



### AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Der Ausschuss für Planen, Bauen und Umland der Stadt hat am 23.5.2023 gem. § 2 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 18.11.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden. Telgte, den 18.11.2023

*[Signature]*  
Bürgermeister

Der Ausschuss für Planen, Bauen und Umland der Stadt hat am 23.9.2023 gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen. Telgte, den 18.11.2023

*[Signature]*  
Bürgermeister

*[Signature]*  
Schriftführer/in

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.11.2023 bis 18.11.2023 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 18.11.2023. Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Telgte, den 18.11.2023

*[Signature]*  
Bürgermeister

Der Rat der Stadt hat am 22.2.2024 gem. § 10 BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Telgte, den 22.2.2024

*[Signature]*  
Bürgermeister

*[Signature]*  
Schriftführer/in

Gem. § 10 Abs. 3 BauGB ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am 21.3.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten. Telgte, den 22.3.2024

*[Signature]*  
Bürgermeister

*[Signature]*  
Schriftführer/in

In dem Gewerbegebiet können zudem Verkaufsstätten von zulässigen Betrieben ausnahmsweise zugelassen werden, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammt oder im Zusammenhang mit den hier hergestellten 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.

In dem Gewerbegebiet sind Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, unzulässig.

### PLANZEICHENERLÄUTERUNG FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

GE Gewerbegebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1

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

0,8 Grundflächenzahl  
H max: Höhe Baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhennull (NHN) als Höchstmaß siehe textliche Festsetzung Nr. 2

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

Baugrenze

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

Zu erhaltende Einzelbäume

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem § 9 (7) BauGB

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Mit Leitungsrecht belastete Flächen zugunsten der Versorgungsträger

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

Flur 50 Flurnummer Gebäude mit Hausnummer  
Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummer • 60,45 Bestandshöhen in Meter ü. NHN

### TEXT

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (4)-(6) BauNVO)
  - In dem Gewerbegebiet (GE) sind Betriebe und Anlagen der innerhalb der jeweiligen zeichnerischen Festsetzung genannten Abstandsklassen gemäß Abstandstabelle 2007 des Abstandsverordnungs NRW (in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.10.07 MBl. NRW 2007 S. 659), die unter der lfd. Nr. (Abstandsklasse) aufgeführt sind und solche Betriebe und Anlagen unzulässig, deren Emissionsverhalten ähnlich ist. Die Abstandstabelle ist als Anlage Bestandteil der Begründung.
  - Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe der nächst niedrigen Abstandsklasse (höheres Abstandsfordernis), wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nachweislich auf der Grundlage von baulichen, technischen oder organisatorischen Maßnahmen nicht überschreiten.
  - Im Rahmen der festgesetzten Nutzungsgliederung des Gewerbegebietes sind Betriebe und Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 (5a) BImSchG bilden, ausgeschlossen.
  - In dem Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten gem. „Sortimentsliste für die Stadt Telgte“ (Einzelhandelskonzept für die Stadt Telgte – Fortschreibung –, Dezember 2016) grundsätzlich ausgeschlossen. Das sind:
    - Backwaren / Konditoreiwaren (N)
    - Fleisch- und Metzgereiwaren (N)
    - Getränke (N)
    - Nahrungs- und Genussmittel (N)
    - Drogeriewaren / und Körperpflegeartikel (N)
    - Freiverkäufliche Apothekenwaren (N)
    - (Schnitt-)blumen (N)
    - Zeitung / Zeitschriften (N)
    - Angler- und Jagdartikel, Waffen
    - Bekleidung
    - Bild- und Tonträger
    - Bücher
    - Campingartikel
    - Computer und Zubehör
    - Elektrokleingeräte
    - Fotoartikel
    - Glaswaren / Porzellan / Keramik
    - Haushaltswaren
    - Fahrräder und technisches Zubehör
    - Handarbeitsartikel / Kurzwaren / Meterware / Wolle
    - Heimtextilien
    - Hörgeräte
    - Kosmetikartikel / Parfümeriewaren
    - Kunstgewerbe / Bilder und Bilderrahmen
    - Künstlerartikel / Bastelzubehör
    - Lampen, Leuchten, Leuchtmittel
    - Lederwaren / Taschen/ Koffer / Regenschirme
    - Musikinstrumente und Zubehör
    - Optik / Augenoptik
    - Papier, Büroartikel, Schreibwaren
    - Pharmazeutische Artikel
    - Sammlerbriefmarken und -münzen
    - Sanitätsartikel / Orthopädiemware
    - Schuhe
    - Spielwaren
    - Sportartikel / Sportkleingeräte
    - Sportbekleidung
    - Sportschuhe
    - Telekommunikation und Zubehör
    - Topf- und Zimmerpflanzen, Blumentöpfe / Vasen (Indoor)
    - Uhren / Schmuck
    - Unterhaltungselektronik und Zubehör
    - Wohndekorationsartikel
 (N): Nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß „Sortimentsliste für die Stadt Telgte“
- In dem Gewerbegebiet können zudem Verkaufsstätten von zulässigen Betrieben ausnahmsweise zugelassen werden, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammt oder im Zusammenhang mit den hier hergestellten 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.
- In dem Gewerbegebiet sind Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen, unzulässig.
- In dem Gewerbegebiet sind die gem. § 8 (3) Nr. 3 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
  - Höhe der baulichen Anlagen  
Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist in Meter über NHN (Normalhöhennull) festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlage.  
  
