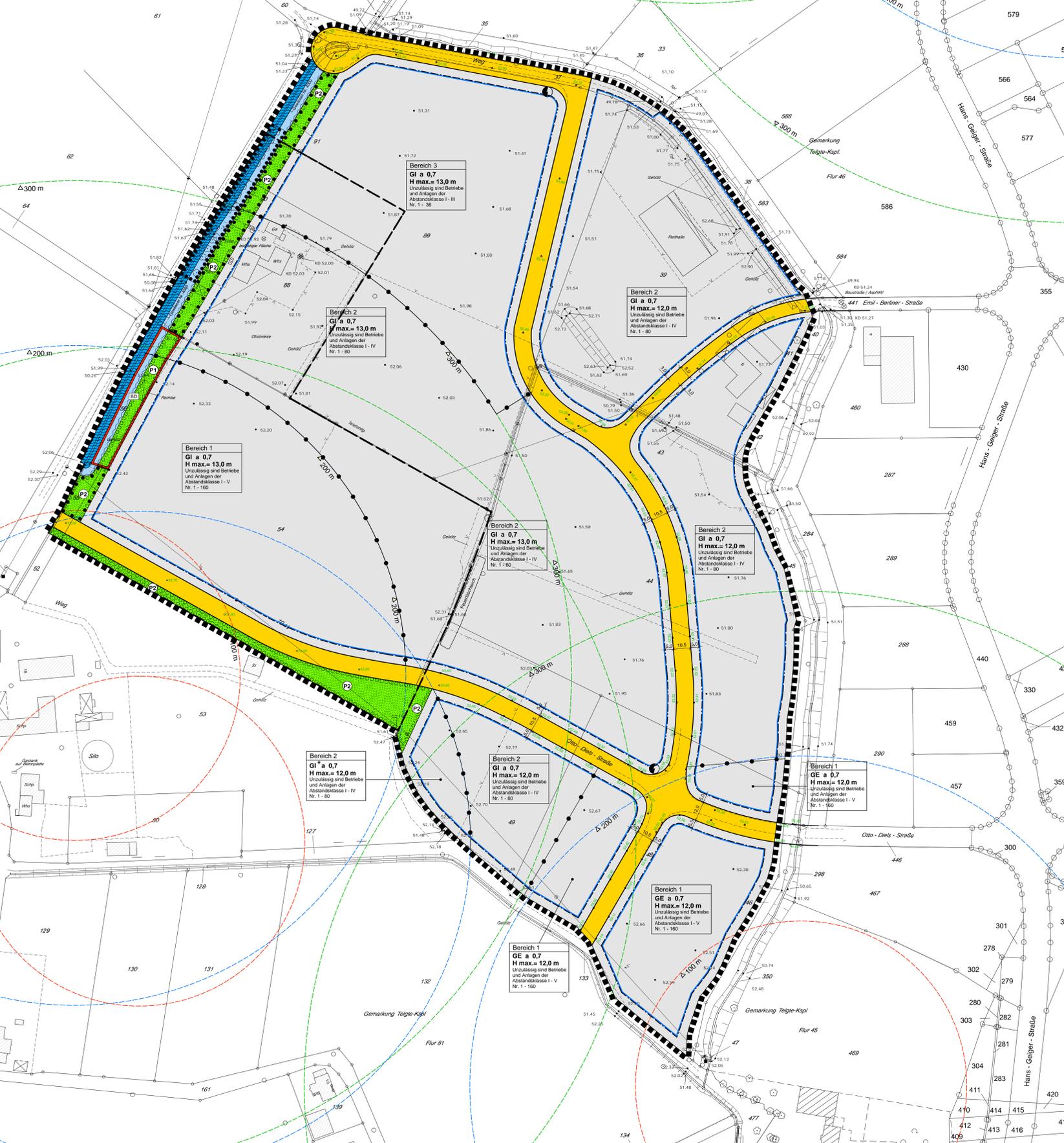


RECHTSGRUNDLAGEN

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 S. 58).



