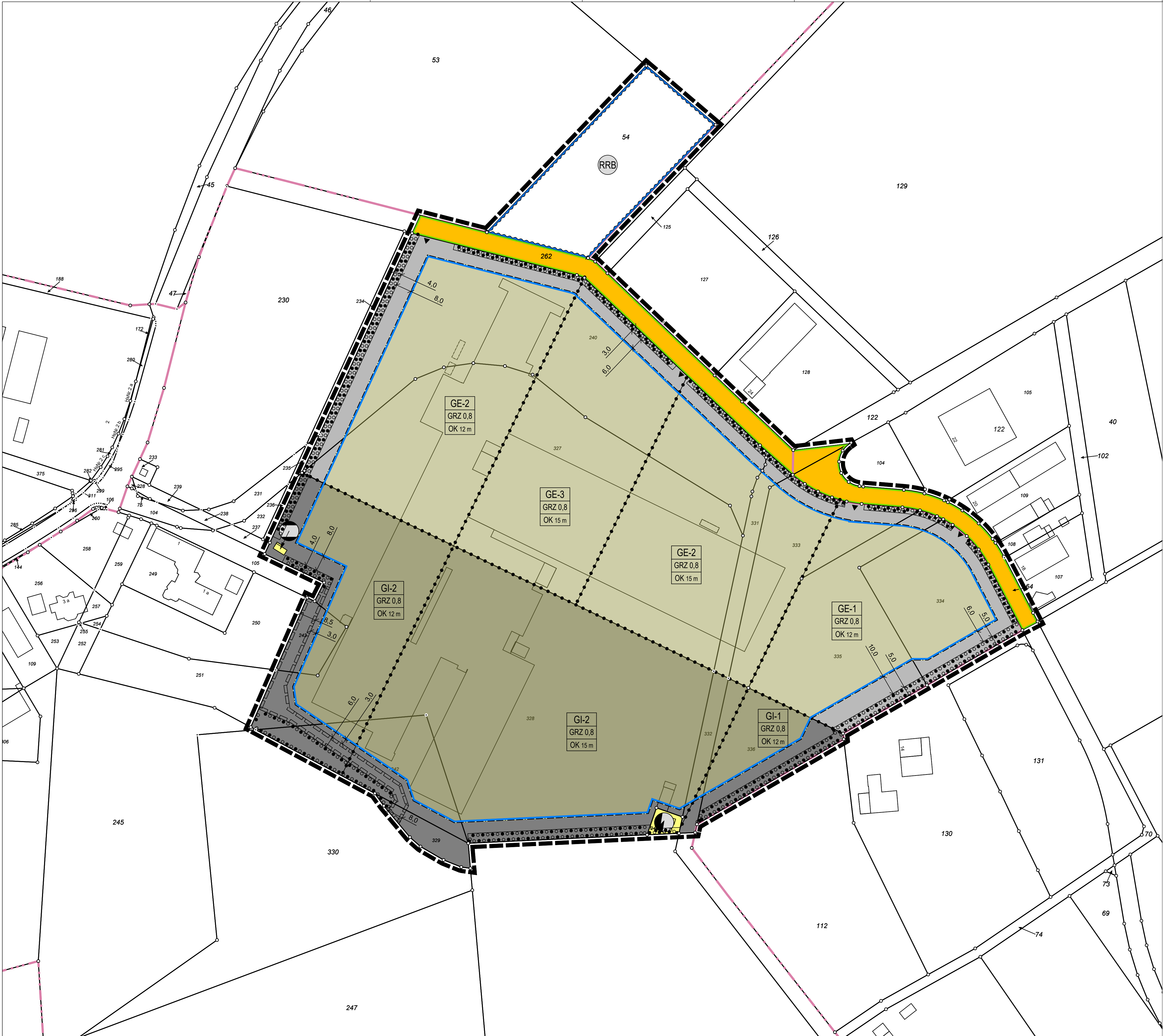




PLANZEICHENERKLÄRUNG

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1, 4, 8 und 9 BauNVO)



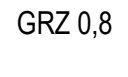
Gegliedertes Gewerbegebiet mit den Teilbauflächen GE-1, GE-2 und GE-3 entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 1.



