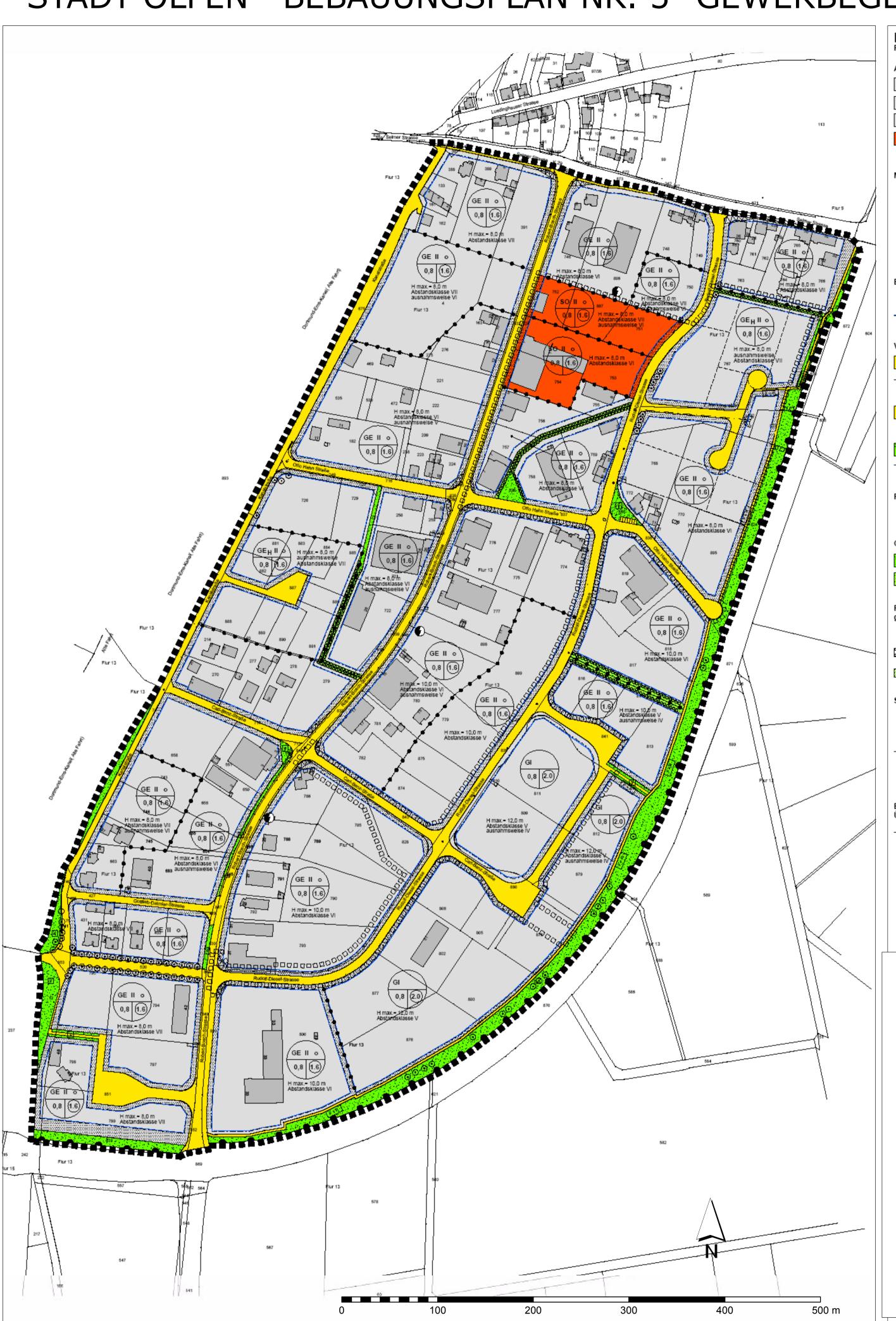
STADT OLFEN BEBAUUNGSPLAN NR. 5 "GEWERBEGEBIET HAFEN"