PLANZEICHENERLÄUTERUNG
FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
GE Gewerbegebiet, siehe textliche Festsetzung Nr. 1 und 2
GI / GI * Industriegebiet, siehe textliche Festsetzung Nr. 1 und 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, siehe textliche Festsetzung Nr. 4
Baugrenze
VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
Straßenverkehrsflächen (mit eingetragenen Höhenpunkt der Straßenoberkante)
Straßenbegrenzungslinie
FLÄCHEN FÜR DIE VER- UND ENTSORGUNG gem. § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB
Flächen für Ver- und Entsorgung, Elektrizität
GRÜNLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB
Öffentliche Grünfläche
WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB
Fläche für die Wasserwirtschaft
FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB
Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 (6) BauGB
Bodenmerkmale
Wasserflächen gemäß § 31 WHG
SONSTIGE PLANZEICHEN
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
Hinweislich: Grenze des bisherigen Bebauungsplanes „Kiebitzpoth West“
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO
Standort Trafostation
BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE
Vorhandene Flurstücksgrenze
Vorhandene Gebäude
Abstandsradien zu schützenswerten Einrichtungen gem. Abstandserlass

TEXT
FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (4) BauNVO)
1.1 Das Gewerbe- und Industriegebiet wird nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert und eingeschränkt. (Bereiche 1 bis 3)
1.2 In dem Gewerbe- und Industriegebiet sind Betriebe und Anlagen der innerhalb der jeweiligen zeichnerischen Festsetzung genannten Abstandsklassen gemäß Abstandsliste 2007 des Abstands-erlasses NRW (in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.10.07 MBl. NRW 2007 S. 659), die unter der Id. Nr. (Abstandsklasse) aufgeführt sind und solche Betriebe und Anlagen unzulässig, deren Emissionsverhalten ähnlich ist. Die Abstandsliste ist als Anlage Bestandteil der Begründung. Der Abstandserlass kann während der Dienststunden in der Stadtverwaltung Telgte eingesehen werden.
1.3 In dem südwestlichen mit GI * bezeichneten Bereich ist auf Grund der Überschreitung des 200 m Abstandes gemäß Abstandsliste mit weniger störenden Betriebsteilen der Immissionsschutz zu beachten.
1.4 Eine Anordnung von Betriebsbereichen § 30a) BImSchG bzw. von Anlagen, in denen entsprechende BImSchG Mengen gefährlicher Stoffe ausgesetzt werden und die aufgrund dessen unter den Geltungsbereich der 12. BImSchV – Störfallverordnung – fallen, ist nicht zulässig.
1.5 § 31 (1) BauGB (HINWEISLICH)
Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe und Anlagen der jeweils nächst niedrigeren Abstandsklasse (höheres Abstandsfordernis), wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nachweislich auf der Grundlage von baulichen, technischen oder organisatorischen Maßnahmen nicht überschreiten.
2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5) BauNVO)
2.1 Im Gewerbe- und Industriegebiet sind Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.
2.2 Im Industriegebiet sind die gem. § 9 (3) BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wohnungen für Aufsichts- und Betriebsleiter und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (2) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
3.1 Höhe der baulichen Anlagen
Für die maximale Baukörperhöhe (obere Dachkante) ist als unterer Bezugspunkt das Mittel aus den Straßenhöhen der Schnittpunkte der beiden seitlichen Grundstücksgrenzen mit der Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Die Höhe der Straßenoberkante der zugeordneten Erschließungsstraße ist als Bezugspunkt (m ü. NN) jeweils in der Planzeichnung eingetragen.
4. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO)
4.1 Auf den Gewerbe- und Industriegebietsgrundstücken ist abweichende Bauweise festgesetzt. Eine produktionsbedingte bzw. betriebsbedingte Überschreitung der Gebäudelängen von 50 m ist grundsätzlich zulässig, wobei die für eine offene Bauweise erforderlichen Grenzabstände gem. BauO NW einzuhalten sind.
5. FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB)
5.1 Auf den privaten Stellplatzflächen ist anteilig je 4 Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen.
5.2 In der öffentlichen Verkehrsfläche ist eine Baumreihe aus Winterfinde (Tilia cordata) anzupflanzen – jeweils in der Qualität HSt. 3xv, StU 12-14. Die Bäume (mind. 50 Stück) stehen in einem Abstand von 15 m. Die genauen Standorte sind nach Detailplanung auf die örtliche Situation (Grundstückszufahrten etc.) abzustimmen. Die Abstände sind durch geringfügig verschiebbar.
5.3 Die mit P1 bezeichnete Fläche innerhalb der westlichen Grünfläche ist als Bodendenkmal zu schützen und zu pflegen. Auf der Walkuppe sind dornige Sträucher (Pflanzabstand 1 x 1 m) anzupflanzen.
5.4 Die mit P2 bezeichneten Flächen sind mit bodenständigen Pflanzen und Gehölzen flächendeckend zu begrünen.
5.5 Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung und zum Erhalt sowie der gem. textlicher Festsetzung durchzuführenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen bodenständigen Gehölzen zu ersetzen.
Wahlweise zu verwendende Gehölze und Mindestanzahl
Bäume II. Ordnung, LfHl, 1xv, 100-150 Sträucher LSTR, 1 xv, mw, 70-90
Tilia cordata – Winterfinde Cornus sanguinea – Korneisbuche
Cornus mas – Haselnuss
Quercus robur – Stieleiche Cornus avellana – Hasel
Cornus mas – Haselnuss
Bäume II. Ordnung, LfHl, 1xv, 100-150 Cornus spec. – Weidenröschen
Acer campestre – Feldahorn Prunus spinosa* – Schlehe
Cornus betulus – Hanfbuche Nidula foliolata – Händchen
Melia sylvestris – Wilder Ahorn Sambucus nigra – Schwarzer Holunder
Salix caprea – Weiden Salix viminalis – Gemeiner Schneebal
* bewährte Arten
6. AUSGLEICHMASSNAHMEN (gem. § 9 (1a) BauGB)
6.1 Die erforderlich werdenden Maßnahmen gem. § 9 (1) Nr. 15 und 25 BauGB werden dem durch die Planung vorbereiteten Eingriff insgesamt als Ausgleichsmaßnahmen bzw. -flächen zugeordnet.
6.2 Die externen Ausgleichsmaßnahmen bzw. -flächen werden dem durch die Planung verursachten Eingriff entsprechend des erforderlichen Ausgleichsbedarfs in den Öko-Pool Flächen „Heidbrink“ vollständig und „Emsaue“ anteilmäßig als Ausgleichsmaßnahmen bzw. -flächen zugeordnet.

