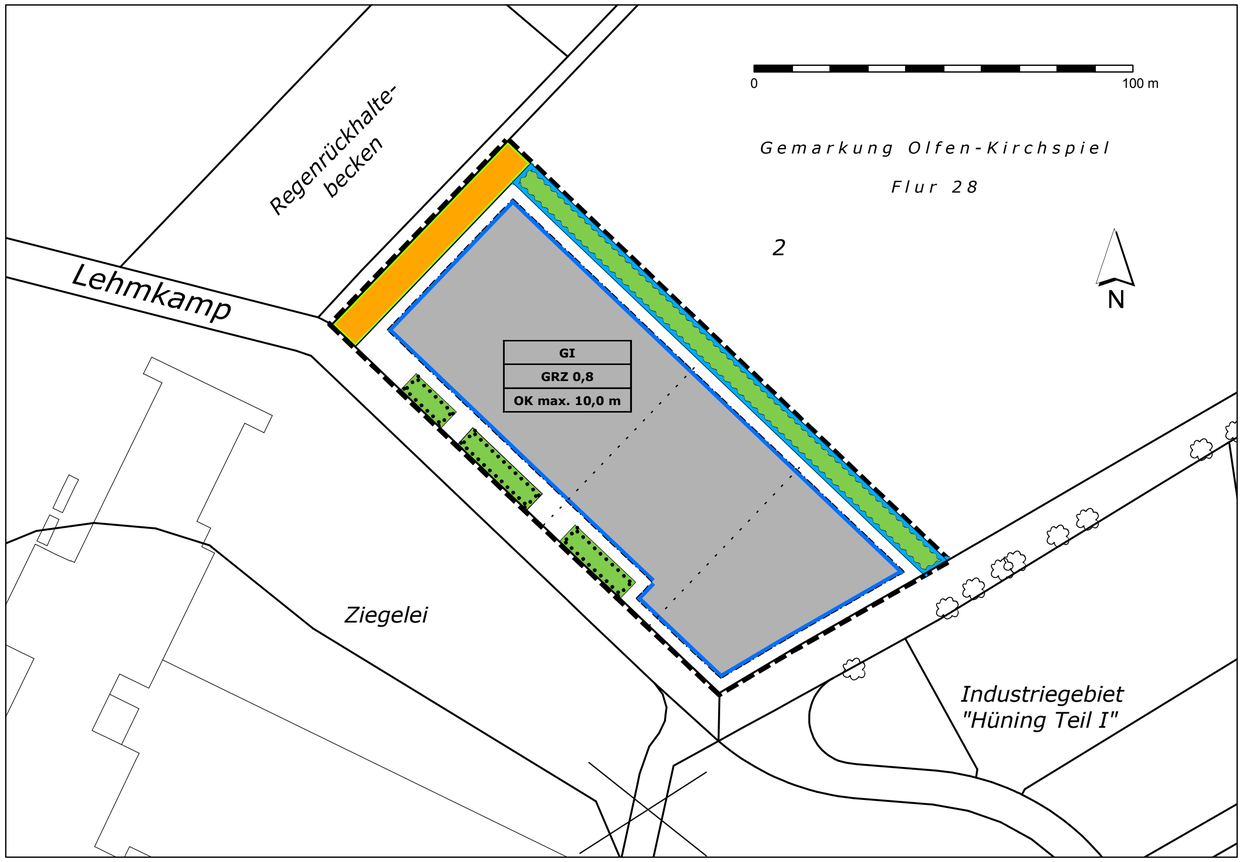
STADT OLFEN - BEBAUUNGSPLAN NR. 46 - "HÜNING TEIL II" M. 1 : 1000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

A. Planungsrechtliche Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung:
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 und 9 BauNVO)

GI Eingeschränktes Industriegebiet:
Ausschluss von Betrieben der Abstandsklassen I-IV

Maß der baulichen Nutzung:
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 19 BauNVO)

GRZ 0,8 Grundflächenzahl, hier: 0,8

OK 10 m Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß, hier: 10 m

Baugrenzen / überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen:
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen:
(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche

Flächen für die Rückhaltung und den Transport von Niederschlagswasser:
(§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Fläche für die Rückhaltung und den Transport von Niederschlagswasser

Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:
(§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen:

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

B. Sonstige Darstellungen:

2 Flurstücksnummer, z.B.: 2

vorhandene Flurstücksgrenze

Grundstücksteilung (unverbindlich)

vorhandenes Gebäude

vorhandener Baum

VERFAHRENSVERMERKE

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

Olfen, den .....

.....
Bürgermeister

Die vom Bau- und Umweltausschuss der Stadt Olfen am ..... nach § 3 (1) BauGB beschlossene Bürgerversammlung und die nach § 4 (1) BauGB beschlossene Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden durchgeführt.

Olfen, den .....

.....
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Olfen hat am ..... nach § 3 (2) BauGB beschlossen, den Bebauungsplan-Entwurf mit Begründung öffentlich auszulegen.

Olfen, den .....

