



PLANZEICHENERLÄUTERUNG
FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- M Mischgebiet
- GE Gewerbegebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- I Zahl der Vollgeschosse - Als Mindest- und Höchstgrenze
- 0,4 Grundflächenzahl
- 0,8 Geschossflächenzahl
- h max. 8,0 m (siehe Textliche Festsetzung Nr. 6)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- o Offene Bauweise
- d Abweichende Bauweise (siehe Text. Festsetzung Nr. 3)
- Baugrenze

VERKEHRSLÄCHEN

- Strassenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie, auch als Abgrenzung gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zu- und Abfahrtsverbot
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Fußweg
- Radweg
- Begleitendes Grün als Bestandteil von Verkehrsflächen, Abgrenzung nach Detailplanung

GRÜNFLÄCHEN

- Öffentliche Grünfläche
- Parkanlage
- Spielfeld (Spielbereich B lt. Rd. Ent. des Innenministers NW vom 31.07.1974)
- Privates Grünfläche

FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG

- Flächen zur Anpflanzung von standortgerechten Bäumen, Sträuchern und Hecken
- Zu erhaltender Baumbestand
- Zu erhaltende Einzelbäume

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterirdischer Nutzungen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen
- Mit Leitungsrecht belastete Fläche zugunsten der Versorgungsanlagen
- Mit Verkehr belastete Fläche zugunsten der Allgemeinheit
- Mit Fahrrecht belastete Fläche zugunsten der Allgemeinheit

BESTANDSDARSTELLUNGEN, HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Vorhandene Flurstücksgrenze
- 205 Vorhandene Flurstücknummer
- Vorhandene Gebäude
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Vorgeschlagener Standort für Einzelbäume
- Vorhandene Gestaltung
- Vorhandene Wasserleitung
- Vorhandener Abwasserkanal
- Katastermäßig nicht eingemessene Gebäude

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Gem. § 4 (4) BauNVO wird das Gewerbegebiet nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bestimmungen und Eigenschaften gegliedert und eingestuft. Unzulässig sind Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Immissionsgrad wie sie im Bebauungsplan entsprechend der Abstandsklasse 1950 (Anlage zur Begründung) unter der Nr. 1 (Abstandsklassen) aufgeführt sind. Die unzulässigen Betriebsstellen sind in den entsprechenden Bereichen des Plangebietes festzusetzen.
2. § 31 (1) BauGB
Ausnahmeweise zulässig sind Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Immissionsgrad der nächsten niedrigeren Abstandsklasse (höhere Abstandsklassen), wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen durch überlegene oder besondere Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen 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. Bundesimmissionschutzverordnung der Genehmigungspflicht unterliegen, unzulässig sind, das gilt insbesondere für Anlagen, die nach § 10 BImSchG dem öffentlichen Gehörverfahren unterliegen sind.
3. § 22 (4) BauNVO
Gebäude im Bereich mit festgesetzter abweichender Bauweise dürfen eine Baukörperhöhe von 9,0 m überschreiten.
5. Im M-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 bautechnische Bauparallele auszumessenen übersteigen werden. Bauparallele ist die OK-Niveau der Erschließungsstraße.
7. Auf den privaten Stellplatzflächen ist anfallig je 3 Stellplätze mindestens 1 großkroniger Laubbäum zu pflanzen.
8. Fassaden sind zu begrünen. Der Anteil der zu begrünenden Fläche muß mindestens 50% der geschlossenen Wandfläche einnehmen. Notwendige Einrichtungen 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 (Grundstückskanten etc.) abzustimmen. Die Abstände sind demnach geringfügig verschoben.
10. Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5) BauNVO
Im gesamten Plangebiet sind gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit zentralen Verkaufsstellen gemäß allgemeiner "Täglicher Sortimentliste" (Einzelhandelskonzept für die Stadt Telgte - Junker und Knie, Dortmund, November 2007) ausgeschlossen. Das sind:
- Metzgerei und Fleischerei
- Getreide- und Kleingroßhandel
- Patisserie, Backwaren, Süßwaren, Zerkleinert / Sücker
- Bäckerei
- Bäckerei / Konditorei
- Süßwaren / Süßwaren
- Obst, Gemüse, Meeresfrüchte / Hauswaren / Fleischwaren
- Speisewaren / Hotellerie / Bäckerei / Multimedien
- Sportartikel / Freizeitartikel / Camping / Angewandte Sportgeräte
- Uhren / Schmuck
- Unterhaltungselektronik / Musik / Video / PC / Drucker / Kommunikation / Foto
- Medien
- Bekleidung und orthopädische Artikel
- Bekleidungs / Hauswaren
- Warenwirtschaft (z.B. Supermärkte, Discounter)
- Lebensmittel
- Lebensmittel
- Lebensmittel
11. Gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB
a) Die fassadenbetonte Bebauung aus bodenständigen Strukturen im Gewerbegebiet wird zusätzlich überaus mit Stilleben-Hochschallminderungen. Die Bäume stehen unregelmäßig in einer Reihe in einem mittleren Abstand von ca. 8 m.
b) Die Grünsubstanz der Flächen zur Anpflanzung und/oder mit einem Erhaltungspotential belegten Flächen ist dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neupflanzungen mit gleichartigen bodenständigen Gehölzen zu ersetzen.
12. Gem. § 9 (1a) BauGB
Die externen Ausgesichtsmaßnahmen werden dem durch die Planung verursachten Eingriff insgesamt als Ausgleich zugeordnet.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Übermittlung der Bestandspläne mit dem Lageverzeichnisse und der Öffentlichkeitsbereich dieses Bebauungsplanes wird beschleunigt.
Für die Richtigkeit der kartographischen Darstellung des örtlichen Zustandes und die geometrische Festsetzung der städtebaulichen Planung.
Der Rat der Stadt hat am nach §§ 2 Abs. 1-5, 4 Abs. 1 und 5 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 225) 1986/1056, diesen Bebauungsplan aufzustellen.
Telgte, den
Bürgermeister Stadtdirektor
Die Beteiligung der Bürger an der Bauzeichnung hat am gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 225) stattgefunden.
Telgte, den
Bürgermeister Stadtdirektor
Der Rat der Stadt hat am nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 225) beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszugeben.
Telgte, den
Bürgermeister Stadtdirektor
Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 225) in der Zeit vom bis einschließlich zu jedemorts einzusehen ausgelegt.
Telgte, den
Bürgermeister Stadtdirektor
Der Rat der Stadt hat am nach § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 225) diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
Telgte, den
Bürgermeister Stadtdirektor
Gem. § 11 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 225) ist mit der Bebauungsplan angelegt worden.
Verfügung vom (AZ, Münster) den
Der Regierungsdirektor im Auftrag
Gem. § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) ist die Durchführung des Anzeigeverfahrens mit Hinweis auf die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes am in der Zeit vom bis einschließlich zu jedemorts einzusehen ausgelegt.
Telgte, den
Bürgermeister Stadtdirektor

RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 225), in der zuletzt geänderten Fassung.
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.11.1990 (BGBl. I S. 132).
Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalte (Planzeichnungsverordnung 1981 - PlanZV) vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 833).
§ 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) vom 28.06.1984 (GV NW S. 419) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.06.1989 (GV NW S. 400).
§ 5 und 6 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Gemeindeordnung - GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1974 (BGBl. I S. 721) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.11.1986.
§ 5 und 6 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Gemeindeordnung - GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1974 (GV NW S. 475) zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.03.1990 (GV NW S. 141).
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.05.1974 (BGBl. I S. 721) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.11.1986.
Viele Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV) vom 24.07.1985 (BGBl. I S. 1568).

FÜR DIE 5. ÄNDERUNG

1. Aufnahme einer Gestaltungsmaßnahme gem. § 60 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB:
Veränderungen als selbständige bauliche Anlagen 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.
Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (10) BauNVO
In dem mit dem Bebauungsplan festgesetzten Gebiet wird zusätzlich festgesetzt, dass Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen des in diesem Planbereich vorhandenen Gewerbebetriebe zulässig sind, sofern der Immissionsgrad der dadurch gegebenen Wohnbebauung nicht überschritten wird.
AUFSTELLUNGSVERFAHREN
Die Übermittlung der Bestandspläne mit dem Lageverzeichnisse und der Öffentlichkeitsbereich dieses Bebauungsplanes wird beschleunigt.
Für die Richtigkeit der kartographischen Darstellung des örtlichen Zustandes und die geometrische Festsetzung der städtebaulichen Planung.
Der Rat der Stadt hat am nach §§ 2 Abs. 1-5, 4 Abs. 1 und 5 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 225) 1986/1056, diesen Bebauungsplan aufzustellen.
Telgte, den
Bürgermeister Stadtdirektor
Die Beteiligung der Bürger an der Bauzeichnung hat am gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 225) stattgefunden.
Telgte, den
Bürgermeister Stadtdirektor
Der Rat der Stadt hat am nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 225) beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszugeben.
Telgte, den
Bürgermeister Stadtdirektor
Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 225) in der Zeit vom bis einschließlich zu jedemorts einzusehen ausgelegt.
Telgte, den
Bürgermeister Stadtdirektor
Der Rat der Stadt hat am nach § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 225) diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
Telgte, den
Bürgermeister Stadtdirektor
Gem. § 11 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 225) ist mit der Bebauungsplan angelegt worden.
Verfügung vom (AZ, Münster) den
Der Regierungsdirektor im Auftrag
Gem. § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) ist die Durchführung des Anzeigeverfahrens mit Hinweis auf die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes am in der Zeit vom bis einschließlich zu jedemorts einzusehen ausgelegt.
Telgte, den
Bürgermeister Stadtdirektor

RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), in der zuletzt geänderten Fassung.
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).
Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalte (Planzeichnungsverordnung 1981 - PlanZV) vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 833).
§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.05.2000 (GV NW S. 256).
§ 7 und 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 966).
§ 51 des Wasserhaushaltsgesetzes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.1960 (BGBl. I S. 880) in der zuletzt geänderten Fassung.
Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.04.2002 (BGBl. I S. 1190).
Landesbauordnung NRW (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV NW S. 568).
Gesetz über die Umweltschadenshaftung (UmweltUmweltschadenshaftungsgesetz - UmwUmweltschG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1505).
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.1960 (BGBl. I S. 880) in der zuletzt geänderten Fassung.
Viele Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV) vom 24.07.1985 (BGBl. I S. 1568), in der zuletzt geänderten Fassung.

FÜR DIE 9. ÄNDERUNG

Textliche Festsetzung
Veränderungen sind gem. § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Einschließlich der 1. Änderung vom 21.10.1994 / Stadt Telgte
Einschließlich der 2. Änderung vom 27.06.1997 / Stadt Telgte
Einschließlich der 5. Änderung vom 07.11.2003 / Stadt Telgte
Einschließlich der 9. Änderung vom 12.01.2007 / Stadt Telgte
Einschließlich der 10. Änderung vom 20.03.2009 / Wolters Partner, Coesfeld

STADT TELGTE

BEBAUUNGSPLAN "ORKOTTEN III" - GEWERBEGEBIET

- 10. VEREINFACHTE ÄNDERUNG



PLANÜBERSICHT M 1 : 10.000

DATUM 20.03.2009 10. vereinfachte Änderung

BEARB. Bo

M. 1 : 1.000

BÜRGERMEISTER

PLANBEARBEITUNG WOLTERS PARTNER

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- § 81 (1) Abs. 4 BauONW i.V.m. § 9 (4) BauGB
1. Im Plangebiet sind die Grundstücke entlang der Straßengrenzungslinie bis zu einer Tiefe von 3,00 m mit standortgerechten Laubbäumen als Sichtschutz einzupflanzen oder gleichmäßig mit Bäumen und Sträuchern zu gestalten. Notwendige Einrichtungen sind im Abstand von 3,0 m zum Straßenraum zulässig.
 2. Ausnahme einer Gestaltungsmaßnahme gem. § 60 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB:
Veränderungen als selbständige bauliche Anlagen 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 Erhebungsarbeiten sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) dem Amt für Bodenkundliche, Mörtel, schriftlich mitzuteilen.
Dem weitläufigen Museum für Archäologie / Amt für Bodenkundliche oder der Stadt Telgte ist zu unterbreiten. Der Inhalt der Erhebungsarbeiten ist Bodenkundliche Bodenanalyse, aber auch Vegetations- und Nährstoffanalysen in der bodenkundlichen Bodenkundlichen (Bodenchemie) notwendig zu machen. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 BImSchG NW).
Dem Amt für Bodenkundliche oder seinen Bauaufträgen ist das Bestehen der betroffenen Grundstücke zu bestätigen, um ggf. zusätzliche Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 BImSchG NW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.
2. Im Schutzbereich der Richtfunkstelle (251042/018) der Deutschen Bundespost darf die maximal zulässige Bauhöhe von 7,5 m über NN im gesamten Plangebiet nicht überschritten werden.
3. Für den Bebauungsplanbereich besteht ein Planpflicht gem. § 178 BauGB. Danach sind die festgesetzten Flächen zur Anpflanzung und sonstiger Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 (siehe Text. Festsetzung Nr. 7 und 9, sowie örtliche Bauvorschriften Nr. 1 gem. § 14 BauGB) spätestens 2 Jahre nach Satzungsbeschluß des Bebauungsplanes, bzw. bei derzeit überbauten Grundstücken 2 Jahre nach Baubeginn durchzuführen.
4. Bei den Baubearbeiten sind die Vorgaben der DIN 18820 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und der R808 (Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Bauarbeiten) zu beachten.