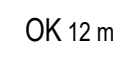
Gegliedertes Industriegebiet mit den Teilbauflächen GI-1 und GI-2 entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 1.

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 19 BauNVO)



GRZ 0,8 Grundflächenzahl, hier 0,8



OK 12 m Höhe der baulichen Anlagen (Oberkante) als Höchstmaß, z.B. 12 m

Baugrenzen / überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)



Baugrenze



überbaubare Grundstücksflächen der Gewerbe- bzw. Industriegebiete



nicht überbaubare Grundstücksflächen der Gewerbe- bzw. Industriegebiete

Verkehrsrflächen

(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsflächen:



Straßenbegrenzungslinie



Straßenverkehrsfläche

Anschluss der Grundstücksflächen an die öffentlichen Verkehrsflächen:



Ein- und Ausfahrt

Flächen für die Ver- und Entsorgung

(§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)



Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung



- Übergabestation Strom



- Übergabestation Erdgas

Fläche für die Regelung des Wasserabflusses

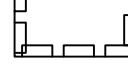
(§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)



Fläche für die Rückhaltung und den Transport von Niederschlagswasser

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

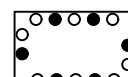
(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)



mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Stadt Offen zu belastende Fläche

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen

(§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)

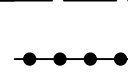


Fläche zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Teilfläche der jeweiligen nicht überbaubaren Grundstücksfläche)

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)



Abgrenzung zwischen Teilgebieten mit sich unterscheidenden zulässigen Nutzungen / Anlagen oder mit verschiedenen maximal zulässigen Gebäudehöhen (§ 1 (4) und (8) BauNVO)

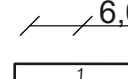
B. Sonstige Darstellungen:



Flurgrenze



Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt



Flurstücksnummer, z.B. 327



Bemaßung, z.B. 6,0 m



Vorhandenes Gebäude mit Hausnummer

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichen und Eintragungen wird festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1, 4, 8 und 9 BauNVO)

1.1 Gewerbegebiet - GE (§ 8 BauNVO)

Das Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben.

1.1.1 Zulässig sind, sofern sie den in Nr. 1.3 dieses Bebauungsplans aufgeführten Textlichen Festsetzungen entsprechen, die in § 8 (2) BauNVO aufgeführten und unten genannten Arten von Nutzungen mit den gem. § 1 (4) und (9) BauNVO getroffenen Einschränkungen. Dies sind:

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

1.1.2 Nicht zulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO die in § 8 (2) Nr. 3 und 4 BauNVO genannten:

- Tankstellen sowie
- Anlagen für sportliche Zwecke und
- gem. § 1 (6) BauNVO die in § 8 (3) Nr. 2 und 3 BauNVO genannten
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

1.1.3 Ausnahmsweise können zugelassen werden gem. § 1 (9) BauNVO die in § 8 (3) Nr. 1 BauNVO genannten:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, wenn
 - nachgewiesen wird, dass die Errichtung einer Wohnung auf dem Gewerbegrundstück aus betrieblichen Gründen erforderlich ist,
 - es sich um maximal eine Wohnung je Betrieb handelt,
 - das Betriebsgrundstück eine Mindestgröße von 1000 m² aufweist,
 - die Wohnung sich der Betriebsstätte in ihrer Größe hinsichtlich Baumasse und Grundfläche unterordnet und wenn
 - die Wohnung in die baulichen Anlagen der Betriebsstätte integriert wird. Die Errichtung eines selbstständig nutzbaren und räumlich losgelöst von den Betriebsgebäuden errichteten Wohngebäudes - wie z. B. ein Einzelgebäude in Form eines Einfamilienhauses - ist nicht zulässig.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter dürfen nicht getrennt von der jeweiligen Betriebsstätte veräußert werden.

