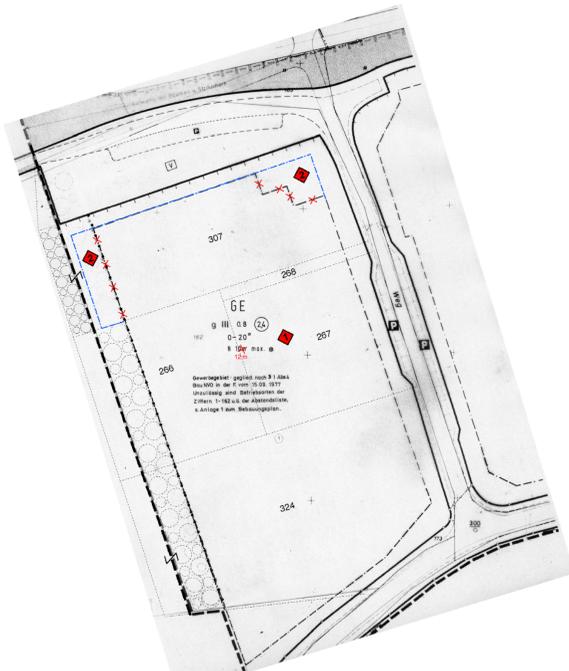


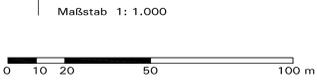
Auszug aus dem geltenden Bebauungsplan "Ortkotten II", Maßstab im Original 1: 1.000
Stand der Rechtskraft für das Plangebiet der vorliegenden 13. Änderung, 11. Änderung,



FÜR DIE 11. VEREINFACHTE ÄNDERUNG

Erläuterungen

- ◆ Änderung der maximalen Baukörperhöhe von 10,00 m auf 12,00 m
 - ◆ Erweiterung der überbaubaren Fläche und Aufhebung/Verschiebung der Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
- Hinweisliche Eintragung der aktuellen Grundstücksparzellen und Nummern



Störende Lichtquellen dürfen zur Bundesstraße nicht errichtet werden

FESTSETZUNGEN Gem. § 9 BauG + § 103 (Bau ONW)

- Grenze schon bestehender Bebauungspläne
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche
- Öffentliche Parkflächen
- **GE** Gewerbegebiet § 8 BauNVO
- **GE(E)** Gewerbegebiet mit Einschränkung, siehe textliche Festsetzung Nr. 2
- **SO** Sonstiges Sondernutzungsgebiet § 11 BauNVO, siehe textliche Festsetzung Nr. 3
- 0° 20° Dachneigung

- Rücklose Einfriedigung
- H 10 m max
- 0 Öffene Bauweise
- 9 Geschlossene Bauweise
- 0,8 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 1,6 Grundflächenzahl
- 7,5 Geschosflächenzahl
- Baumenszahl
- Öffentliche Grünflächen
- Aufwuchs mit Bäumen und Sträuchern
- Sichttafel (Anpfl. und Einfr. max. 0,70 m hoch)
- Verkehrsgrünfläche

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN

- Alte Flurstücksgrenze
- Vorhandene Gebäude mit Firstrichtung
- **KENNZEICHNUNG gem. § 9 (6) BauGB:**
- Altlastenfläche gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB, siehe Hinweis Nr. 2

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 (1) BauGB i. V. m. § 1 (6) BauNVO:

- 1) Im gesamten festgesetzten Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit Innenvertriebsbereich (BauNVO) gem. Einzelhandelsbetriebe vom 20.08.1999 (BMBI. Nr. 5, 692) Teil A und B zugelassen. Das sind:
 - Büros, Zeitschriften, Papier Schreibwaren, Büromöbelgeschäft
 - Kunst, Antiquitäten
 - Baby-, Kinderartikel
 - Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
 - Unterhaltungselektronik, Computer, Haushaltswaren
 - Foto, Optik
 - Einrichtungsgüter (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bestellerbetriebe, Kunstgewerbe
 - Musikinstrumente
 - Uhren, Schmuck
 - Spielwaren, Spielplatz
 - Lebensmittel, Getreide
 - Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren
 - Teppiche (ohne Teppichboden)
 - Blumen
 - Campingartikel
 - Fahrräder und Zubehör, Motor
 - Tiere und Tierhaltung, Zierpflanzen
- 2) In dem mit **GE (E)** festgesetzten Bereich sind die Betriebsarten der Abfallmengen I bis VII der Liste der Betriebsarten (B. Anlagen) sowie ähnliche Anlagen zulässig. Gemäß § 91 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO können im Einzel- fall Anlagen der nicht näherigen Abfallmengen zugelassen werden, wenn die Einhaltung der entsprechenden Grenzwerte nachgewiesen wird.
- 3) Im Sondernutzungsgebiet sind insgesamt unzulässig die unter Punkt 14) aufgeführten Sondernutzungen mit folgender Ausnahme:
 Zulässig sind mit max. Verkaufsfläche:
 - Verkaufsmarkt 1200 m² (einschl. Bäckerei)
 - zusätzlich 500 qm Gebirgs-
 Außerdem sind zulässig:
 - sonstige nicht Innenstadtkonformer Bedarf (z. B. Möbel, Heimwerkerei, u. ä.), dabei ist das zentrale öffentliche Platzsystem auf max. 10 % der jeweiligen Betriebsartenverkauffläche zu beschränken.
 - sonstige Klein- und Dienstleistungsbetriebe (Kaufmannsbesitz, Korsettwerk-
 Dienstleistung, z. B. Lederherstellung wie Schuhe, Handschuhe, etc.)
- 4) In dem mit **GE** festgesetzten Bereich sind Betriebsarten der Betriebsarten-
 liste zulässig, die Fassaden der Gebäude sind zu begrünen.
- 5) Verhandlungsflächen sind gem. § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO zugelassen.

HINWEISE

1. **Kampfmittelverkommen**
 Die Durchführung aller erdennungsrelevanter Bauarbeiten sollte mit gebotener Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelverkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Erdentische Planmischungen sind bei der Ausführung der Arbeiten als besonders gefährlich anzusehen und deshalb regelmäßig im Planungsprozess zur Sicherheitsbewertung anzuziehen. Sofern bei der Durchführung aller Bauarbeiten der Verdacht auf Kampfmittel vorliegt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelstützpunkt zu verständigen.
2. **Altlasten**
 Der Bereich des ehem. Betonwerkes wird gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Altlastenverdacht gekennzeichnet. Dieses Boden erheblich mit unvollständigen Schadstoffen belastet sind. Festgestellte Verunreinigungen sind von der Realisierung der geplanten Nutzung zu trennen. Das Gutachten des Umweltbundesamtes (Umweltbundesamt) zur Erkennung von Altlasten (Umweltbundesamt) vom 20.08.1999 kann bei der Stadt Telgte eingesehen werden.
 Trotz der durchgeführten Untersuchungen können aufgrund der früheren Nutzung bei Durchführung von Erdarbeiten noch nicht bekannte, kleine Verunreinigungen festgestellt werden. Sofern bei Bauarbeiten solche Verunreinigungen entdeckt werden, sind umgehend die Ordnungs-
 am der Stadt Telgte und die Untere Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Warburg zu informieren. Im Rahmen des Sanierungsverfahrens ist die untere Abfallwirtschaftsbehörde aufgrund der Altlastenproblematik zu beteiligen.

GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN gem. § 86 BauO NRW i. V. m. § 9 (4) BauGB

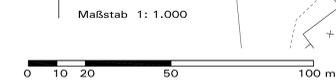
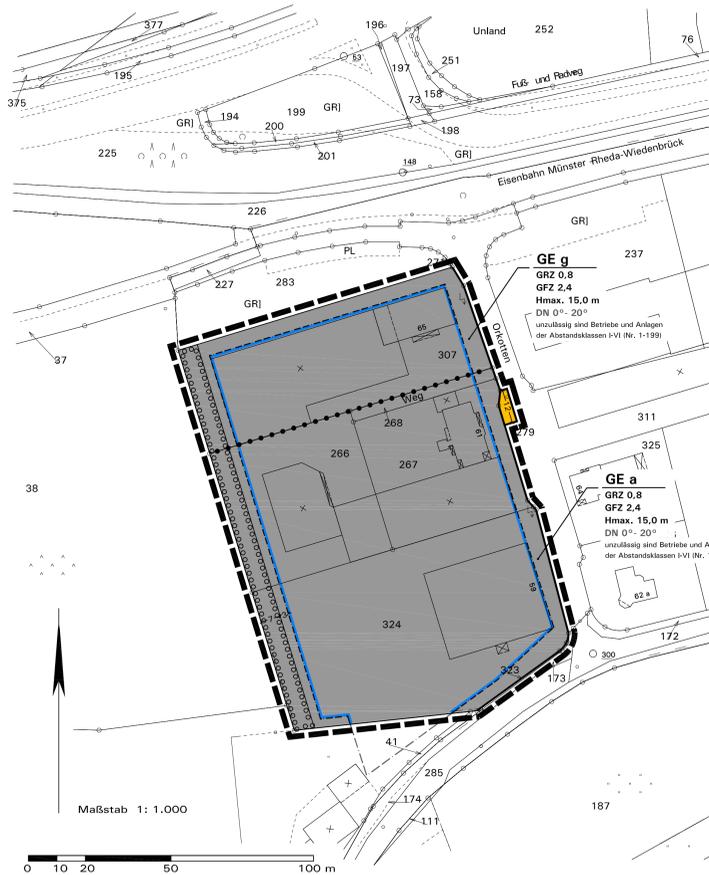
1. Werbepaneele sind zulässig, wenn sie sich an der Fassade des Gebäudes befinden und die Höhe der Werbepaneele nicht über 1,50 m beträgt. Die Werbepaneele sind zu begrünen.

