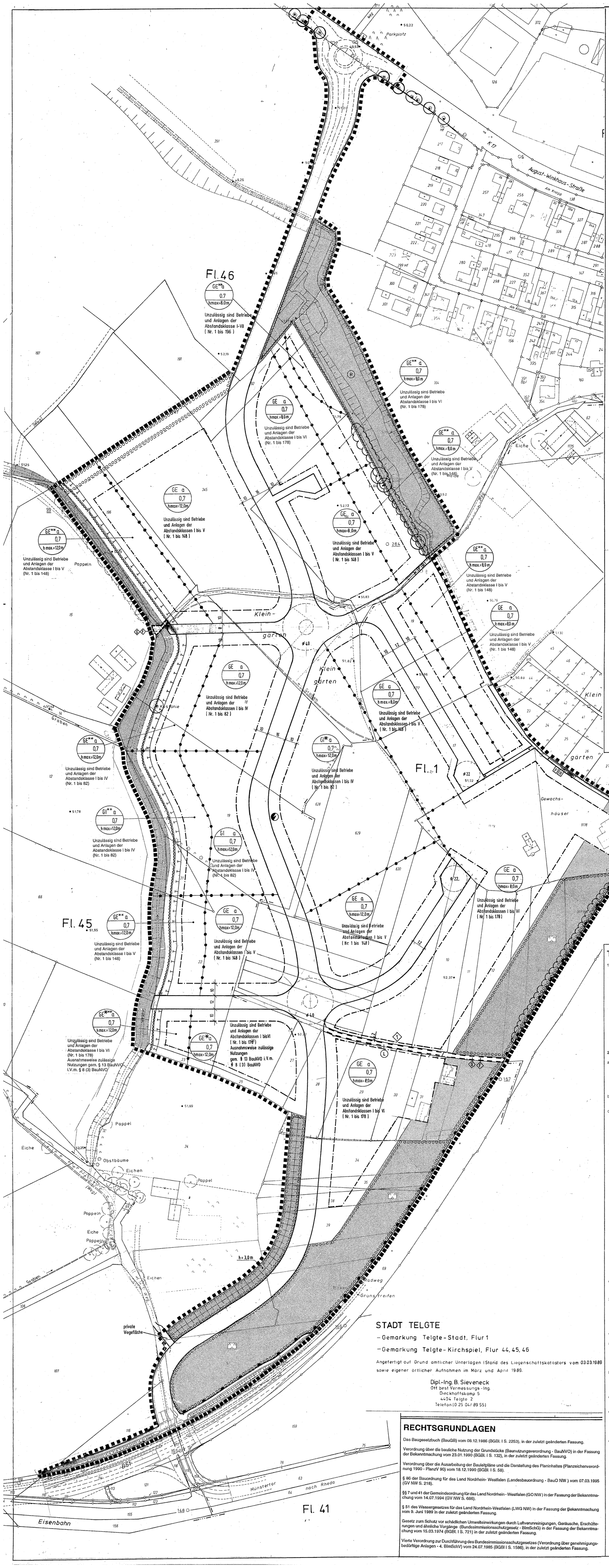


STADT TELGTE

– Gemarkung Telgte-Stadt, Flur 1

– Gemarkung Telgte-Kirchspiel, Flur 44, 45, 46

Angefertigt auf Grund amtlicher Unterlagen (Stand des Liegenschaftskatasters vom 03.03.1989 sowie eigener örtlicher Aufnahmen im März und April 1989.

Dipl.-Ing. B. Sieveneck
Öff. best. Vermessungs-Ing.
Dieckhoffskamp 5
4404 Telgte 2
Telefon (0 25 04) 89 55

RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), 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.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein- Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW) vom 07.03.1995 (GV NW S. 218).

§§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666).

§ 51 des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. Juni 1989 in der zuletzt geänderten Fassung.

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.03.1974 (BGBl. I S. 721) in der zuletzt geänderten Fassung.

Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV) vom 24.07.1985 (BGBl I S. 1586), in der zuletzt geänderten Fassung.

