

**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 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.

**Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)** 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. 3530), in der zuletzt geänderten Fassung.

**Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV)** vom 14.03.1997 (BGBl. I S. 504), 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, 2 und 3

SO Sondergebiet, siehe textliche Festsetzung Nr. 4  
SO 4 - großflächiger Einzelhandel „Möbel, Wohneinrichtung“

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

II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß

0,8 Grundflächenzahl

H max. = 10,0 m Maximale Baukörperhöhe, siehe textliche Festsetzung Nr. 5

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

a Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 6

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

F + R - Fuss- und Radweg

**GRÜNLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB**

Öffentliche Grünfläche, Schutz und Trenngrün

P1 siehe textliche Festsetzung Nr. 7.2

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

Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, siehe textliche Festsetzung Nr. 7

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 (6) BauGB**

Bahnanlage

**BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE**

Vorhandene Flurstücksgrenze

301 Vorhandene Flurstücksnummer

Vorhandene Gebäude

**HINWEISE**

- KAMPFMITTELVORKOMMEN**  
Die Durchführung aller bodeneingreifender Bauarbeiten sollte mit gebotener Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Erforderliche Ramm-/Bohrarbeiten zur Baugrubensicherung/Gründung sind als besonders gefährdet anzusehen und deshalb rechtzeitig im Planungsstadium zur Sicherheitsüberprüfung anzulegen. Sofern bei der Durchführung aller Baumaßnahmen der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.
- EINSICHTNAHME UNTERLAGEN**  
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und sonstige Vorschriften) können im Rathaus der Stadt Telgte, Zimmer 315, Baufeld 4-6, 48291 Telgte während der Dienststunden eingesehen werden.

**GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN**

**FESTSETZUNGEN GEM. § 96 BAUO NRW I.V.M. § 9 (4) BAUGB**

- WERBEANLAGEN**  
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.
- EINFRIEDUNG**  
Entlang der Bahnlinie ist eine lückenlose Einfriedung ohne Tür und Tor vorzunehmen.

ALK Stand: 20.08.2013

**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 Gewerbegebiet wird nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert und eingeschärft.

Unzulässig sind Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Immissionsgrad, wie sie im Bebauungsplan entsprechend der Abstandsliste 2007 (in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.10.2007) unter der Nr. (Abstandsliste) aufgeführt sind. Die unzulässigen Betriebsarten sind im entsprechenden Bereich des Plangebietes festgesetzt. Die Abstandsliste ist als Anlage Bestandteil der Begründung.

1.2 § 31 (1) BauGB (HINWEISLICH)  
Ausnahme weisung zulässig sind Betriebe und Anlagen der jeweils nächst niedrigeren Abstandsliste (höherer Abstandsformeln), wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nachweislich nicht überschreiten.

**2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5) BauNVO)

Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten gemäß „Telgter Sortimentsliste“ (Einzelhandelskonzept für die Stadt Telgte) ausgeschlossen. Das sind:

- Nahrungsmittel und Genussmittel
- Gesundheits- und Körperpflegeartikel
- Papier, Bürobedarf, Schreibwaren / Zeitschriften / Bücher
- Blumen
- Bekleidung / Wäsche
- Schuhe / Lederwaren
- Glas, Porzellan, Keramik / Hausrat / Geschenkartikel
- Spielwaren / Hobby / Bastel- / Musikinstrumente
- Sportartikel / Fahrrad / Camping (ausgenommen Sportgroßgeräte)
- Uhren / Schmuck
- Unterhaltungselektronik / Musik / Video / PC / Drucker / Kommunikation / Foto
- Kleider / Hautpflege
- Medizinische und orthopädische Artikel
- Elctez / Hauswirtschaftliche
- Wohneinrichtung (ausgenommen Topische Einzelware)
- Lampen / Leuchten / Leuchtmittel

**3 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO)

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

**4 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5) BauNVO)

4.1 In dem mit SO 4a festgesetzten Bereich ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb „Möbel, Wohneinrichtung“ mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.000 qm zulässig. Folgende Sortimente sind zulässig:

Kernsortimente: - Möbel  
- Betten, Matratzen

Randsortimente: - Nicht-zentrenrelevante Randsortimente gemäß „Telgter Liste“  
- zentrenrelevante Sortimente gemäß „Telgter Liste“ sind bis zu einer Gesamtsumme von 10% der Verkaufsfläche zulässig.

Eigenständige Ladeneinheiten für diese Randsortimente sind unzulässig.

**4.2** In dem mit SO 4b festgesetzten Bereich ist ein Einzelhandelsbetrieb „Möbel, Polstermöbel“ mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 800 qm zulässig. Folgende Sortimente sind zulässig:

Kernsortimente: - Möbel

Randsortimente: - Nicht-zentrenrelevante Randsortimente gemäß „Telgter Liste“  
- zentrenrelevante Sortimente gemäß „Telgter Liste“ sind bis zu einer Gesamtsumme von 10% der Verkaufsfläche zulässig.

Eigenständige Ladeneinheiten für diese Randsortimente sind unzulässig.