ERMÄCHTIGUNGSGRUNDLAGEN

In der jeweils gültigen Fassung für die durchgeführten Änderungen Nr. 1 bis Nr. 9
 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1993 (BGBl. I S. 193), in der zuletzt geänderten Fassung, Planzeichnerverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 259),
 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 01.03.2003 (GV NW S. 256), in der zuletzt geänderten Fassung,
 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 658), in der zuletzt geänderten Fassung,
 Wasserversetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NW S. 609), in der zuletzt geänderten Fassung,
 Gesetz zur Ordnung der Wasserwirtschaft (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung des Wasserhaushaltsgesetzes vom 19.08.2002, in der zuletzt geänderten Fassung,
 Bundesamtschutzgesetz (BtSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.08.2002 (BGBl. I S. 1193), in der zuletzt geänderten Fassung,
 Landschaftsgesetz NW (LG NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV NW S. 598),
 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 05.08.2001 (BGBl. I S. 2300), in der zuletzt geänderten Fassung.

- Einschließlich der 1. Änderung
- Einschließlich der 2. Änderung
- Einschließlich der 3. Änderung
- Einschließlich der 4. Änderung
- Einschließlich der 5. Änderung
- Einschließlich der 6. vereinfachten Änderung
- Einschließlich der 7. Änderung
- Einschließlich der 7. vereinfachten Änderung
- Die 8. Änderung wurde nicht rechtskräftig
- Einschließlich der 9. Änderung

Bebauungsplan "Ortkotten II", 13. Änderung



Gegenstand dieser 13. Änderung des Bebauungsplans „Ortkotten II“ ist die Anpassung
 - des Gewerbegebietes und damit verbunden der überbaubaren Grundstücksflächen und der Pflanzbindungen an die vorhandene westliche Flurstücksgrenze,
 - der Festsetzungen zur Höhenentwicklung,
 - der Bauweise und
 - der öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich der Zufahrt.
 Alle übrigen Festsetzungen, insbesondere die textlichen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO sind nicht Gegenstand dieser Änderung, bleiben unberührt und gelten weiterhin auch für das Änderungsgebiet. Die für das Änderungsgebiet sowie die Nachbarflächen geltenden Festsetzungen sind nur zur Information in die Plankarte aufgenommen. Es gilt allein das Originalplanwerk.

A. Planzeichenerklärung

I. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i. V. m. BauNVO und sonstige Planzeichen

- GE** 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)
 1.1. Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO
 Gliederung des GE gemäß § 1(4) Nr. 2 BauNVO nach Abstandserslass NRW vom 06.06.2007 (MBl. 2007, S. 659ff mit Anlage 1 Abstandsliste):
 Unzulässig sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis VI (Hd. Nr. 1 bis 199 einschli.) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten.
 Ausnahmeregelung gemäß § 31(1) BauGB: Anlagen des nächstgrößeren Abstandes der Abstandsliste können jeweils als Ausnahme zugelassen werden, wenn deren Emissionen durch technische oder organisatorische Maßnahmen nachweislich auf den jeweils zulässigen Störgrad reduziert werden können.
- GRZ 0,8** 1.2. Grundflächenzahl
- GFZ 2,4** 1.3. Geschosflächenzahl
 Bei der Ermittlung der Geschosfläche sind gemäß § 21a(1) i. V. m. § 21a(4) Nr. 1 BauNVO die Flächen von Garagengeschossen oberhalb von 4 Garagengeschossen nicht anzurechnen.
- Hmax. 15,0 m** 1.4. Höhere baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) in Meter, hier maximal zulässige Gebäude- bzw. Gesamthöhe über dem höchsten Anschnitt des vorhandenen Geländes.
 Ausnahmeregelung gemäß § 31(1) BauGB: Die in der Plankarte festgesetzte Höhe darf ausnahmsweise durch Dachaufbauten für Technikräume, Fahrstühle und Lüftungsanlagen um bis zu 3,0 m überschritten werden.
- g** 2.1. Baugrenze
- a** 2.2. Geschlossene Bauweise
- 2.3. Abweichende Bauweise: Abweichung von der offenen Bauweise sind Gebäude über 50 m Länge zulässig.
- 3. Pflanzbindungen (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)**
 Anpflanzung, fachgerechte Pflege und Erhalt von Gehölzen (§ 9(1) Nr. 25a BauGB), Wildstrauch- und Baumhecke (keine Schnitthecken), mindestens 3-reihig und mit einem mittleren Pflanzabstand von jeweils 1,5 m in und zwischen den Reihen (= Pflanzdichte)
- 4. Sonstige Planzeichen**
 4.1. Straßenbegrenzungslinie
 4.2. Öffentliche Verkehrsfläche
 4.3. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 4.4. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs dieser 13. Änderung des Bebauungsplans „Ortkotten II“ (§ 9(7) BauGB)
- 5. Bestandsdarstellungen, Hinweise etc.**
 5.1. Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein
 5.2. Vorhandene Flurstücksnummer
 5.3. Maßangaben in Meter