4. ÄNDERUNG

M. 1: 2.500



PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

Gewerbegebiet, siehe textliche Festsetzung Nr.1, 2a, b und 3

Handwerkerhof, siehe textliche Festsetzung Nr.1, 2a, b und 3

Industriegebiet, siehe textliche Festsetzung Nr.1, 2a, b und 3

Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel und Landhandelsdienstleistung, siehe textliche Festsetzung Nr.1, 2 c - e,

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

Zahl der Volligeschosse - als Höchstmaß

Grundflächenzahl - als Höchstmaß

.6 Geschossflächenzahl - als Höchstmaß

Maximale Baukörperhöhe bezogen auf derzeitig gewachsenes Geländeniveau siehe textliche Festsetzung Nr.4

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

o offene Bauweis

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung :

- Fußweg / Radweg

- Öffentliche Parkfläche - Stellplatzanordnung nach Detailplanung

Bereich ohne Ein - und Ausfahrt

FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNG gem. § 9 (1) Nr. 12 BauGB

vorhandene Umspannstelle

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB



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

Zu erhaltender Baumbestand

Anpflanzung (mit standortgerechten einheimischen Bäumen und Sträuchern anzupflanzen)
Fläche zur Anpflanzung auf gewerblich genutzten Flächen, siehe Textliche

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

Grenzen der zeichnerischen Änderung im Rahmen der 3. Änderung

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO

Sichtdreiecke - nachrichtliche Darstellung - sind von jeglicher Sichtbehinderung von 0,8 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB

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

Vorhandene Flurstücksgrenze

Vorhandene Flurstücksnummer

Vorhandene Gebäude

4. ÄNDERUNG

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Hafen" wird die Festsetzung Nr. 8a um den hier in Fettschrift wiedergegebenen Absatz zur Eingrünung der Nachbargrenzen ergänzt. Alle anderen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Hafen" werden von der 4. Änderung nicht berührt und behalten weiterhin und unverändert ihre Gültigkeit:

8) Gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

a) Auf gewerblich genutzten Grundstücken ist zwischen der Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie bzw. der öffentlichen Grünfläche ein mindestens 5,00 m breiter Streifen mit standortgerechten Pflanzen anzulegen und zu unterhalten. Unterbrechungen für Grundstückszufahrten sind zulässig. Die Auswahl der Bepflanzung ist entsprechend der Pflanzliste der Unteren Landschaftsbehörde vorzunehmen. Diese ist als Anlage der Begründung zum Bebauungsplan beigefügt. Nachbargrenzen sind – mit Ausnahme der Gewerbegebiete "Handwerkerhof" (GE H) – zu beiden Seiten in einer Breite von 3,00 m einzugrünen.

Ausnahmsweise kann bei Vorliegen zwingender betrieblicher Gründe auf die Eingrünung von Nachbargrenzen verzichtet werden. In diesen Fällen ist in Abstimmung mit der Stadt Olfen ein externer Ausgleich gem. § 1a (3) BauGB für die fehlende Bepflanzung und die stärkere Inanspruchnahme der Grundstücksfläche zu erbringen. In Abhängigkeit vom Umfang des jeweiligen Eingriffs werden von der Stadt Olfen Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen ihrer Ausgleichspoolkonzeption im Bereich der Steveraue bestimmt, die gem. § 9 (1a) BauGB dem jeweiligen Eingriffsgrundstück zugeordnet sind. § 135 a (2) BauGB ist entsprechend anzuwenden.

TEXT

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

- a) Gem. §1 (4) BauNVO wird der Bebauungsplan nach der Eigenschaft der Betriebe und Anlagen gegliedert. Die Gliederung erfolgt nach der im Rd.Erl. des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft (MURL) des Landes NRW über die Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung (Abstandserlass) enthaltenen Abstandsliste 1998 (in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.04.1998). Die Abstandsliste ist als Anlage Bestandteil der Bauführtung.
- In den jeweiligen Teilbereichen der Gewerbe-, Industrie- und Sondergebiete sind nur die Betriebe und Anlagen zulässig, die in der dargestellten Abstandsklasse oder den höheren Abstandsklassen (geringerer Schutzabstand) der Abstandsliste 1998 aufgeführt sind.