1.2 Industriegebiete - GI (§ 9 BauNVO)

Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

1.2.1 Zulässig sind, sofern sie den in Nr. 1.3 dieses Bebauungsplans aufgeführten Textlichen Festsetzungen entsprechen, die in § 9 (2) BauNVO aufgeführten und unten genannten Arten von Nutzungen mit den gem. § 1 (4) und (9) BauNVO getroffenen Einschränkungen. Dies sind:

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.

1.2.2 Nicht zulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO die in § 9 (2) Nr. 2 BauNVO genannten:

- Tankstellen
- sowie gem. § 1 (6) BauNVO die in § 9 (3) Nr. 2 BauNVO genannten
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2.3 Ausnahmsweise können zugelassen werden gem. § 1 (9) BauNVO die in § 9 (3) Nr. 1 BauNVO genannten:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, wenn
 - nachgewiesen wird, dass die Errichtung einer Wohnung auf dem Gewerbegrundstück aus betrieblichen Gründen erforderlich ist,
 - es sich um maximal eine Wohnung je Betrieb handelt,
 - das Betriebsgrundstück eine Mindestgröße von 1000 m² aufweist,
 - die Wohnung sich der Betriebsstätte in ihrer Größe hinsichtlich Baumasse und Grundfläche unterordnet und wenn
 - die Wohnung in die baulichen Anlagen der Betriebsstätte integriert wird. Die Errichtung eines selbstständig nutzbaren und räumlich losgelöst von den Betriebsgebäuden errichteten Wohngebäudes - wie z. B. ein Einzelgebäude in Form eines Einfamilienhauses - ist nicht zulässig.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter dürfen nicht getrennt von der jeweiligen Betriebsstätte veräußert werden.

1.3 Gewerbe- und Industriegebiete

Ausschluss von Nutzungen (§ 1 (5) und (9) BauNVO)

Gliederung der Gebiete (§ 1 (4) und (9) BauNVO)

1.3.1 Ausschluss von Nutzungen gem. § 1 (5) i.V.m. (9) BauNVO

- "Störfallbetriebe": Betriebsbereiche nach § 3 (5a) BImSchG, in denen entsprechende Mengen gefährlicher Stoffe gem. des Anhangs I der 12. BImSchV Störfallverordnung eingesetzt werden und die aufgrund dessen unter den Geltungsbereich dieser Verordnung fallen, sind im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans nicht zulässig.
- Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an die Endverbraucher wenden, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeschlossen, sofern sie Artikel der im Folgenden aufgeführten zentralen- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimente der "Offenen Sortimentsliste" (Fortschreibung Einzelhandelskonzept der Stadt Offen 08.2025 - Ratsbeschluss vom 28.04.2026) anbieten:

Zentrenrelevante Sortimente, nahversorgungsrelevant:

Backwaren / Konditoreiwaren
Schneittüme
Drogeriewaren / Körperpflegeartikel
Feischwaren
Getränke
Nahrungs- und Genussmittel
Reformwaren
Zeitung / Zeitschriften

Zentrenrelevante Sortimente, nicht nahversorgungsrelevant:

Bekleidung / Wäsche
Betwaren / Matratzen
Bücher
Bühnen
Elektrogrößgeräte
Elektronik / Multimedia (Bild- und Tonträger, Computer und Zubehör, Fotoartikel, Telekommunikation und Zubehör, Unterhaltungselektronik und Zubehör)
Gläsern, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren
Heimtextilien (z.B. Gardinen, Dekostoffe)
Handwerkzeugen / Kurzwaren / Hobbywaren / Wolle
Ledervern / Taschen / Koffer / Regenschirme
Kunststoffe / Kunststoffwaren
Medizinische und orthopädische Artikel (u.a. Hörgeräte, Optik / Augenoptik, Sanitätsartikel)
Parfüm- und Kosmetikartikel
Pharmazeutische Artikel
Schuhe
Spielwaren
Sportartikel
Sportbekleidung
Sportschuhe
Uhren / Schmuck

1.3.2 Gliederung der Gebiete gem. § 1 (4) und (9) BauNVO

Die Gewerbe- und Industriegebiete werden nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften auf Grundlage der Abstandsliste zum Rd.Erl. des Ministeriums für Umwelt- und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 (SMBI. NRW 283) gegliedert. Die Abstandsliste ist Anlage der Begründung.