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

GE — Gewerbegebiet, siehe textliche Festsetzung Nr. 1 bis 2

GI — Industriegebiet, siehe textliche Festsetzung Nr. 1 bis 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 - Baukörperlängen über 50 m zulässig

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie, auch als Abgrenzung gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung :

F R — Fußweg / Radweg

Bereich ohne Ein - und Ausfahrt zur B 51

FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNG gem. § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB

Flächen für Ver- und Entsorgung

Elektrizität

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünfläche

Grünanlage als Schutzgrün entlang B 51

Private Grünfläche

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

Fläche für die Wasserwirtschaft

R — Regenrückhaltebecken

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

Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zu erhaltender Sträucher- und Heckenbestand

Zu erhaltende Einzelbäume

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO

Sichtdreiecke - nachrichtliche Darstellung - sind von jeglicher Sichtbehinderung zwischen 0,80 m und 2,50 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB

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

G F — Mit Geh- und Fahrrecht belastete Fläche zugunsten der Anlieger
Mit Geh- und Fahrrecht belastete Fläche zugunsten der Anlieger
Mit Leitungsrecht belastete Fläche zugunsten der öffentlichen Versorgungsträger

Wall, Höhe = 3,0 m

geplante Trafostation

BESTANDSDARSTELLUNGEN, HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 (6) BauGB

Vorhandene Flurstücksgrenze

53 — Vorhandene Flurstücksnummer

Vorhandene Gebäude

Wasserfläche gem. § 31 WHG, einschließlich Böschung

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

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1) **Gem. § 1 (4) BauNVO**

Das Gewerbegebiet und Industriegebiet wird nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert und eingeschränkt.

Unzulässig sind Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Immissionsgrad wie sie im Bebauungsplan entsprechend der Abstandsliste 1990 (in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1994) unter der lfd. Nr. (Abstandsklasse) aufgeführt sind. Die unzulässigen Betriebsarten sind in den entsprechenden Bereichen des Plangebietes festgesetzt. Die Abstandsliste ist als Anlage Bestandteil der Begründung.

§ 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) **Gem. § 1 (5) u. (6) i.V.m. § 1 (9) BauNVO**

a) In den im Bebauungsplan mit ** gekennzeichneten Bereichen ist in begründeten Fällen ausnahmsweise eine Wohnung für Betriebsinhaber, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen im Sinne von § 8 Abs. 3 Ziffer 1 und § 9 Abs. 3 Ziffer 1 Baunutzungsverordnung zulässig, wenn sie mit dem gewerblich genutzten Gebäude baulich verbunden ist. Im Industriegebiet ist ein ausreichender Schutz gegen Immissionen von Nachbarnutzungen an der Wohnung vorzusehen. Freistehende Wohngebäude dürfen nicht errichtet werden.

b) Im Gewerbe- und Industriegebiet sind freie Berufe i.S.d. § 13 BauNVO ausgeschlossen, ausgenommen in dem als GE * gekennzeichneten Bereich.

c) Im gesamten Plangebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtbedeutsamen Sortimenten gemäß Einzelhandelserlass vom 20.06.1996 (MBl. NW S. 922), Teil A und B, ausgeschlossen.

Das sind :

Teil A
- Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Büroorganisation
- Kunst, Antiquitäten
- Baby-, Kinderartikel
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
- Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren
- Foto, Optik
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
- Musikalienhandel
- Uhren, Schmuck
- Spielwaren, Sportartikel
- Lebensmittel, Getränke
- Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren

Teil B
- Teppiche (ohne Teppichboden)
- Blumen
- Campingartikel
- Fahrräder und Zubehör, Mofas
- Tiere und Tiernahrung, Zooartikel

oder vergleichbare Warengruppen, die vornehmlich in Innenstädten angeboten werden.

Ausnahmsweise zulässig ist der Verkauf von innenstadttypischen Sortimenten im GI*-Gebiet als branchenübliches Randsortiment eines Marktes für landwirtschafts- und gartenbautypische Sortimente.

Voraussetzung für die Zulässigkeit ist, dass die gesamte Verkaufsfläche dieses Betriebes 700 qm nicht übersteigt und innenstadttypische Sortimente auf nicht mehr als 200 qm angeboten werden. Von dieser Fläche dürfen wiederum nicht mehr als 70 qm für das Angebot von Lebensmitteln und Getränken genutzt werden.

Im Rahmen eines „branchenüblichen" Randsortimentes eines solchen Marktes für landwirtschafts- und gartenbautypische Sortimente im Bereich der Sortimente „Bekleidung, Schuhe" sind ausnahmsweise lediglich zulässig:

- Arbeitsbekleidung, Wind- und Wetterbekleidung, Berufsbekleidung, Jagtbekleidung, Reitbekleidung
- Arbeitsschuhe, wetterfeste Schuhe, Reitstiefel

Nicht branchenübliche Angebote sind unzulässig

d) Im Gewerbegebiet sind die gem. § 8 (3) Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

3) **Gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 9 (2) BauGB**

Die maximale Baukörperhöhe (obere Dachkante) ist als unterer Bezugspunkt das Mittel aus den Straßenhöhen der Schnittpunkte der beiden seitlichen Grundstücksgrenzen mit der Straßenbegrenzungslinie. Die Straßenoberkante als Bezugspunkt (m über NN) wird von der Stadt Telgte angegeben.