 Betriebe, die in der Abstandsliste 1998 nicht aufgeführt sind, sind zulässig, wenn im Einzelfall nachge-
- wiesen wird, dass diese bezüglich ihrer Emissionen den Betrieben und Anlagen der dargestellten Abstandsklassen vergleichbar oder weniger störend sind.
- b) Als Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB k\u00f6nnen Betriebe und Anlagen der n\u00e4chst-niedrigeren Abstandsklasse (h\u00f6herer Schutzabstand) zugelassen werden, wenn im Einzelfall durch besonderen Immissionsschutznachweis die Unbedenklichkeit nachgewiesen wird.
- 2) Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5) BauNVO
- a) In den festgesetzten Gewerbe- und Industriegebieten sind Einzelhandelsbetriebe, deren Angebot zur Gänze oder tlw. ab 10% der Verkaufsfläche folgende innenstadtbedeutsame Sortimente umfasst, ausgeschlossen.

Das sino:

- Oberbekleidung, Wäsche und sonstige Textillen,
- Schuhe und Lederwaren
- Spielwaren und Sportartikel
- Uhren, Schmuck, Optik- und Fotoartikel
- Musikalien sowie Ton- und Bildträger,
- Glaswaren, Porzellan und Geschenkartikel

Rundfunk, Fernsehen und phonotechnische Geräte
 elektrotechnische Geräte für den Haushalt, Wohnraumleuchten
 Papier, Papierwaren, Schreib- und Zeichenmatertal, Druckerzeugniss
 brooerleartikel und Arznelmittel

Nahrungs- und Genussmittel
 Wasch-, Putz-, Hyglene- und K\u00f6rperpflegemittel
 Tafel-, K\u00fcchen- und sonstige Haushaltsger\u00e4te.

oder vergleichbare Warengruppen, die vornehmlich in Innenstädten angeboten werden. Der Verkauf von Getränken (unter Ausschluss von Spirituosen) wird als nicht innenstadtrelevant angesehen und ist daher in den festgesetzten Gewerbe- und Industriegebieten zulässig. Der Verkauf von Spirituosen sowie Nahrungs- und Genussmitteln ist zulässig, wenn ihre Verkaufsflächen in der Summe 10 gm nicht überschreiten.

- Abweichend von dieser Regelung sind Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher zulässig, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt (gestrichen: und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise nur in einem Gewerbe- oder Industriegebiet zulässig ist und die Verkaufsfläche 100 qm nicht überschreitet.
- In dem festgesetzten Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel und Landhandelsdienstleistung darf die Gesamteinzelhandelsverkaufsfläche 1.100 qm nicht überschreiten.

d) In dem festgesetzten Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel und Landhandelsdienstleistung sind folgende Sortimente zulässig:

innenstadtrelevant nicht-innenstadtrelevant:
(gem. Einzelhandelserlass):

(gem. Einzelnanderserfass):
Lebendes Grün
Tiernaltung (ohne Kleingebinde Heimtierfutter, -zubehör,
Angelsportbedarf, Aquaristik)
Reitsport (ohne Reitbekleidung)
Kartoffein
Obst
Arbeits- und
Schulzbekleidung (ohne Schuhpflege, Strümpfe, Socken)
Camping
Leuchtmittel
Getränke (ohne Spirituosen)

(gem. Einzelnanderserfass):
Düngemittel
Gartenpedarf
Erden
Pflanzenschutz
Sämerelen
Landw. Bedarfsgegenstände
Farben und Lacke
Eisenkurzwaren
Draht
Werkzeuge
sonst. DIY-Artikel (Matten, Bauchemie)

Im festgesetzten Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel sind folgende Randsortimente zulässig, wenn ihre Verkaufsflächen 110 qm oder max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche nicht

