standortgerechten Stauden und Sedumspossen zu bepflanzen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.
6. GEBIETE, IN DENEN BEI DER ERRICHTUNG VON GEBÄUDEN ODER BESTIMMTEN SONSTIGEN BAULICHEN ANLAGEN BESTIMMTE BAULICHE UND SONSTIGE TECHNISCHE MASSNAHMEN FÜR DIE ERZEUGUNG, NUTZUNG ODER SPEICHERUNG VON STROM, WÄRME ODER KÄLTE AUS ERNEUERBAREN ENERGIEN ODER KRAFT-WÄRME-KOPPLUNG GETROFFEN WERDEN MÜSSEN (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)
6.1 Auf den Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegten „Flächen für Photovoltaik“ ist die Errichtung von Photovoltaik/ Solaranlagen zulässig.
7. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN
gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB
7.1 Zum Schutz vor Lärmwirkungen durch den Straßenverkehr müssen innerhalb der festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpiegel (s. Beiplan „Immissionsschutzmaßnahmen“) bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden, in denen nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen - Aufenthaltsräume im Sinne des § 48 BauO NRW - nach DIN 4109-1:2018-01 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandteile, Fenster, Lüftungen, Dächer etc.) erfüllt werden. Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w(ges) der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6) zu bestimmen.
Die Lärmpegelbereiche zur Bestimmung des erforderlichen R'w(ges) des Außenbauteils sind im Beiplan „Immissionsschutzmaßnahmen“ gekennzeichnet. In der nachfolgenden Tabelle (gem. Tabelle 7 der DIN 4109-1) sind die maßgeblichen Außenlärmpiegel enthalten, die zum Nachweis der Einhaltung der Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w(ges) der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen im nachgeschalteten Planungsprozess heranzuziehen sind:
Lärmpegelbereich Maßgeblicher Außenlärmpiegel in dB(A)
I bis 55
II 56 bis 60
III 61 bis 65
IV 66 bis 70
V 71 bis 75
7.2 Für Schlafräume oder für zum Schlaf geeignete Räume sind bei einem Beurteilungspegel nachts über 45 dB(A) nach DIN 19095, Schallschutz im Städtebau schallgedämmte Lüftungseinrichtungen erforderlich. Die hiervon betroffenen Bereiche des Plangebietes sind im Beiplan „Immissionsschutzmaßnahmen“ gekennzeichnet. Die akustischen Eigenschaften der Lüftungseinrichtungen sind bei der Ermittlung der gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße von R'w(ges) zu berücksichtigen.
7.3 Im Plangebiet werden in den entsprechend gekennzeichneten Bereichen (s. Beiplan „Immissionsschutzmaßnahmen“) Beurteilungspegel von 62 dB(A) tags überschritten. Die Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von schutzbedürftigen Außenwohnbereichen in Terrassenlage sind in den Obergeschossen (s. Balkone) ist ohne zusätzliche schallschirmende Maßnahmen (wie z.B. verschließbare Glasterrassen, Lärmschutzwände im Nahbereich) nicht zulässig. Im Einzelfall ist zu prüfen, dass durch geeignete Baukörperanordnung oder durch die Anordnung von geeigneten Lärmschutzwänden im Nahbereich (z. B. Wintergarten) eine Minderung der Verkehrslärmpegel um das Maß der Überschreitung des äquivalenten Dauerschallpegels von 62 dB(A) festgeschertigt ist.
7.4 Abweichungen von dem Festsetzung Nr. 6.1 - 6.3 sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem schalltechnischem Nachweis über gesunde Wohn- und Aufenthaltsbereiche zulässig.

Der Ausschuss für Planen, Bauen und Umland der Stadt Telgte hat am 10.06.2021 gem. § 2 und § 2a des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 07.12.2021 ortsbekannt gemacht worden.
Telgte, den 24.01.2022
gez. Pieper
Bürgermeister
Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung hat in der Zeit vom 16.12.2021 bis 21.01.2022 einschließlich gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.
Telgte, den 24.01.2022
gez. Pieper
Bürgermeister
Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Bauleitplanung hat vom 16.12.2021 bis 21.01.2022 einschließlich gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.
Telgte, den 24.01.2022
gez. Pieper
Bürgermeister
Der Ausschuss für Planen, Bauen und Umland der Stadt Telgte hat am 19.10.2022 gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.
Telgte, den 24.10.2022
gez. Pieper
Bürgermeister
Dieser Vorhabenbezogene Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 19.12.2022 bis 25.01.2023 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.
Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 09.12.2022.
Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt.
Telgte, den 27.01.2023
gez. Pieper
Bürgermeister
Der Ausschuss für Planen, Bauen und Umland der Stadt Telgte hat am 30.03.2023 gem. § 4a Abs. 3 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.
Telgte, den 08.05.2023
gez. Pieper
Bürgermeister
Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 4a Abs. 3 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 20.04.2023 bis 05.05.2023 einschließlich zu jedermanns Einsicht erneut öffentlich ausliegen.
Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 09.12.2022.
Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt.
Telgte, den 08.05.2023
gez. Pieper
Bürgermeister
Der Rat der Stadt hat am 15.06.2023 gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit aufgeföhrt.
Telgte, den 19.06.2023
gez. Pieper
Bürgermeister
Der Rat der Stadt hat am 15.06.2023 gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit aufgeföhrt.
Telgte, den 19.06.2023
gez. Schmidt
Schriftführer
Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes am 07.07.2023 ortsbekannt gemacht worden.
Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.
Telgte, den 10.07.2023
gez. Pieper
Bürgermeister