**Die „Telgter Sortimentsliste“ umfasst folgende nicht-zentrenrelevante Sortimente:**

- Sportgroßgeräte
- Möbel, Büromöbel, Küchenmöbel, Garmöbel, Antiquitäten
- Bodenbeläge / Teppiche (Auslegeware), Eisenwaren / Beschläge
- Elektroartikel und -installationsmaterial, Tapeten, Farben / Lacke, Fliesen, Bauelemente, Baustoffe, Garmittelbedarf und -geräte, Maschinen und Werkzeug, Holz- und Moorbauzubehör, Holz, Kerne, Kacheln, Sanitärbedarf, Pflanzen und Samen, Rollstühle, Masken, Zoologischer Bedarf (Tierfutter, -zubehör, lebende Tiere)
- Betten / Matratzen

Die in der Liste lt. Einzelhandelskonzept aufgeführten nicht-zentrenrelevanten Sortimente „Eroskartikel“ sind unzulässig.

**5 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

Höhe der baulichen Anlagen  
Die maximal zulässigen Gebäudehöhen sind in der Planzeichnung festgesetzt. Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Gebäudehöhen ist die Oberkante der fertigen Erschließungsstraße „Orkotten“. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlage. Maßgeblich ist die mittlere Höhenlage der Grenze zwischen Baugrundstück und der zugeordneten Erschließungsstraße bzw. der angehängten Stichstraßen als zugeordnete Erschließung.

**6 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE**  
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO)

Auf den Gewerbe- und Sondergebietsgrundstücken ist abweichende Bauweise festgesetzt. Eine produktionsbedingte bzw. betriebsbedingte Überschreitung der Gebäudehöhen (der Betriebshallenlängen) von 50 m ist grundsätzlich zulässig. Ausnahmsweise ist die bereits vorhandene Grenzbebauung zulässig.

**7 FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN** (gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB)

- Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung und / oder mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sind dauerhaft zu erhalten.
- Innerhalb der mit P1 bezeichneten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Schutz und Trenngrün“ ist ausnahmsweise eine Zu- und Abfuhr in einer Gesamtbreite von 20 m zulässig.
- Alle gemäß zeichnerischer oder textlicher Festsetzung zu beplantenden Flächen sind mit heimischen, standortgerechten Pflanzen und Gehölzen flächendeckend zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

**AUFSTELLUNGSVERFAHREN**

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katastermaßstab überein. Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeicherverordnung.

Kreis Warendorf  
Der Landrat

Der Rat der Stadt Telgte hat am 12.12.2013 nach § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 20.12.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden. Telgte, den 23.12.2013

Bürgermeister Schriftführer

Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung hat in der Zeit vom 10.02.2014 bis einschließlich 28.02.2014 gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden. Telgte, den 03.03.2014

Bürgermeister

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung hat in der Zeit vom 10.02.2014 bis einschließlich 28.02.2014 gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden. Telgte, den 03.03.2014

Bürgermeister

Der Ausschuss Planen und Bauen, Umland und Umwelt des Rates der Stadt Telgte hat am 08.05.2014 nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen. Telgte, den 09.05.2014

Vorsitzender des Ausschusses Schriftführer  
Planen und Bauen, Umland und Umwelt

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 02.06.2014 bis einschließlich 04.07.2014 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Telgte, den 07.07.2014

Bürgermeister

Der Rat der Stadt Telgte hat am 18.09.2014 nach § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Telgte, den 22.09.2014

Bürgermeister

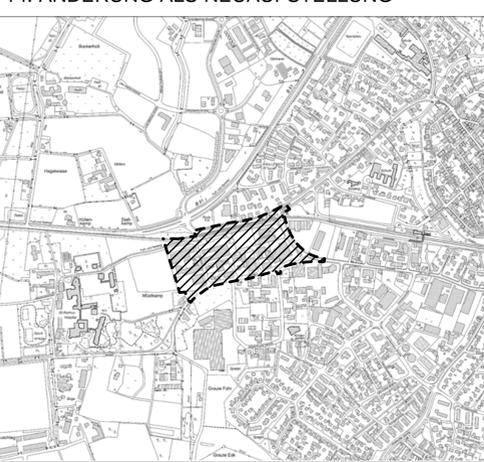
Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am ortsüblich bekannt gemacht worden. In dieser Bekanntmachung wurde ebenfalls auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 und Abs. 4, des § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuches sowie auf die Vorschriften des § 7 Abs. 6 GO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

Bürgermeister

**STADT TELGTE**

**BEBAUUNGSPLAN „ORKOTTEN II - TEIL WEST“**

**14. ÄNDERUNG ALS NEUAUFSTELLUNG**



**PLANÜBERSICHT M 1 : 10.000**

DATUM 04.09.2014

PL<sup>gr</sup> 130 / 50

BEARB. Stro / Bo

M. 1 : 1.000

BÜRGERMEISTER PLANBEARBEITUNG

**WOLTERS PARTNER**  
Architekten & Stadtplaner GmbH  
Drover Straße 15 • D-48603 Coesfeld  
Telefon +49(0)5241-17111 • Telefax +49(0)5241-17112