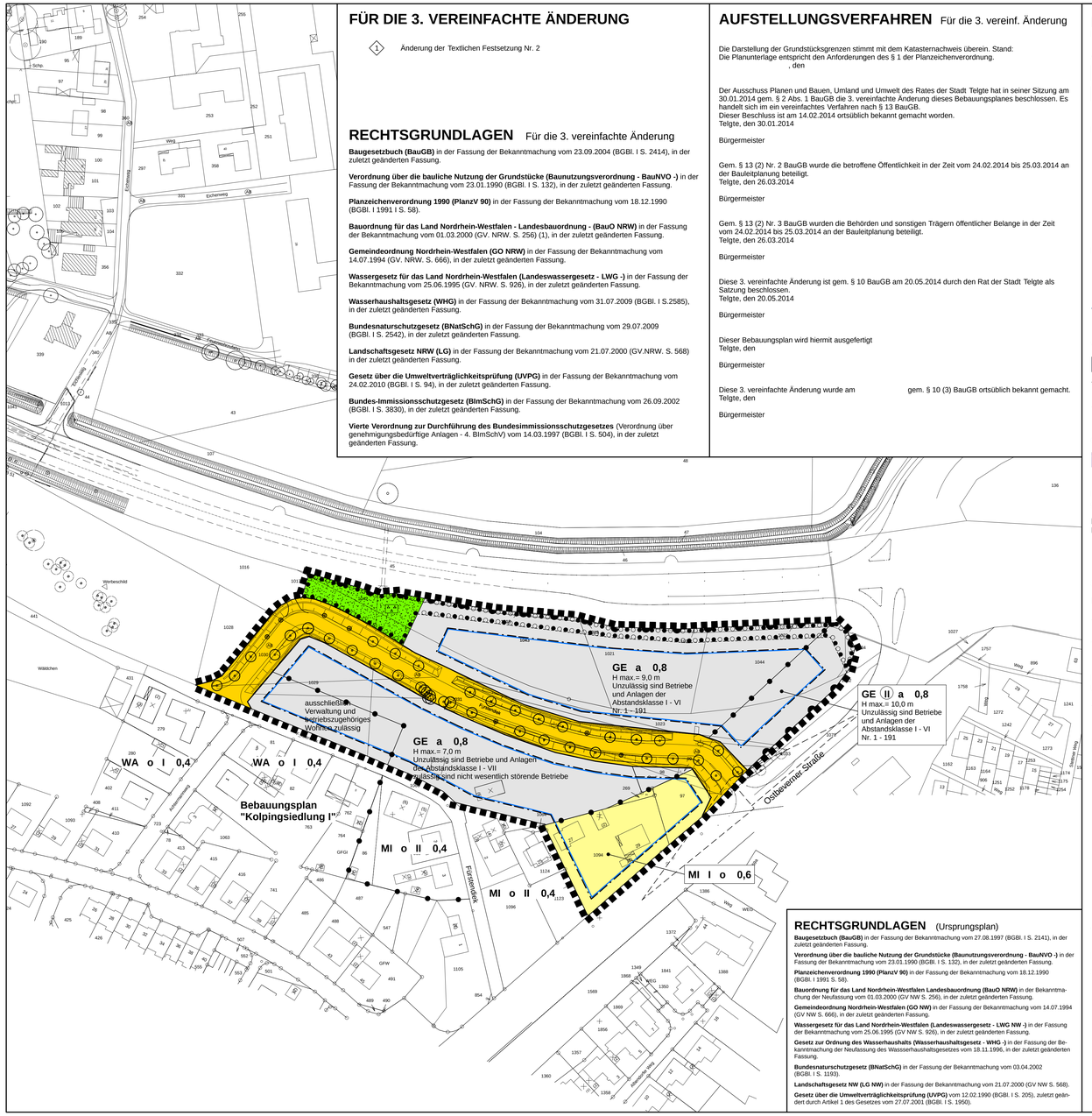


FÜR DIE 3. VEREINFACHTE ÄNDERUNG

1 Änderung der Textlichen Festsetzung Nr. 2

RECHTSGRUNDLAGEN Für die 3. vereinfachte Änderung

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.

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I 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. 666), 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. 94), 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 genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV) vom 14.03.1997 (BGBl. I S. 504), in der zuletzt geänderten Fassung.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN Für die 3. vereinf. Änderung

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein. Stand: Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.
, den

Der Ausschuss Planen und Bauen, Umland und Umwelt des Rates der Stadt Telgte hat in seiner Sitzung am 30.01.2014 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die 3. vereinfachte Änderung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Es handelt sich im ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB.
Dieser Beschluss ist am 14.02.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Telgte, den 30.01.2014

Bürgermeister

Gem. § 13 (2) Nr. 2 BauGB wurde die betroffene Öffentlichkeit in der Zeit vom 24.02.2014 bis 25.03.2014 an der Bauleitplanung beteiligt.
Telgte, den 26.03.2014

Bürgermeister

Gem. § 13 (2) Nr. 3 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange in der Zeit vom 24.02.2014 bis 25.03.2014 an der Bauleitplanung beteiligt.
Telgte, den 26.03.2014

Bürgermeister

Diese 3. vereinfachte Änderung ist gem. § 10 BauGB am 20.05.2014 durch den Rat der Stadt Telgte als Satzung beschlossen.
Telgte, den 20.05.2014

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt
Telgte, den

Bürgermeister

Diese 3. vereinfachte Änderung wurde am gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Telgte, den

Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN (Ursprungsplan)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung 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 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 NW S. 256), in der zuletzt geänderten Fassung.

