

Stand: 09.05.2023
 Gemarkung: Telgte-Kirchspiel
 Flur: 38, 40

Quellenvermerk:
 Lizenz: Datenzitiert Deutschland – Namensnennung – Version 2.0
 Namensnennung: Kreis Warendorf (2023)

PLANZECHNERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

Mi Mischgebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1
 GE/GE* Gewerbegebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1

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

2,4 Geschosflächenzahl
 10,0 Baumannszahl
 0,8 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
 H max: Maximale Höhen der baulichen Anlage bezogen auf angrenzende Erschließungsstraße siehe textliche Festsetzung Nr. 2

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

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsfläche
 Straßenbegrenzungslinie
 Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 Zweckbestimmung:
 < F + R Fußweg / Radweg
 Offentliche Parkfläche - Stellplatzanordnung nach Detailplanung

FLÄCHEN FÜR VERSORGENS-ANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBEHEBUNG SOWIE FÜR ALTBAYERGEN ANLAGEN, EINRICHTUNGEN UND SONSTIGE MAßNAHMEN, DIE DEM KLIMAWANDEL ENTGEGENWERKEN gem. § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung
 Zweckbestimmung:
 Elektrizität

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünfläche
 Private Grünfläche
 Zweckbestimmung:
 Parkanlage
 Spielplatz
 Schutz- und Trenngrün
 s. textliche Festsetzung Nr. 5.3

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

Zu erhaltende Einzelbäume
 Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
 Mit Gehrecht belastete Flächen zugunsten der Allgemeinheit
 Mit Fahrrecht belastete Flächen zugunsten der Allgemeinheit
 Mit Leitungsrecht belastete Flächen zugunsten der Versorgungsträger
 Mit Leitungsrecht belastete Flächen zugunsten des Abwasserbetriebes TEO

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

Flurgrenze
 Gemarkungsgrenze
 Flur 41 Flurnummer
 Flurlücksgrenze
 123 Flurlücknummer
 Gebäude mit Hausnummer
 eingesessene Einzelbäume mit Baumkrone
 Bahnanlage
 vorhandene Kanaldeckelhöhen in Meter ü. NHN

FESTSETZUNGEN gem. § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

0 - 38° Dachneigung

HINWEISE

1. **ARTENSCHUTZ**
 Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG ist es im Falle eines Gebäudeabbruchs erforderlich, dass vor Abriss der entsprechenden Gebäude in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde ein Fachgutachter die potenziellen Quartiere begutachtet und bewertet. Erforderliche Maßnahmen (z.B. ökologische Baubegleitung oder Baueiterregelung) sind zu berücksichtigen. Gehölzrörungen dürfen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln und Fledermäusen, d.h. nicht in der Zeit vom 01.03. - 30.09., durchgeführt werden.

2. **BODENKALTSCHUTZ**
 Bei Bodenragnen im Plangebiet können jedoch paläontologische Bodendenkmäler angetroffen werden. Erste Erkundungen sind daher rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Münster schriftlich mitzuteilen. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder der Stadt Telgte als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler unverzüglich zu melden. Ihre Lage darf im Gelände nicht verändert werden (§§ 16 und 17 DSchG). Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten 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.

3. **KAMPFMITTELVERKÖRMMEN**
 Die Durchführung aller bodenengerechter Bauarbeiten sollte mit gebotener Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Erforderliche Ramm-/Bohrarbeiten zur Baugrubenabsicherung/Gründung sind als besonders gefährlich anzusehen und deshalb rechtzeitig im Planungsstadium zur Sicherheitsüberprüfung anzuziehen. Sofern bei der Durchführung aller Baumaßnahmen der Verdacht auf Kampfmittelvorkommen, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

4. **ERBSICHTNAHME UNTERLAGEN**
 Die bei Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und sonstige Vorschriften) können im Rathaus der Stadt Telgte, Zimmer 315, Bülbeli 4-6, 46091 Telgte während der Dienststunden eingesehen werden.