4) **Gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB**

a) Sämtliche Gewerbegrundstücke sind entlang der Erschließungsstraßen in einer Tiefe von 5,0 m und an den seitlichen Grundstücksgrenzen in 3,0 m Breite nach Pflanzschema einzugrünen. Für den Fall der Nichtrealisierung einer Pflanzung lt. Schema ist im Rahmen der Genehmigungsplanung ein Pflanzplan vorzulegen (s. Pflanzliste des Grünordnungsplanes). Nicht zulässig sind alle Arten von Nadelgehölzen, mit Ausnahme von Taxus baccata (Eibe).

b) Bei einer Gestaltung des offenen Vorgartenbereiches ist je 100 qm ein Baum, STU 20-25 cm, zu pflanzen. Notwendige Einfriedigungen dürfen erst 2,0 m hinter der Anpflanzung liegen.
Auf den festgesetzten Flächen zur Anpflanzung sind befestigte Flächen für Zufahrten zulässig. Der festgesetzte Flächenanteil zur Begrünung muß jedoch eingehalten werden.

c) Alle 10 m ist im Straßenbegleitgrün der alleeartigen Bepflanzung ein Baum 1. Größenordnung, STU 20-25 cm, Stammhöhe 3 m, zu pflanzen und für die ersten drei Jahre durch Pfahldreibock zu sichern.

d) Von jedem Baugrundstück sind 20% lt. Pflanzschema Grünordnungsplan und lt. vorgelegtem Pflanzenplan zu begrünen.
Die auf dem Grundstück festgesetzten Flächen zur Anpflanzung werden dabei angerechnet.
Verkehrsflächen können in diesem Bereich angelegt werden, wenn sie nur mit Rasengittersteinen befestigt werden.

e) Auf Park- und Stellplätzen sind je 4 Stellplätze ein Baum 1. Größenordnung, STU 20-25 cm, zu pflanzen. Seine Baumscheibe muß mindestens 2 x 2 m groß sein und ist durch Rost und Bügel oder Hochbord dauerhaft zu schützen.

HINWEISE

1) Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Telgte und dem Landschaftsverband Westfalen- Lippe, Westf. Museum für Archäologie bzw. Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).

2) Für den Bebauungsplanbereich besteht ein Pflanzgebot gem. § 178 BauGB. Danach sind die festgesetzten Flächen zur Anpflanzung und sonstige Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB spätestens ein Jahr nach Rechtskraft des Bebauungsplanes bzw. nach Baufertigstellung auf bisher unbebauten Grundstücken durchzuführen. Die Bauabnahme wird erst nach der erforderlichen Pflanzarbeiten auf der Grundlage des "Grünordnungsplanes" bescheinigt.

3) Anlagen der Außenwerbung, die den Verkehrsteilnehmer auf freier Strecke der B 51 ansprechen sollen, sind nicht zulässig.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird bescheinigt.
, den
(Sieveneck)

Für die Richtigkeit der kartografischen Darstellung des örtlichen Zustandes und die geometrische Festlegung der städtebaulichen Planung.
, den
(Sieveneck)

Der Rat der Stadt hat am 02.07.1996 nach §§ 2 Abs. 1 - 5 , 4 Abs. 1 und 8 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluß ist am 26.07.1996 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Telgte , den 26.07.1996

Bürgermeister (Beck) — Ratsmitglied (Krampe) — Schriftführer (Lehmann)

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung hat am 17.09.1996 gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.
Telgte , den 17.09.1996

Stadtdirektor
(Rammes)

Der Bau- und Planungsausschuß hat der Stadt hat am 28.08.97/09.10.97 nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.
Telgte , den 09.10.1997

Vorsitzender des Bau- und Planungsausschusses (Westermeyer) — Ratsmitglied (Dr. Müller) (Neumair) — Schriftführer (Hüttmann)

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 01.12.1997 bis 02.01.1998 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Telgte , den 05.01.1998

Stadtdirektor
(Rammes)

Der Rat der Stadt hat am 24.03.1998 nach § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
Telgte , den 24.03.1998

Bürgermeister (Beck) — Ratsmitglied (Spitz) — Schriftführer (Lehmann)

Gem. § 11 des Baugesetzbuches ist mir der Bebauungsplan angezeigt worden.