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung.

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

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG -) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung des Wasswerhaushaltsgesetzes vom 18.11.1996, in der zuletzt geänderten Fassung.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.04.2002 (BGBl. I S. 1193).

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

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950).

PLANZEICHENERLÄUTERUNG
FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

MI Mischgebiet, siehe textliche Festsetzung Nr. 2

GE Gewerbegebiet, siehe textliche Festsetzung Nr. 1 und 2

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

I Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß

II Zahl der Vollgeschosse - zwingend, siehe textliche Festsetzung Nr. 4 b)

0,8 Grundflächenzahl

H max = Maximale Baukörperhöhe bezogen auf OK zugeordnete Erschließungsanlage nach Angabe der Stadt Telgte, siehe textliche Festsetzung Nr. 4 a)

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

o Offene Bauweise

a Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 5

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein - und Ausfahrt

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünfläche

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

Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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 von 0,8 m bis 2,5 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB

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

Vorhandene Flurstücksgrenze

339 Vorhandene Flurstücksnummer

Vorhandene Gebäude

TEXT

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

1) Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (4) BauNVO

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

Unzulässig sind Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Immissionsgrad wie sie im Bebauungsplan entsprechend der nebenstehenden Abstandsliste 1998 (in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.04.1998) unter der lfd. Nr. (Abstandsklasse) aufgeführt sind. Die unzulässigen Betriebsarten sind im entsprechenden Bereich 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. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5) BauNVO

1 Im Gewerbegebiet und Mischgebiet wird im Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen.
Die „Telgter Sortimentsliste" der zentrenrelevanten Sortimente nach Hauptbranchen umfasst gem. Einzelhandelskonzept:

- 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
- Wohneinrichtung (ausgenommen Teppiche Einzelware, Bettwaren / Matratzen)
- Elektro / Leuchten / Haushaltsgeräte

3) Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO

Im gesamten festgesetzten Gewerbe- und Mischgebiet sind Vergnügungsstätten gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO und § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO unzulässig.

4) Gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (2) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO

a) Die maximal zulässige Gebäudehöhe (Firsthöhe) wird im Gewerbegebiet mit 9,0 m bzw. 7,0 m festgesetzt. Bezugspunkt ist die Oberkante der zugeordneten Erschließungsanlage, die von der Stadt Telgte angegeben wird.

b) Die im Eckbereich Ostbeverner Straße / Fürstendiek festgesetzte zwingende zweigeschossige Bauweise ist auf die Oberkante der Ostbeverner Straße zu beziehen.

5) Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO

Auf den Gewerbegebietsgrundstücken ist abweichende Bauweise festgesetzt, um eine produktionsbedingte bzw. betriebsbedingte Überschreitung der Betriebshallenlängen von 50 m grundsätzlich zuzulassen. Dabei sind die für eine offene Bauweise erforderlichen Grenzabstände gem. BauO NW einzuhalten.

6) Gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

a) Die Grundstücksgrenzen zu benachbarten Gewerbegrundstücken sind jeweils in 2,0 m Breite (d.h. insgesamt 4,0 m) abzupflanzen.

b) Die Grundstücksfläche zur angrenzenden Verkehrsfläche ist in 3,0 m Breite mit bodenständigen Sträuchern und Bäumen einzugrünen.

c) Für Grüneinfriedungen der Grundstücke sind nur bodenständige Gehölze zulässig.

d) Auf den Stellplatzflächen ist anteilig je 4 Stellplätze ein bodenständiger Laubbaum I. Ordnung zu pflanzen.

e) Alle gemäß zeichnerischer und/oder textlicher Festsetzung zu bepflanzenden Flächen sind mit bodenständigen Pflanzen und Gehölzen flächendeckend zu begrünen. Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung und/oder mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sowie der gem. textlicher Festsetzung durchzuführenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen bodenständigen Gehölzen zu ersetzen.

7) Gem. § 9 (1a) BauGB

Die externen Ausgleichsmaßnahmen in der Gemarkung Telgte-Kirchspiel, Flur 54, Flurstücke 27 und 29 werden dem durch die Planung verursachten Eingriff insgesamt als Ausgleich zugeordnet.

HINWEISE

DENKMÄLER

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 / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).