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Der Ausschuss für Planen, Bauen und Umland der Stadt Telgte hat am 10.06.2021 gem. § 2 und § 2a des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 07.12.2021 ortsbekannt gemacht worden.
Telgte, den 24.01.2022
gez. Pieper
Bürgermeister
Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung hat in der Zeit vom 16.12.2021 bis 21.01.2022 einschließlich gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.
Telgte, den 24.01.2022
gez. Pieper
Bürgermeister
Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Bauleitplanung hat vom 16.12.2021 bis 21.01.2022 einschließlich gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.
Telgte, den 24.01.2022
gez. Pieper
Bürgermeister
Der Ausschuss für Planen, Bauen und Umland der Stadt Telgte hat am 19.10.2022 gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.
Telgte, den 24.10.2022
gez. Pieper
Bürgermeister
Dieser Vorhabenbezogene Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 19.12.2022 bis 25.01.2023 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.
Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 09.12.2022.
Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt.
Telgte, den 27.01.2023
gez. Pieper
Bürgermeister
Der Ausschuss für Planen, Bauen und Umland der Stadt Telgte hat am 30.03.2023 gem. § 4a Abs. 3 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.
Telgte, den 08.05.2023
gez. Pieper
Bürgermeister
Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 4a Abs. 3 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 20.04.2023 bis 05.05.2023 einschließlich zu jedermanns Einsicht erneut öffentlich ausliegen.
Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 09.12.2022.
Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt.
Telgte, den 08.05.2023
gez. Pieper
Bürgermeister
Der Rat der Stadt hat am 15.06.2023 gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit aufgeföhrt.
Telgte, den 19.06.2023
gez. Pieper
Bürgermeister
Der Rat der Stadt hat am 15.06.2023 gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit aufgeföhrt.
Telgte, den 19.06.2023
gez. Schmidt
Schriftführer
Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes am 07.07.2023 ortsbekannt gemacht worden.
Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.
Telgte, den 10.07.2023
gez. Pieper
Bürgermeister

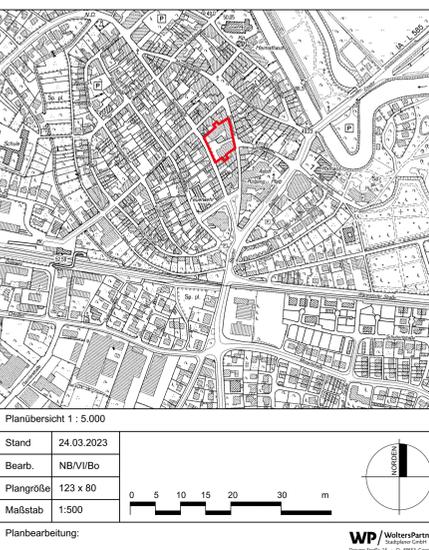
RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3834), in der zuletzt geänderten Fassung.
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
Planzeichnungsverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 25), 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 06.07.2016 (GV. NRW. S. 559), in der zuletzt geänderten Fassung.
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (GBl. 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 Umweltschadensprüfung (UVPfG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), in der zuletzt geänderten Fassung.

STADT TELGTE

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„An der ehemaligen Kornbrennerei“



Änderungen nach der Offenlage

- 1. Anpassungen der Baugrenzen
- BF 13 im Süden
- Vordächer und Balkone in BF 4, BF 5, BF 6, BF 7, BF 8, BF 10, BF 11, BF 17,
- BF 7 im BF 7 und BF 8 geteilt (damit einmündig Nummernummer der Baufelder ab BF 8)
2. Anpassung der Firsthöhe in BF 7, BF 8 und BF 17
3. Anpassung der Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen zwischen BF 1 und BF 11
4. Textliche Festsetzungen
- Nr. 4.1 angepasst, sodass Tiefgaragen im Bereich des Baudenkmal nicht möglich sind
- Nr. 6 neu aufgenommen (Photovoltaik)
5. Lageplan ausgetauscht (auf Grund der Änderung des BF 13 im Süden und Ergänzung Flächen für Photovoltaik)
6. Ansicht Königstraße ausgetauscht
7. Bestehenden Hinweis zum Denkmalschutz geringfügig ergänzt