Verfügung vom
(Az.)
, den

Die Bezirksregierung
Im Auftrag :

Gem. § 12 des Baugesetzbuches ist die Durchführung des Anzeigeverfahrens mit Hinweis auf die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes am ortsüblich bekanntgemacht 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 GO NW hingewiesen. Der Bebauungsplan hat am Rechtskraft erlangt.
Telgte , den

Stadtdirektor

FÜR DIE 13. VEREINFACHTE ÄNDERUNG

1.
- Aufhebung der Festsetzung "Fuß- und Radweg" und Neufestsetzung dieser Fläche als Leitungsrecht für die öffentlichen Versorgungsträger.
- Erweiterung der südlichen und nördlichen überbaubaren Flächen bis 2 m an das Leitungsrecht.

ÄNDERUNGSVERFAHREN

Der Ausschuss für Planen und Bauen, Umland und Umwelt des Rates der Stadt Telgte hat in seiner Sitzung am 08.06.2006 beschlossen, die 13. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 13 des Baugesetzbuches durchzuführen.
Dieser Beschluss ist am 18.05.2007 im Amtsblatt des Kreises Warendorf ortsüblich bekannt gemacht worden.
Telgte, den 18.05.2007

Heger, stellv. Vorsitzender des Ausschusses für Planen und Bauen, Umland und Umwelt — Hüttmann, Schriftführer

Die öffentliche Auslegung gemäß § 13 Absatz 2 Nr. 2 in Verbindung mit § 3 Absatz 2 des Baugesetzbuches hat in der Zeit vom 29.05.2007 bis einschließlich 02.07.2007 stattgefunden.
Telgte, den 03.07.2007

Dr. Meendermann
Bürgermeister

Der Rat der Stadt hat am 11.10.2007 gemäß § 10 des Baugesetzbuches diese 13. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung als Satzung beschlossen.
Telgte, den 11.10.2007

Dr. Meendermann, Bürgermeister — Lehmann, Schriftführer

Gemäß § 10 Absatz 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss der 13. Änderung des Bebauungsplanes am 30.11.2007 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Mit dieser Bekanntmachung ist die 13. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes in Kraft getreten.
Telgte, den 30.11.2007

Dr. Meendermann
Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2141), 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.

Planzeichenverordnung 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 Bekanntmachung der Neufassung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), 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 NRW -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926), in der zuletzt geänderten Fassung.

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG -) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung des Wassserhaushaltsgesetzes vom 19.08.2002, in der zuletzt geänderten Fassung.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), in der zuletzt geänderten Fassung.

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

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 05.09.2001 (BGBl. I S. 2350), in der zuletzt geänderten Fassung.

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

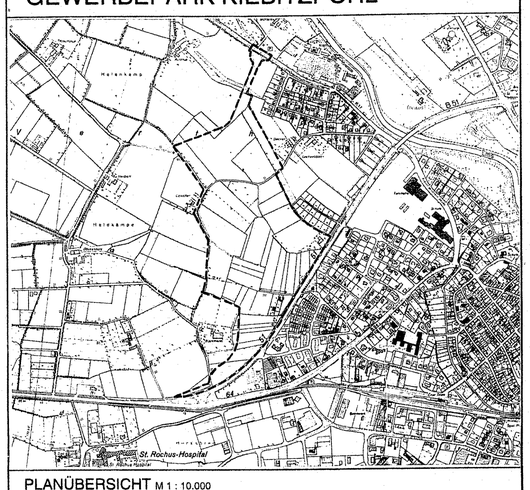
Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV) vom 14.03.1997 (BGBl. I S. 504), in der zuletzt geänderten Fassung

Einschließlich der 12. Änderung vom 12.01.2007
Einschließlich der 13. vereinfachten Änderung
Einschließlich der 7. vereinfachten Änderung (Satzungsbeschluss vom 19.11.2002)
Einschließlich der 6. vereinfachten Änderung (Satzungsbeschluss vom 25.09.2002)
Einschließlich der 5. Änderung (Satzungsbeschluss vom 03.04.2001)
Einschließlich der 4. vereinfachten Änderung (Satzungsbeschluss vom 27.06.2000)
Einschließlich der 2. Änderung (Satzungsbeschluss vom 27.06.2000)
Einschließlich der 1. Änderung
Einschließlich der Änderungen gem. Ratsbeschluss vom 24.03.1998

STADT TELGTE

BEBAUUNGSPLAN — 12. ÄNDERUNG

'GEWERBEPARK KIEBITZPOHL'



PLANÜBERSICHT M 1 : 10.000

DATUM	Juni '96	
	Jan. 2007	12. Änderung
PL^GR		
BEARB.	Bar./Bo.	0 10 20 30 40 60 m
M.	1 : 1.000	

NORDEN

BÜRGERMEISTER — PLANBEARBEITER

WOLTERS PARTNER
ARCHITEKTEN BDA · STADTPLANER BSA
DARUPER STRASSE 13 · 48653 COESFELD
TELEFON (02541) 94028-0 · FAX 80188