

## PLANZEICHENERLÄUTERUNG FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauVO

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB**

- GE Gewerbegebiet, siehe textliche Festsetzung Nr. 1 und 2
- GI / GI\* Industriegebiet, siehe textliche Festsetzung Nr. 1 und 2

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB**

- 0,7 Grundflächenzahl
- H max = Maximale Baukörperhöhe, siehe textliche Festsetzung Nr. 3

**BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB**

- a Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 4
- Baugrenze

**VERKEHRSLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB**

- Strassenverkehrsflächen
- Strassenbegrenzungslinie
- P1 Pflanzmaßnahme, siehe textliche Festsetzung Nr. 6.3

**GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB**

- Private Grünfläche

**WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB**

- Wasserflächen
- Fläche für die Wasserwirtschaft

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

- Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauVO
- ☉ Standort Trafostation

**BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE**

- Vorhandene Flurstücksgrenze
- 44 Vorhandene Flurstücknummer
- ▨ Vorhandene Gebäude
- Abstandsradialen zu schützenswerten Einrichtungen gem. Abstandserrlass

## TEXT

**FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauVO**

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (4) BauVO)  
Das Gewerbe- und Industriegebiet wird nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Betriebsrisiken und Eigenschaften gegliedert und eingeschränkt.  
Unzulässig sind Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Immissionsgrad, wie sie im Bebauungsplan entsprechend der Abstandsliste 1998 (in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.04.1998) unter der Rd. Nr. (Abstandsliste) aufgeführt sind. Die unzulässigen Betriebsarten sind im entsprechenden Bereich des Plangebietes festgesetzt. Die Abstandsliste ist die Anlage Bestandteil der Begründung. In dem südwestlichen mit GI\* bezeichneten Bereich sind auf Grund der Überschreitung des 200 m Abstandes weniger störende Betriebe anzuzulassen.  
§ 31 (1) BauGB (HINWEISLICH)  
Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe und Anlagen der jeweils nächst niedrigeren Abstandsklasse (höheres Abstandserfordernis), wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, daß sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nachweislich nicht überschreiten.
- 2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5) BauVO)  
2.1 Im Gewerbe- und Industriegebiet sind Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.  
2.2 Im Industriegebiet sind die gem. § 9 (3) BauVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wohnungen für Aufsicht- und Betriebsleiter und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

- 3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (2) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauVO)  
Die maximale Baukörperhöhe (obere Dachkante) ist als unterer Bezugspunkt das Mittel aus den Straßenhöhen der Schnittpunkte der beiden seitlichen Grundstücksgrenzen mit der Straßenbegrenzungslinie. Die Straßeneckante als Bezugspunkt (m. d. NW) wird von der Stadt Telgte angegeben.

- 4. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauVO)  
Auf den Gewerbe- und Industriegebietsgrundstücken ist abweichende Bauweise festgesetzt. Eine produktionsbedingte bzw. betriebsbedingte Überschreitung der Gebäudelängen von 50 m ist grundsätzlich zulässig, wobei die für eine offene Bauweise erforderlichen Grenzabstände gem. BauVO NW einzuhalten sind.

- 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 anteilig je 4 Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen.  
5.2 Die Gewerbe- und Industriegebietsflächen sind entlang der angrenzenden Erschließungsstraße in einer Tiefe von 3,0 m mit bodenständigen Gehölzen einzuräumen.  
5.3 In der öffentlichen Verkehrsfläche ist in den mit dem Kürzel P1 versehenen Abschnitten eine Baumreihe aus Winterlinde, anzupflanzen – jeweils in der Qualität HSt. 3xv, StU 12-14. Die Bäume stehen in einem Abstand von 15 m. Die genauen Standorte sind nach Detailplanung auf die örtliche Situation (Grundstückszufahrten etc.) abzustimmen. Die Abstände sind danach geringfügig verschiebbar.  
5.4 Alle gemäß zeichnerischer oder textlicher Festsetzung zu bepflanzen Flächen sind mit bodenständigen Pflanzen und Gehölzen flächendeckend zu begrünen.  
Die Grünabstände der Flächen zur Anpflanzung und zum Erhalt sowie der gem. textlicher Festsetzung durchzuführenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen bodenständigen Gehölzen zu ersetzen.  
Bezüglich der Detailplanung der Pflanzmaßnahmen wird auf den Grünordnungsplan verwiesen.

- 6. AUSGLEICHSMASSNAHMEN** (gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB)  
Die Maßnahmen gem. § 9 (1) Nr. 15 und 25 BauGB werden dem durch die Planung vorbereiteten Eingriff insgesamt als Ausgleichsmaßnahmen bzw. -flächen zugeordnet.

## HINWEISE

- 1. DENKMÄLER**  
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelsteine aber auch Veränderungen und Verfüllungen in der natürlichen Bodenschicht) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Telgte und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, West. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§ 15 und 16 DSCHG NRW).
- 2. PFLANZGEBOT**  
Für den Bebauungsplanbereich soll ein Pflanzgebot gem. § 178 BauGB ausgesprochen werden. Danach sind auf den gewerblichen Grundstücken die festgesetzten Flächen zur Anpflanzung und sonstige Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB spätestens 1 Jahr nach Bauwerkstellung zu realisieren.