Lebensmittel Spirituosen Helmberfutter und -zubehör Angelsportbedarf Reitbekieldung Allwetterschufzbekieldung Wasch- und Reinigungsmittel (Großgebinde ab 10kg)

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

a) Die gem. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO im GE-Gebiet ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichtsund Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter dürfen nur auf dem Betriebsgrundstück errichtet werden. Sie dürfen nicht getrennt veräußert werden. Die Grundstücke müssen eine Mindestgröße von 1.000 qm aufweisen und sind auf eine Wohneinheit begrenzt, die sich der Betriebsstätte in Baumasse und Grundfläche der Größe unterord-

- In den festgesetzten Gewerbegebieten sind die gem. § 8 (3) Nr.2 und Nr.3 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke; Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Die gem. § 9 (3) Nr. 1 BauNVO in GI-Gebieten bestehende ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ist nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
- d) (gestrichen: Im gesamten Plangebiet sind Gebäude und Räume für freie Berufe unzulässig. Ausnahmsweise sind zulässig: Tierärzte, Masseure und technische Berufe.)

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

In den mit H max. = 8,0 m, H max. = 10,0 m und H max. = 12,0 m gekennzeichneten Baugebieten ist eine Baukörperhöhe von max. 8,0 m, 10,0 m bzw.12,0 m zulässig Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante fertiger zugeordneter Erschließungsstraße. Die Bezugshöhe wird von der Stadt angegeben. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlagen.

Anlagen.
Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) kann ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO zugelassen werden. Die technische Erforderlichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

5) Gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

- a) Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO, insbesondere Lagerplätze, sowie Garagen, sind außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen nicht zulässig.
- b) Gemessen vom Fahrbahnrand der B 235 haben bauliche Anlagen einen Abstand von 20,00 m, Bauvorhaben mit Schaufensteranlagen, die der B 235 zugewandt sind, sowie Werbeanlagen einen Abstand von 40,00 m einzuhalten.
 Hinweis: Anlagen, von denen für den Verkehrsteilnehmer auf der B 235 eine physiologische Blendung ausgehen kann, unterliegen gem. § 9 FStrG dem Genehmigungsvorbehalt der Straßenbauverwaltung.
- 6) Gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB
- Die den Planbereich tangierende Bundesstraße B 235 ist eine anbaufreie überregionale Straße. Zu- und Abfahrten sind nicht zulässig.
- 7) Gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB
- Fußwege und Parkplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen. (gestrichen: Quellen, Bachläufe und Dränungen von Freiflächen dürfen nicht an die Kanalisation angeschlossen werden)

(gestrichen: Regenwasser von Dachflächen und Hofflächen ist auf den Baugrundstücken zu versickern. Von diese Festsetzung kann eine Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden, wenn aufgrund der geologischen Verhältnisse eine Versickerung nicht möglich ist oder unzumutbare technische und finanzielle Aufwendungen erfordert)

8) Gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

a) Auf gewerblich genutzten Grundstücken ist zwischen der Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie bzw. der öffentlichen Grünfläche ein mind. 5,00 m breiter Streifen mit standortgerechten Pflanzen anzulegen und zu unterhalten. Unterbrechungen für Grundstückszufahrten sind zulässig. Die Auswahl der Bepflanzung ist entsprechend der Pflanzliste der Unteren Landschaftsbehörde vorzunehmen. Diese ist als Anlage der Begründung zum Bebauungsplan beigefügt. Nachbargrenzen sind – mit Ausnahme der Gewerbegebiete "Handwerkerhof" (GE H) – zu beiden Seiten in einer Breite von 3,00m einzugrünen.