II. Nachrichtlich: Planzeichen gemäß Bebauungsplan „Ortkotten II“

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO sowie Hinweise: siehe Originalplan „Ortkotten II“ einschließlich der Änderungen 1 bis 9 und 11

- Baugrenze
- DN 0° - 20° Dachneigung

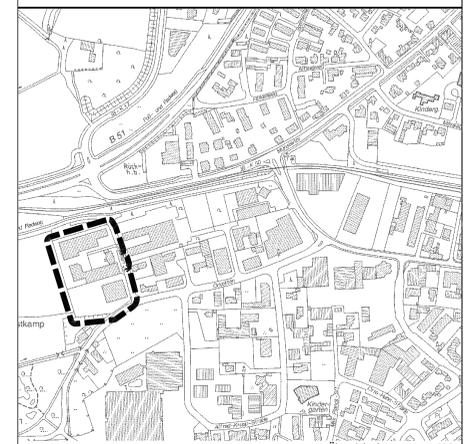
Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB	
Der Ausschuss Plänen und Bauen, Umland und Umwelt des Rates der Stadt Telgte hat am 15.09.2011 nach § 2(1) BauGB beschlossen, diese 13. Änderung des Bebauungsplanes aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 07.10.2011 ortsüblich bekanntgemacht worden. Telgte, den 07.10.2011	
Vorsitzender des Ausschusses Plänen und Bauen, Umland und Umwelt	Schriftführer
Öffentliche Auslegung	
Gem. § 13(2) Nr. 2 BauGB wurde die Öffentlichkeit in der Zeit vom 17.10.2011 bis 14.11.2011 an der Bauleitplanung beteiligt. Gem. § 13(2) Nr. 3 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 17.10.2011 bis 14.11.2011 an der Bauleitplanung beteiligt. Telgte, den 18.11.2011	
Bürgermeister	
Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB	
Der Rat der Stadt Telgte hat am 15.12.2011 gemäß § 10(1) BauGB diese 13. Änderung des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen. Telgte, den 15.12.2011	
Bürgermeister	
Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB	
Gem. § 10(3) BauGB ist der Beschluss der 13. Änderung des Bebauungsplanes am ortsüblich bekannt gemacht worden. In dieser Bekanntmachung wurde ebenfalls auf die Vorschriften des § 44(3) Sätze 1 und 2 und § 44(4), des § 215(1) BauGB sowie auf die Vorschriften des § 71(6) GO NW hingewiesen. Die 13. Änderung des Bebauungsplanes hat am Rechtskraft erlangt. Telgte, den	
Bürgermeister	

Rechtsgrundlagen der Planung

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);
 Planzeichnerverordnung (PlanZV 90) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 588);
 Landesbauordnung (BauO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.03.2003 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2011 (GV. NRW S. 272);
 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.05.2011 (GV. NRW S. 271).

STADT TELGTE
BEBAUUNGSPLAN „ORKOTTEN II“
13. ÄNDERUNG



Maßstab 1:1.000
 Planformat: 109 cm x 71 cm
 Bearbeitung in Abstimmung mit der Verwaltung:
 Büro für Stadtplanung und Kommunalarbeitung
 Tischmann Schrooten
 Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück
 Tel. 05242 / 55 09-0, Fax. 05242 / 55 09-29
 November 2011
 Gez.: Pr
 Bearb.: Tl, JS