Bei Betriebsarten oder Anlagen, die in der Abstandsliste mit einem (*) gekennzeichnet sind, ist der einzuhaltende Abstand ausschließlich oder weit überwiegend aus Gründen des Lärmschutzes erforderlich. In diesen Fällen kann der Abstand in Abhängigkeit von der Schutzwürdigkeit der umgebenden Nutzungen angepasst werden. Daraus resultiert die im Folgenden vorgenommene weitere Differenzierung:

- **GE-1 / GI-1:** In den mit "GE-1" oder "GI-1" gekennzeichneten Teilbereichen sind alle in der o.g. Abstandsliste aufgeführten Anlagen bzw. Betriebsarten unzulässig. Dies sind Betriebe oder Anlagen der Abstandsklassen I-VII (Iff. Nr. 1-221) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten. Aufgrund der Nähe dieser Teilgebiete zu schützenswerten Nutzungen ist in jedem Einzelfall nachzuweisen, dass von dem anzusehenden Betrieb bzw. der Anlage keine schädlichen Umwelteinwirkungen ausgehen.

Gem. § 31 (1) BauGB können ausnahmsweise Betriebe und Anlagen der Abstandsliste VII (Iff. Nr. 200-221) zugelassen werden, wenn im Einzelfall durch besonderen Immissionsschutznachweis die Unbedenklichkeit nachgewiesen wird.

- **GE-2 / GI-2:** In den mit "GE-2" oder "GI-2" gekennzeichneten Teilbereichen sind Anlagen der Abstandsklassen I-VI (Iff. Nr. 1-199) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten nicht zulässig. Für in der Abstandsliste mit (*) markierten Betriebe oder Betriebsarten gilt: Anlagen der Abstandsklassen I-IV (Iff. Nr. 1-80) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten sind unzulässig.

Gem. § 31 (1) BauGB können ausnahmsweise Betriebe und Anlagen der Abstandsliste VI (Iff. Nr. 161-199) bzw. bei *-Betrieben der Abstandsliste IV (Iff. Nr. 37-80) zugelassen werden, wenn im Einzelfall durch besonderen Immissionsschutznachweis die Unbedenklichkeit nachgewiesen wird.

- **GE-3:** In dem mit "GE-3" gekennzeichneten Teilbereich sind Anlagen der Abstandsklassen I-V (Iff. Nr. 1-160) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten nicht zulässig. Für in der Abstandsliste mit (*) markierten Betriebe oder Betriebsarten gilt: Anlagen der Abstandsklassen I-III (Iff. Nr. 1-36) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten sind unzulässig.

Gem. § 31 (1) BauGB können ausnahmsweise Betriebe und Anlagen der Abstandsliste V (Iff. Nr. 81-160) bzw. bei *-Betrieben der Abstandsliste III (Iff. Nr. 23-36) zugelassen werden, wenn im Einzelfall durch besonderen Immissionsschutznachweis die Unbedenklichkeit nachgewiesen wird.



STADT OLFEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 54
"ALTE ZIEGELEI"
VORENTWURF 1 : 1000

vielhaber
stadtplanung - städtebau

vielerhaber stadtplanung - städtebau
Konrad-von-Begheim-Weg 25
99737 Arnberg
Telefon: 0187 9308096
E-Mail: post@vielhaber-stadtplanung.de
Bearbeitung: Dipl.-Ing. Raumplanung Dorothea Vielhaber

Bearbeitungsstand:
27.07.2026