

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Gem. § 1 (4) BauNVO wird das Gewerbegebiet nach der Art der Betrieben 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 (Anlage zur Begründung) unter der lfd. Nr. (Abstandsklassen) aufgeführt sind. Die unzulässigen Betriebsarten sind in den entsprechenden Bereichen des Plangebietes festgesetzt.
2. § 31 (1) BauGB
Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Immissionsgrad der nächsten niedrigeren Abstandsklasse (höheres Abstandserfordernis), wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen durch über den Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen so begrenzt werden, daß sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nachweislich nicht überschreiten. Dabei ist zu beachten, daß diejenigen Betriebe und Anlagen, die gemäß der 4. Bundesimmissionsschutzgesetz-Verordnung der Genehmigungsbedürftigkeit unterliegen, unzulässig sind; das gilt insbesondere für Anlagearten, die nach § 10 BImSchG dem förmlichen Genehmigungsverfahren unterworfen sind.
3. § 22 (4) BauNVO
Gebäude im Bereich mit festgesetzter abweichender Bauweise dürfen eine Baukörperlänge von 50 m überschreiten.
5. Im Mi-Gebiet sind gem. § 9 (1) BauGB Wohngebäude mit mehr als zwei Wohnungen unzulässig.
6. Die im Gewerbegebiet festgesetzte maximale Baukörperhöhe von 8,00 m kann im Einzelfall durch betriebsbedingte Baukörperteile ausnahmsweise überschritten werden. Bezugspunkt ist die OK Niveau der Erschließungsstraße.
7. Auf den privaten Stellplatzflächen ist anteilig je 3 Stellplätze mindestens 1 großkroniger Laubbaum zu pflanzen.
8. Fassaden sind zu begrünen. Der Anteil der zu begrünenden Fläche muß mindestens 50 % der geschlossenen Wandfläche einnehmen. Notwendige Einfriedigungen müssen in voller Höhe begrünt werden.
9. Die Erschließungsstraße ist mit großkronigen Laubbäumen im Abstand von 15 m zu bepflanzen. Die genauen Standorte sind nach Detailplanung auf die örtliche Situation (Grundstückszufahrten etc.) abzustimmen. Die Abstände sind danach geringfügig verschiebbar.

10. Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5) BauNVO

1 Im gesamten Plangebiet sind gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten gemäß sogenannter „Telgter Sortimentsliste“ (Einzelhandelskonzept für die Stadt Telgte - Junker und Kruse, Dortmund, November 2007) ausgeschlossen.

Das sind:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Gesundheits- und Körperpflegeartikel
- Papier, Bürobedarf, Schreibwaren / Zeitungen, Zeitschriften / Bücher
- Blumen
- Bekleidung / Wäsche
- Schuhe / Lederwaren
- Glas, Porzellan, Keramik / Hausrat / Geschenkartikel
- Spielwaren / Hobby / Basteln / Musikinstrumente
- Sportartikel / Fahrräder / Camping (ausgenommen Sportgroßgeräte)
- Uhren / Schmuck
- Unterhaltungselektronik / Musik / Video / PC / Drucker / Kommunikation / Foto
- Medizinische und orthopädische Artikel
- Elektro / Haushaltsgeräte
- Wohneinrichtung (ausgenommen Teppiche Einzelware)
- Lampen / Leuchten

11. Gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

- a) Die flächendeckende Bepflanzung aus bodenständigen Sträuchern im Gewerbegebiet wird zusätzlich überstellt mit Stieleichen-Hochstammpflanzungen. Die Bäume stehen unregelmäßig in einer Reihe in einem mittleren Abstand von ca. 8 m.
- b) Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung und/oder mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neupflanzungen mit gleichartigen bodenständigen Gehölzen zu ersetzen.

12. Gem. § 9 (1a) BauGB

Die externen Ausgleichsmaßnahmen werden dem durch die Planung verursachten Eingriff insgesamt als Ausgleich zugeordnet.

13) Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (10) BauNVO

In dem mit GE gekennzeichneten Gewerbegebiet wird zusätzlich festgesetzt, dass Erweiterungen, Änderungen, und Erneuerungen des in diesem Planbereich vorhandenen Gewerbebetriebes zulässig sind, sofern der Immissionsschutz der südöstlich gelegenen Wohnbebauung sichergestellt ist.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 81 (1) Abs. 4 Bau ONW i.V. m. § 9 (4) BauGB

1. Im Plangebiet sind die Grundstücke entlang der Straßenbegrenzungslinien bis zu einer Tiefe von 3,00 m mit standortgerechten Laubgehölzen als Sichtschutz einzugrünen oder gärtnerisch mit Baum- und Strauchgruppen zu gestalten. Notwendige Einfriedigungen sind im Abstand von 3,0 m zum Straßenraum zulässig.
2. Aufnahme einer Gestaltungsfestsetzung gem. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB:
Werbeanlagen als selbständige bauliche Anlage sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und am Ort der Leistung zulässig. Die Höhe der Werbeanlagen darf 7,50 m bezogen auf das Niveau der zugeordneten Erschließungsstraße nicht überschreiten.

HINWEISE

1. Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) dem Amt für Bodendenkmalpflege, Münster, schriftlich mitzuteilen.

Dem westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege oder der Stadt Telgte als untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG NW).

Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG NW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

2. Im Schutzbereich der Richtfunktrasse (251042 / 018) der Deutschen Bundespost darf die maximal zulässige Bauhöhe von 78 m über NN im gesamten Plangebiet nicht überschritten werden.
3. Für den Bebauungsplanbereich besteht ein Pflanzgebot gem. § 178 BauGB. Danach sind die festgesetzten Flächen zur Anpflanzung und sonstige Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 (siehe textl. Festsetzung Nr. 7,8 und 9, sowie Örtliche Bauvorschrift Nr. 1 gem. § 9 (4) BauGB) spätestens 2 Jahre nach Satzungsbeschluß des Bebauungsplanes, bzw. bei derzeit unbebauten Grundstücken 2 Jahre nach Baubeginn durchzuführen.
4. Bei den Bauarbeiten sind die Vorgaben der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und der RSBB (Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen) zu beachten.