HINWEISE

- 1. DENKMÄLER
Bei Bodendenkmalen können Bodendenkmäler (kulturgegeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelruine aber auch Veränderungen und Verfallungen 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 anzugeben (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).
2. GRUNDWASSERSCHUTZ
Auf Grund des geringen Flurabstandes ist beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen bereits bei Kleinmengen besondere Sorgfalt anzuwenden.
3. KAMPFMITTEL
Sollte bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hinweisen oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der arbeitsmittelfreundlich zu verständigen.
4. ARTENSCHUTZ
Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotssanktionen
– ist die Obsternte südlich Hofstraße „Herbert“ nicht in der Brut- und Aufzuchtzeit zu roden (also nicht zwischen 01.03. – 30.09.) und die Rodung ist gästericherisch zu begleiten,
– ist das Mähdickwerk „Heidbrink“ vor Rodung der Obsternte umzusetzen,
– ist der Abriss des Gebäudes außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit vorzunehmen (also nicht zwischen 01.03. – 30.09.). Zudem ist bei Abriss eine Baubegleitung erforderlich,
– sind an den künftigen Gewerbestellen an geeigneter Stelle 5 Fledermauskästen fachgerecht aufzuhängen,
– sind die öffentlichen Verkehrsflächen mit insektenfreundlicher Beleuchtung (z. B. Naturnahdrucklampen oder vergleichbare Beleuchtungsgeräte) auszustatten,
– sollen großkronige Bäume (StU > 60 cm) nicht in der Brut- und Aufzuchtzeit (also nicht zwischen 01.03. – 30.09.) gefällt werden.
Im Sinne des Allgemeinen Artenschutzes sollen zur Minderung von Scheibenanflügen durch Vögel zudem großflächig spiegelnde Fassadenverkleidungen nicht geplant werden oder durch Verwendung von Ornix / Kalkbeton oder Mattglas Beeinträchtigungen minimiert werden. Kühl- und Lüftungstechnik sollten mit geringem Ultraschallanteil im Frequenzbereich zwischen 18-120 kHz installiert werden. Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes sollten zudem gem. § 39 BImSchG Gehölze nicht während der Brut- und Aufzuchtzeit (also nicht zwischen dem 01.03. – 30.09.) gefällt, gerodet oder auf den Stock gesetzt werden.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasterplan überein. Stand: Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Der Ausschuss für Planen und Bauen, Umland und Umwelt des Rates der Stadt Telgte hat am 03.05.2012 gem. § 2 und § 2a des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 11.05.2012 öffentlich bekannt gemacht worden. Telgte, den 01.10.2013