TEXT

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (4)-(6) BauNVO)

1.1 In den Gewerbegebieten (GE / GE*) sind Betriebe und Anlagen der innerhalb der jeweiligen zeichnerischen Festsetzung genannten Abstandsclassen gemäß Abstandsliste 2007 des Abstandsbaugesetzes (ABwG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.10.07 (MBl. NRW. 2007 S. 659), die unter der Nr. (Abstandsclassen) aufgeführt sind und solche Betriebe und Anlagen unzulässig, deren Emissionsverhalten ähnlich ist. Die Abstandsliste ist als Anlage Bestandteil der Begründung.

1.2 Ausnahmeweise zulässig sind Betriebe der nächst niedrigeren Abstandsclassen (höherer Abstandsformel), wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemeinen zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nachweislich auf der Grundlage von baulichen, technischen oder organisatorischen Maßnahmen nicht überschreiten.

1.3 Im Rahmen der festgesetzten Nutzungsgliederung der Gewerbegebiete (GE / GE*) sind Betriebe und Anlagen, die einen Betriebsbereich in dem Sinne des § 3 (a) BImSchG bilden, ausgeschlossen.

1.4 In den Gewerbegebieten (GE/GE*) sind Einzelhandelsbetriebe mit zentralrelevanten Kernsortimenten gem. „Sortimentsliste für die Stadt Telgte“ (Einzelhandelskonzept für die Stadt Telgte - Fortschreibung Dezember 2016) grundsätzlich ausgeschlossen.

– Fleisch- und Metzgereien (N)
 – Getreide (N)
 – Nahrungs- und Genussmittel (N)
 – Drogenwaren / und Körperpflegeartikel (N)
 – Feinverkaufliche Apothekenwaren (N)
 – (Schreib-)Papieren (N)
 – Zeilungen / Zeitschriften (N)
 – Angler- und Jagdartikel, Waffen
 – Bekleidung
 – Bild- und Fotopapier
 – Bücher
 – Campingartikel
 – Computer und Zubehör
 – Elektrokleingeräte
 – Fotoartikel
 – Gläserwaren / Porzellan / Keramik
 – Haushaltswaren
 – Fahrrad- und technisches Zubehör
 – Handarbeitartikel / Kurzwaren / Meterware / Wolle
 – Heimtextilien
 – Holzgeräte
 – Kosmetikartikel / Parfümwaren
 – Kunstgewerbe / Bieder- und Bierwaren
 – Kunstartikel / Bastelzubehör
 – Lampen, Leucht- und Leuchtmittel
 – Lederwaren / Taschen/ Koffer / Regenschirme
 – Musikinstrumenten und Zubehör
 – Optik / Augenoptik
 – Papier, Büroartikel, Schreibwaren
 – Pharmazeutische Artikel
 – Sammelbriefmarken und -münzen
 – Sanitärartikel / Orthopädieartikel
 – Schuhe
 – Spielwaren
 – Sportartikel / Sportkleingeräte
 – Sportbekleidung
 – Sportschuhe
 – Telekommunikation und Zubehör
 – Tapet- und Zimmerdecken, Baumtente/ Vassen (indoor)
 – Uhren / Schmuck
 – Unterhaltungselektronik und Zubehör
 – Werkzeugartikel

(N) Nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß „Sortimentsliste für die Stadt Telgte“

Abweichend davon können in dem mit GE* gekennzeichneten Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden, die gemäß u.a. „Sortimentsliste für die Stadt Telgte“ als nahversorgungsrelevant ausgewiesene zentrenrelevante Kernsortimente vertreiben.

In den Gewerbegebieten können zudem Verkaufsstellen von zulässigen Betrieben ausnahmeweise zugelassen werden, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammt oder im Zusammenhang mit dem hier hergestellt Waren bzw. angebotenen Leistungen steht und die Verkaufsstelle im Sinne von § 8 Abs. 3 BauNVO dem Betrieb zugeordnet und in Grundfläche und Baumaße untergeordnet ist.