- 3. GRÜNORDNUNGSPLAN**  
Den Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 15 und Nr. 25 BauGB liegt ein Grünordnungsplan zugrunde.
- 4. GRUNDWASSERSCHUTZ**  
Auf Grund des geringen Flurabstandes ist beim Umgang mit wasserführenden Stoffen bereits bei Kleinstmengen besondere Sorgfalt anzuwenden.
- 5. KAMPFMITTEL**  
Sollte bei Durchführung der Bauarbeiten der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfüllungen hinweisen oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.
- 6. ARTENSCHUTZ**  
Zur Vermeidung und Verminderung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gem. § 42 BNatSchG ist die Beseitigung von Baumreihen, Hecken, Wallhecken und Gebüsch als potentielle Lebensstätte geschützter Tierarten nur in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. zulässig.  
Der Abriss der ehemaligen Hofstelle Uekötter ist nur in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. zulässig und durch einen Fledermausguckkasten zu begleiten. Entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung oder Verminderung der Verbotstatbestände gem. § 42 BNatSchG erfolgen in Abstimmung mit der ULB Kreis Warendorf.

## ÄNDERUNGSVERFAHREN

Der Ausschuss Planen und Bauen, Umland und Umwelt des Rates der Stadt Telgte hat am 27.11.2008 nach § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches beschlossen, die 1. Änderung des Bebauungsplanes aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 05.06.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Klaus - Werner Heger  
Stellvertretender Vorsitzender des Ausschusses  
Planen und Bauen, Umland und Umwelt

Hiltmann  
Schriftführer

Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung hat in der Zeit vom 15.06.2009 bis einschließlich 29.06.2009 gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.

Wolfgang Pieper  
Bürgermeister

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung hat in der Zeit vom 15.06.2009 bis einschließlich 29.06.2009 gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.

Wolfgang Pieper  
Bürgermeister

Der Ausschuss Planen und Bauen, Umland und Umwelt des Rates der Stadt Telgte hat am 27.08.2009 nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diese 1. Änderung des Bebauungsplanes - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszuliegen.

Dr. Hoppe  
Vorsitzender des Ausschusses  
Planen und Bauen, Umland und Umwelt

Hiltmann  
Schriftführer

Diese 1. Änderung des Bebauungsplanes - Entwurf mit Begründung - hat nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 30.11.2009 bis einschließlich 18.01.2010 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.

Wolfgang Pieper  
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Telgte hat am 27.05.2010 nach § 10 des Baugesetzbuches diese 1. Änderung des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen.

Wolfgang Pieper  
Bürgermeister

Schmidt  
Schriftführer

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss der 1. Änderung dieses Bebauungsplanes am ortsüblich bekannt gemacht worden. In dieser Bekanntmachung wurde ebenfalls auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 und Abs. 4, des § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuches sowie auf die Vorschriften des § 7 Abs. 6 des NRW-Verfassungsgesetzes, die 1. Änderung des Bebauungsplanes hat am Rechtskraft erlangt.

Wolfgang Pieper  
Bürgermeister

## RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zuletzt geänderten Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung.

Planzeichenerverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256) (1), in der zuletzt geänderten Fassung.

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 966), in der zuletzt geänderten Fassung.

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926), 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.

Landschaftsgesetz NRW (LG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW. S. 568) in der zuletzt geänderten Fassung.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 4), in der zuletzt geänderten Fassung.

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), in der zuletzt geänderten Fassung.

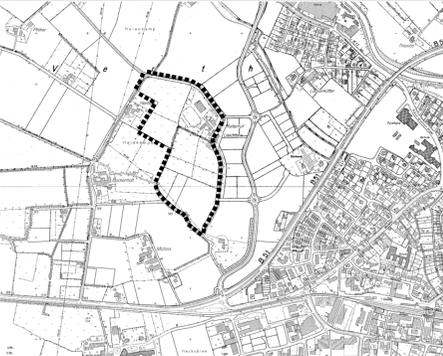
Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungspflichtige Anlagen - 4. BImSchV) vom 14.03.1997 (BGBl. I S. 504), in der zuletzt geänderten Fassung.

# STADT TELGTE

## BEBAUUNGSPLAN

### "GEWERBEPARK KIEBITZPOHL – WEST"

#### 1. ÄNDERUNG



PLANÜBERSICHT M 1 : 10.000	
DATUM	März 2010
PLÖR	88 x 104
BEARB.	VI / Bo
M.	1 : 1.000
BÜRGERMEISTER	PLANBEARBEITUNG
	WOLTERS PARTNER ARCHITECTEN BDA, STADTPLANER DANIEL STRASZNY, ARNO CHRETIEN TRUDISCHMANN, JACQUES HUB