Dietmar Große Vogelsang Klaus Hüttmann
Vorstand des Ausschusses Schriftführer

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung hat vom 21.05.2012 bis 13.06.2012 gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden. Telgte, den 01.10.2013

Wolfgang Pieper
Bürgermeister

Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Bauleitplanung hat vom 21.05.2012 bis 13.06.2012 gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden. Telgte, den 01.10.2013

Wolfgang Pieper
Bürgermeister

Der Ausschuss für Planen und Bauen, Umland und Umwelt des Rates der Stadt Telgte hat am 29.11.2012 gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen. Telgte, den 01.10.2013

Dietmar Große Vogelsang Klaus Hüttmann
Vorstand des Ausschusses Schriftführer

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 10.06.2013 bis 15.07.2013 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde am 31.05.2013 ersichtlich bekannt gemacht. Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt. Telgte, den 01.10.2013

Wolfgang Pieper
Bürgermeister

Der Rat der Stadt hat am 01.10.2013 gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Telgte, den 01.10.2013

Wolfgang Pieper
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Telgte hat in der Sitzung am 12.12.2013 die Aufhebung des Satzungsbeschlusses zur 2. Änderung und Erweiterung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Telgte, den 22.05.2014

Wolfgang Pieper
Bürgermeister

Der Ausschuss für Planen und Bauen, Umland und Umwelt des Rates der Stadt Telgte hat am 30.01.2014 gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diese 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes - Entwurf mit Begründung - erneut öffentlich auszulegen. Telgte, den 22.05.2014

Dietmar Große Vogelsang Klaus Hüttmann
Vorstand des Ausschusses Schriftführer

Diese 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 17.02.2014 bis 21.03.2014 einschließlich zu jedermanns Einsicht erneut öffentlich ausliegen. Die erneute öffentliche Auslegung wurde am 07.02.2014 ersichtlich bekannt gemacht. Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt. Telgte, den 22.05.2014

Wolfgang Pieper
Bürgermeister

Der Rat der Stadt hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Sitzung am 20.05.2014 über die vorgeschlagenen Änderungen und Erweiterungen dieses Bebauungsplanes beschlossen. Telgte, den 22.05.2014

Wolfgang Pieper
Bürgermeister

Der Rat der Stadt hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Sitzung am 20.05.2014 über die vorgeschlagenen Änderungen und Erweiterungen dieses Bebauungsplanes beschlossen. Telgte, den 22.05.2014

Wolfgang Pieper
Bürgermeister

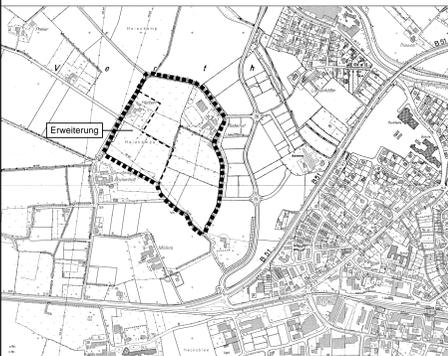
Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten. Telgte, den 22.05.2014

Wolfgang Pieper
Bürgermeister

STADT TELGTE

BEBAUUNGSPLAN
"GEWERBEPARK KIEBITZPOHL - WEST"

2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG



PLANÜBERSICHT M 1 : 10.000

Table with columns: DATUM, 20.05.2014, Satzungsbeschluss. Below it, a scale bar showing 0, 10, 20, 30, 40, 60 meters.

Table with columns: PL, 88 x 104; BEARB., Bo.; M., 1 : 1.000. Below it, a north arrow.