1.5 Gemäß § 1 (10) BauNVO sind Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen des auf dem Flurstück 338, Flur 41, Gemarkung Telgte-Kirchspiel (GE*) angesetzten Einzelhandelsbetriebes im Rahmen der gem. textl. Festsetzung 1.5 zulässigen Sortimente allgemein zulässig.

1.6 In den Gewerbegebieten (GE / GE*) sind Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sozialen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, unzulässig.

1.7 In den Gewerbegebieten (GE / GE*) sind die gem. § 8 (3) Nr. 3 BauNVO sonst ausnahmeweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.8 In den Mischgebieten sind die gem. § 8 (2) BauNVO ausnahmeweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 (1) Nr. 1, 3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

2.1 Höhe der baulichen Anlagen
 Die maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen sind in der Planzeichnung festgesetzt. Die untere Bezugshöhe für die festgesetzten max. Höhen baulicher Anlagen (obere Dachkante) ist die mittlere Geländeoberfläche der angrenzenden Erschließungsstraße gegenüber dem Grundstück. Bei Eckgrundstücken gilt die Höhenlage der Erschließungsstraße als maßgeblich zu der das Grundstück die längere Grundstücksseite hinweist. (Zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes wird die Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlagen im Sinne der Eindeutigkeit auf eine Festsetzung in Meter über Normalhöhe Null (NNH) überführt.)

Eine Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) kann ausnahmeweise gem. § 16 (6) BauNVO um bis zu 3,0 m zugelassen werden. Die technische Erforderlichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

3. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

3.1 Im Plangebiet sind Feuerunfallmindernde und -auflöschende sowie Pkw-Stellplätze aus wasserdurchlässigen Materialien (Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil, Rasengittersteine, Schotterrasen, Drainagepflaster o.ä.) anzulegen.

3.2 Bei der Neuerrichtung von Gebäuden im Plangebiet sind Flachdächer bzw. fachgerechte Dächer (< 15° Dachneigung), die nach Durchdringung des Dachziegelschichtes durch Regenwasser nicht sind, dauerhaft mindestens extensiv zu begrünen. Eine Kombination von Photovoltaikanlagen und Dachbegrünung ist zulässig.

4. BAULICHE UND SONSTIGE MASSNAHMEN FÜR DIE ERZEUGUNG, NUTZUNG ODER SPEICHERUNG VON STROM, WÄRME ODER KALTE AUS ERNEUERBAREN ENERGIEN ODER KRAFT-WÄRME-KOPLUNG (gem. § 9 (1) Nr. 23 b BauGB)

4.1 Bei der Neuerrichtung von Gebäuden im Plangebiet sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen (Solarmodulfläche) vollständig (100%) mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der vorhandenen solaren Strahlungsenergie auszustatten.

Die nutzbare Dachfläche umfasst sämtliche Dachflächen mit Ausnahme von

- Flächen für andere Dachnutzungen, wie Dachziegel, Gebäude, Dachschindeln, Dachaufbauten (z.B. Schornsteine, Lüftungs- und Klimatechnik, Entrauchungsanlagen)
- in nördliche Richtung von Ostnordost (67 Grad bis Westnordwest (292,5 Grad) geneigten Dachflächen mit einer Neigung von mindestens 10°
- beschädigten Teilen des Daches, sofern die Jahressumme der auf sie entfallenden solaren Einstrahlungswerte weniger als 75 % im Vergleich zu der Einstrahlungswerte ohne Verschattung beträgt.

Werden auf einer Dachfläche Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmodulfläche angerechnet werden.

5. FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND/ ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB)

5.1 Auf den privaten Stellplatzflächen ist je angefangener 4 Stellplätze ein heimischer und standortgerechter Laubbäum auf dem Baugrundstück zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch gleichartige heimische, standortgerechte Laubbäume zu ersetzen.