(siehe nebenstehende Ergänzung)
b) Entlang der straßen- und wegseitigen Grenzen gewerblich genutzter Grundstücke sind auf den von der Bebauung freizuhaltenden privaten Flächen großkronige einheimische Laubbäume zu pflanzen. Nadelgehölze (außer Eibe) sind nicht zulässig. Empfohlen werden Eiche, Hainbuche, Linde, Esche, Ahorn und Kastanie. Baumscheiben in befestigten Flächen müssen mindestens einen Durchmesser von

Für je 15,00 m Grenzlänge entlang der Straßen oder Wege ist ein Baum zu pflanzen. Lassen sich entlang der Straßen- oder Wegegrenze aus betriebstechnischen Gründen keine Bäume oder nur ein Teil der geforderten Bäume unterbringen, so ist an anderer Stelle des Grundstücks die doppelte Anzahl der fehlenden Bäume zu pflanzen.

von mehr als 20,00 m sind mit Kletterpflanzen in artgerechtem Abstand zu begrünen.

d) Die gemäß obiger Regelungen vorzunehmenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten.

9) Gem. § 9 (1a) BauGB

Das für die 3. Änderung ermittelte Biotopwertdefizit wird dem Ausgleichspool Westerfeld / Steveraue zu-

Mindestens 30% der Wandflächen fensterloser Fassaden oder Fassadenteile mit einer Gesamtlänge

HINWEISE

☐ Keine Änderung der Planzeichnung:

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Hafen" erfolgt ausschließlich eine Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 8a. Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes behalten uneingeschränkte Gültigkeit und auch die Planzeichnung wurde nicht geändert. Details der Zeichnung können daher auch der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Hafen" entnommen werden, die im Maßstab 1 : 2000 angefertigt und gegebenenfalls besser lesbar ist.

□ Rerobau

Das Plangebiet kann zukünftig bergbaulichen Einwirkungen unterliegen. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks eventuell notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§§ 110ff BBergG) mit der Deutschen Steinkohle AG, 44620 Herne, Kontakt aufzunehmen.

□ Bodendenkmale:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Olfen als Untere Denkmalbehörde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten, falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschungen bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW).

VERFAHRENSVERMERKE

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Olfen hat am nach § 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen, diese Bebauungsplanänderung aufzustellen.

en Bürgermeister

Der Rat der Stadt Olfen hat am gemäß § 13 a (2) Nr. 1 in Verbindung mit § 13 (2) BauGB beschlossen, den Entwurf der Bebauungsplanänderung mit Begründung nach § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.

Bürgermeister

Dieser Entwurf der Bebauungsplanänderung mit Begründung hat nach § 3 (2) BauGB vom

Olfen den

Bürgermeister

Der Rat der Stadt Olfen hat am nach § 10 BauGB diese

Bebauungsplanänderung als Satzung beschlossen.

Olfen, den

Bürgermeister Schriftführer

Gem. § 10 (3) BauGB ist der Satzungsbeschluss der vierten Änderung des Bebauungsplanes

Nr. 5 "Gewerbegebiet Hafen" am ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Bebauungsplanänderung hat am Rechtskraft erlangt.

18.12.1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Bürgermeister

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom

.....

einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich

Unterschrift ö.b.V.I.

RECHTSGRUNDLAGEN

Olfen, den ..

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBI. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBI. I S. 1509), in Kraft getreten am 01.01.2007
 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung –
- BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBI. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBI. I S. 466)

 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung BauO NRW) in der
- Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2011 (GV.NRW. S. 272)

 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts
- (Planzeichenverordnung 1990 PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW) S. 666 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 1 des

kanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW. S. 666 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.05.2011 (GV.NRW. S. 270) und durch Gesetz vom 24.05.2011 (GV.NRW. S. 271)

STADT OLFEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 5 - "GEWERBEGEBIET HAFEN"
- 4. ÄNDERUNG –

M. 1: 2.500

Erarbeitung der ursprünglichen Planung und der Änderungen 1-3:

Ausfertigung der 4. Änderung des Bebauungsplanes:

Wolters Partner / Architekten BDA – Stadtplaner / 48653 Coesfeld

vielhaber stadtplanung · städtebau Konrad-von-Bergheim-Weg 25 / 59757 Arnsberg Tel.: 02932–700 171 / Fax: 02932–700172 E-mail: post@vielhaber-stadtplanung.de

Doris Vielhaber - Bearbeitungsstand: 15.12.2011