PFLANZGEBOT

Für den Bebauungsplanbereich soll ein Pflanzgebot gem. § 178 BauGB ausgesprochen werden. Danach sind die festgesetzten Flächen zur Anpflanzung und sonstige Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB spätestens 1 Jahr nach Rechtskraft zum Bebauungsplan bzw. für die derzeit unbebauten Grundstücke 1 Jahr nach Baufertigstellung durchzuführen.

KAMPFMITTEL

Die Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten hat mit gebotener Vorsicht zu erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

WASSERSCHUTZZONE

Unzulässig sind diejenigen Nutzungen, die unter das Verbot der Wasserschutzgebietsverordnung Telgte vom 27.12.1999 für die Schutzzone III fallen. Für die nach der Wasserschutzgebietsverordnung genehmigungspflichtigen Vorhaben ist eine Genehmigung beim Landrat des Kreises Warendorf zu beantragen.

Verboten ist u.a.:

- das Errichten von wassergefährlichen Anlagen wie z.B. Lackierbetrieben, Tankstellen, Kfz-Reparaturwerkstätten etc.
- das Versickern von gering verschmutztem Niederschlagswasser (u.a. Wasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen (mit geringem Kfz-Verkehr) in Gewerbe- und Industriegebieten) über technische Vorkehrungen wie Schacht- oder Rigolen-Rohrversickerung.

Genehmigungspflichtig sind u.a.:

- die Erstellung von Abwasserkanälen
- das Errichten von Anlagen zum Lagern, Sammeln, Umschlagen, Abfüllen, Herstellen, Verwenden, Verbreiten oder Behandeln wassergefährdender Stoffe bei gewerblichen Betrieben für Eigenverbrauchsanlagen bis zu 40.000 l Heizöl
- die Errichtung von Stellplätzen für mehr als 10 Kfz
- das Verwenden von Recycling-Materialien (u.a. Bauschutt) bei Tiefbaumaßnahmen
- das Bauen neuer Straßen
- das Versickern von gering verschmutztem Niederschlagswasser (u.a. Wasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen (mit geringem Kfz-Verkehr) in Gewerbe- und Industriegebieten) über Flächen- oder Muldenversickerung

WERBEANLAGEN

Anlagen der Außenwerbung, die den Verkehrsteilnehmer auf der freien Strecke der Bundesstraße ansprechen sollen, sind unzulässig.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN (Ursprungsplan)

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

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

Der Bau- und Planungsausschuss des Rates der Stadt hat am 18.05.1999 nach §§ 2 Abs. 1 - 5 , 4 Abs. 1 und 8 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 28.01.2000 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Telgte , den 18.05.1999

Westemeyer Hüttmann
Vorsitzender des Ausschusses Schriftführer

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung hat in der Zeit vom 07.02.2000 bis einschließlich 07.03.2000 gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.
Telgte , den 08.03.2000

Roeingh
Bürgermeister

Der Bau- und Planungsausschuss des Rates der Stadt hat am 20.06.2000 nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.
Telgte , den 20.06.2000

Melchers Hüttmann
Vorsitzende des Ausschusses Schriftführer

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 07.07.2003 bis 07.08.2003 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Telgte , den 08.08.2003

Roeingh
Bürgermeister

Der Rat der Stadt hat am 14.10.2003 nach § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
Telgte , den 14.10.2003

Roeingh Lehmann
Bürgermeister Schriftführer

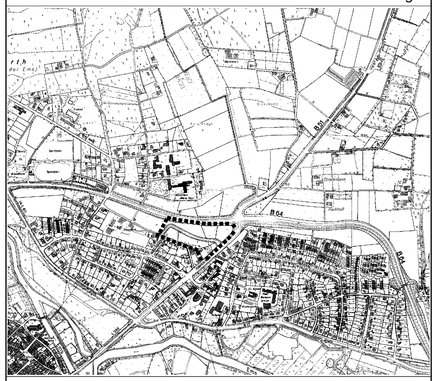
Gem. § 10 (3) des Baugesetzbuches ist der Beschluß des Bebauungsplanes am ortsüblich bekanntgemacht worden.
In dieser Bekanntmachung wurde ebenfalls auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3, Sätze 1 und 2 und Abs. 4, des § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuches sowie auf die Vorschriften des § 7 Abs. 6 GO NRW hingewiesen.
Der Bebauungsplan hat am Rechtskraft erlangt.
, den

Bürgermeister

STADT TELGTE

BEBAUUNGSPLAN

"FÜRSTENDIEK" – TEIL I - 3. vereinf. Änderung



PLANÜBERSICHT M 1 : 10.000

DATUM	20.05.2014	Satzung
PL^{GR}	56 x 109	
BEARB.	VI.	
M.	1 : 1.000	0 10 20 30 40 60 m

NORDEN

BÜRGERMEISTER PLANBEARBEITUNG

WOLTERS PARTNER
Architekten & Stadtplaner GmbH
Bahnhofstraße 33 • D-48653 Coesfeld
Telefon +49-2541-9408-0 • Telefax 6088
info@wolterspartner.de