5.2 Bei der Neuerrichtung von Gebäuden im Plangebiet sind die Gebäudeseiten (abzgl. der verglasten Fassaden) zu jeweils 25 % über die gesamte Fassadenhöhe mit Kletterpflanzen nachstehender Planliste zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch gleichartige Kletterpflanzen zu ersetzen.

Liste der teilweise zu verwendenden Kletterpflanzen:

Heister helix	Gemeiner Efeu
Parthenocissus tricuspidata	Dreispitzige Jungfernnarbe
Parthenocissus quinquefolia	Gebirgsblühende Jungfernnarbe
Aristolochia macrophylla	Amerikanische Pfeifenwinde
Clematis montana	Berg-Waldrebe
Clematis flammula	Riesenhelle Waldrebe
Vitis rotifolia	Rostrote Weinrebe
Prunus avium	Amerische Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Sträucher - Str. 2xv (80/100, 100/150):

Cornus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Elaeagnus europaeus	Gehäufte Weißdorn
Fraxinus alnus	Gemeiner Faulbaum
Lonicera periclymenum	Waldrebe
Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

FESTSETZUNGEN gem. § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

1. **WERBEANLAGEN**
 Werbeanlagen als selbständige bauliche Anlage sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
 Die Höhe der Werbeanlagen darf 7,50 m nicht überschreiten.
 Unterer Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage der zugeordneten Erschließungsstraße angrenzend an das Grundstück. Bei Eckgrundstücken gilt die Höhenlage der Erschließungsstraße als maßgeblich zu der das Grundstück die längere Grundstücksseite hinweist. (Zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes wird die Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlagen im Sinne der Eindeutigkeit auf eine Festsetzung in Meter über Normalhöhe Null (NNH) überführt.)

2. **ENFRIEDUNG**
 Entlang der Bahnlinie ist eine lückenlose Einfriedung der Grundstücke ohne Tür und Vorvorzeichen.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

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

Bürgermeister _____

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

Bürgermeister _____

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

Bürgermeister _____

Dieser 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.
 Telgte, den _____

Bürgermeister _____

Der Rat der Stadt hat am _____ gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit aufgesetzt.
 Telgte, den _____

Bürgermeister _____

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

Bürgermeister _____

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

Bürgermeister _____

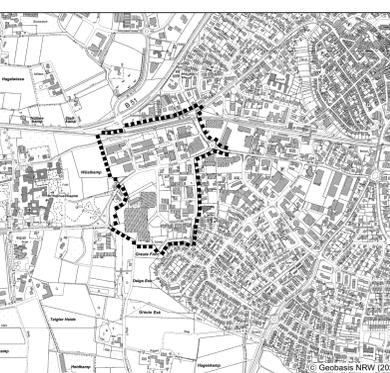
RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), 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), in der zuletzt geänderten Fassung.
 Planzeichnungsverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung.
 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung 2019 - (BauO NRW 2019) vom 21.07.2019 (GV NRW S. 4211), in der zuletzt geänderten Fassung.
 Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) vom 25.06.1995 (GV NRW S. 248), 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. 2642), in der zuletzt geänderten Fassung.
 Landesnaturschutzgesetz (LandNatSchG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2016 (GV NRW S. 934), in der zuletzt geänderten Fassung.
 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), in der zuletzt geänderten Fassung.
 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 3274), 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.

Stadt Telgte

Bebauungsplan

„Orkotten / Alfred-Krupp Straße“



Planübersicht 1: 10.000

Stand	10.08.2023
Bearb.	CL/NAV/Bo
Plangröße	129 x 90
Maßstab	1:1.000

Planbearbeitung: _____

Geobasis NRW (2023)

WDP | WäblersPartner
 Wäblers Partner
 Wäblers Partner