Eine Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) kann ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO um bis zu 3,0 m zugelassen werden. Die technische Erforderlichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.
- FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)
  - Im Plangebiet sind Feuerwehrrufahrten und -aufstellflächen sowie Pkw-Stellplätze aus wasserdrüchtigen Materialien (Pflaster mit mindestens 30 % Fuganteil, Rasengittersteine, Schotterrassen, Drainagepflaster o.ä.) anzulegen.
  - Bei der Neuerrichtung von Gebäuden im Plangebiet sind Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer (< 15° Dachneigung), die nicht durch Photovoltaikanlagen oder alternativ Solarwärmekollektoren belegt sind, dauerhaft mindestens extensiv zu begrünen. Eine Kombination von Photovoltaikanlagen und Dachbegrünung ist zulässig.
- BAULICHE UND SONSTIGE MASSNAHMEN FÜR DIE ERZEUGUNG, NUTZUNG ODER SPEICHERUNG VON STROM, WÄRME ODER KÄLTE AUS ERNEUERBAREN ENERGIEN ODER KRAFT-WÄRME-KOPPLUNG (gem. § 9 (1) Nr. 23 b BauGB)
  - Bei der Neuerrichtung von Gebäuden im Plangebiet sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen (Solarmindestfläche) vollständig (100%) mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten.  
Die nutzbare Dachfläche umfasst sämtliche Dachflächen mit Ausnahme von
    - Flächen für andere Dachnutzungen, wie Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten (z.B. Schornsteine, Lüftungs- und Klimatanlagen, Entrauchungsanlagen) in nördliche Richtung von Ostnordost (67,5 Grad) bis Westnordwest (292,5 Grad) geneigten Dachflächen mit einer Neigung von mindestens 10°
    - beschatzten Teilen des Daches, sofern die Jahressumme der auf sie einfallenden solaren Einstrahlungsmenge weniger als 75 % im Vergleich zu der Einstrahlungsmenge ohne Verschattung beträgt.
 Werden auf einer Dachfläche Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

- FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB)
  - Auf den privaten Stellplatzflächen ist je angefangener 4 Stellplätze ein heimischer und standortgerechter Laubbau auf dem Baugrundstück zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch gleichartige heimische, standortgerechte Laubbäume zu ersetzen.
  - Bei der Neuerrichtung von Gebäuden im Plangebiet sind die Gebäudefassaden (abzgl. der verglasten Fassadenteile) zu jeweils 25 % über die gesamte Fassadenhöhe mit Kletterpflanzen gem. nachstehender Pflanzliste zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch gleichartige Kletterpflanzen zu ersetzen.

- Liste der wahlweise zu verwendenden Kletterpflanzen:
- |                             |                                |
|-----------------------------|--------------------------------|
| Hedera helix                | - Gemeiner Efeu                |
| Parthenocissus tricuspidata | - Dreispitzige Jungfernebe     |
| Parthenocissus quinquefolia | - Selbstkletternde Jungfernebe |
| Aristolochia macrophylla    | - Amerikanische Pfeifenwinde   |
| Clematis montana            | - Berg-Waldrebe                |
| Clematis temiflora          | - Rispenblütige Waldrebe       |
| Vitis vulpina               | - Rostrote Weinrebe            |
| Vitis amurensis             | - Amurrebe                     |
| Wisteria floribunda         | - Japanischer Blauregen        |

- Der zum Erhalt festgesetzte Einzelbaum ist dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen bodenständigen Gehölzen zu ersetzen.
- Für die gem. textlicher Festsetzung 5.1 durchzuführenden Anpflanzungen werden folgende Gehölze / Pflanzen mit den genannten Mindestpflanzqualitäten empfohlen:
 

Bäume I. und II. Ordnung – HST, STU 16/18:	
Acer campestre	- Feldahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Acer platanoides	- Spitzahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Platanus acerifolia	- Ahornblättrige Platane
Tilia cordata	- Winterlinde
Prunus avium	- Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere

### 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.
- Pflanzenschutzverordnung 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 2018 - (BauO NRW 2018)** vom 21.07.2018 (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)** 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. 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)** vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), 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.

### HINWEISE

- ARTENSCHUTZ**  
Gehölzrodungen dürfen gem. § 39 BNatSchG nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln und Fledermäusen, d.h. nicht in der Zeit vom 01.03. - 30.09., durchgeführt werden.  
Zum Schutz lichtempfindlicher Arten wird für die Außenbeleuchtung (Objekt- und Stellplatzbeleuchtung) die Verwendung von insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. maximalem UV-Licht-Anteil von 0,02 % empfohlen (geeignete marktängige Leuchtmittel sind zurzeit Natriumdampf Lampen und LED-Leuchten 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 Gehölzbestände sind zu vermeiden. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.
- BODEN- GRUNDWASSERSCHUTZ**  
Zur Vermeidung von Schwermetalleinträgen in den Boden und das Grundwasser wird empfohlen, für Dacheindeckungen kein unbeschichtetes Metall zu verwenden.
- DENKMALSCHUTZ**  
Bei Bodeneingriffen im Plangebiet können jedoch paläontologische Bodendenkmäler angetroffen werden. Erste Erdbewegungen 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 (§ 26 Abs. 2 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.
- KAMPFMITTELVORKOMMEN**  
Die Durchführung aller bodeneingreifender Bauarbeiten sollte mit gebotener Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Erforderliche Ramm-/Bohrarbeiten zur Baugrubenabsicherung/ Gründung sind als besonders gefährdet anzusehen und deshalb rechtzeitig im Planungsstadium zur Sicherheitsüberprüfung anzuzeigen. Sofern bei der Durchführung aller Baumaßnahmen der Verdacht