.....
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan-Entwurf mit Begründung hat nach § 3 (2) BauGB vom ..... bis zum ..... einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Olfen, den .....

.....
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Olfen hat am ..... nach § 10 BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Olfen, den .....

....
Bürgermeister Schriftführer

Gem. § 10 (3) BauGB ist der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes "Hüning Teil II" am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan hat am ..... Rechtskraft erlangt.

Olfen, den .....

.....
Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichen und Eintragungen wird festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung:
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 9 BauNVO)

1.1 Zulässig sind gem. § 9 (2) BauNVO:

- Gewerbebetriebe aller Art
- Lagerhäuser, Lagerplätze
- öffentliche Betriebe

1.2 Gliederung / Einschränkungen gem. § 1 (4) BauNVO:

- Die Zulässigkeit von Nutzungen im Industriegebiet wird 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 (SMBl. NRW 283) eingeschränkt. Die Abstandsliste ist Anlage der Begründung:

  Anlagen der Abstandsklassen I-IV (lfd. Nr. 1-80) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten sind nicht zulässig.

  Ausnahmsweise können gem. § 31 (1) BauGB Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse IV (lfd. Nr. 37-80) zugelassen werden, wenn im Einzelfall durch besonderen Immissionsschutznachweis die Unbedenklichkeit und die Sicherstellung des Immissionsschutzes nachgewiesen wird.

- Betriebsbereiche im Sinne des § 3 (5a) BImSchG bzw. Anlagen, in denen entsprechende Mengen gefährlicher Stoffe eingesetzt werden und die aufgrund dessen unter den Geltungsbereich der 12. BImSchV - Störfallverordnung fallen, sind nicht zulässig.

1.3 Ausschluss von Nutzungen gem. § 1 (5) BauNVO:

- Die Nutzungsart "Tankstelle" (§ 9 (2) Nr. 2 BauNVO) ist nicht zulässig.
- Gebäude oder Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben – "Freie Berufe" gem. § 13 BauNVO - sind nicht zulässig.

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

Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an die Endverbraucher wenden, sind nicht zulässig.

Verkaufsstellen, die dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet sind und im betrieblichen Zusammenhang errichtet werden, sind ausnahmsweise zulässig,

- wenn die Verkaufsfläche und der Umsatz dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet sind,
- die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 (3) BauNVO (800 m² Verkaufsfläche) nicht überschritten wird und
- die im Folgenden aufgeführten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente der "Olfener Sortimentsliste" (Einzelhandelskonzept der Stadt Olfen - Ratsbeschluss vom 28.06.2012) nicht angeboten werden:

Nahversorgungsrelevante Sortimente	Zentrenrelevante Sortimente
Apotheke / Pharmazeutika Back- und Fleischwaren Drogeriewaren Getränke Nahrungs- und Genussmittel Parfümerie- und Kosmetikartikel Reformwaren Schnittblumen Zeitungen / Zeitschriften	Bekleidung Bettwaren / Matratzen Bücher Blumen Elektrogroßgeräte Elektrokleingeräte Elektronik / Multimedia Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren Handarbeitswaren / Kurzwaren Heimtextilien Hobbyartikel Lampen / Leuchten / Leuchtmittel Lederwaren / Taschen / Koffer medizinische und orthopädische Artikel Musikinstrumente Büro / Papier / Schreibwaren Schuhe Spielwaren Sportartikel Sportbekleidung -Uhren / Schmuck Wohneinrichtungsartikel

1.5 Ausschluss von Ausnahmen gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO:

Die in § 9 (3) Nr. 1 und 2 BauNVO genannten Ausnahmen – Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter; Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke – sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung:
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO)

Höhe der baulichen Anlagen:

Unterer Bezugspunkt zur Bemessung der Höhe der baulichen Anlagen ist die mittlere Höhenlage der fertigen Fahrbahnoberfläche in dem Abschnitt der Erschließungsstraße, der dem jeweiligen Baugrundstück vorgelagert ist bzw. von dem aus das Baugrundstück erschlossen wird. Die Bezugshöhe wird von der Stadtverwaltung Olfen bestimmt.

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

3. Garagen / Nebenanlagen:
(§ 9 (1) Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) und § 14 BauNVO)

Garagen, Lagerplätze und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

4. Pflanzgebote / Pflanzbindungen:
(§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)

Die im Folgenden festgesetzten Bepflanzungen sind fachgerecht anzulegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

5.1 Begrünung der Fläche für die Rückhaltung und den Transport von Niederschlagswasser:

Der als " Fläche für die Rückhaltung und den Transport von Niederschlagswasser" festgesetzte Bereich ist vollflächig mit standortgerechten Pflanzen (Graseinsaat und Gehölzen) zu begrünen, soweit dies die Funktionsfähigkeit (Niederschlagswasserrückhaltung und –ableitung) nicht beeinträchtigt.

5.2 Erhaltung von Bepflanzungen:

Im Bereich der gekennzeichneten Flächen ist der vorhandene Bewuchs dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

5. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen:
(§ 9 (1a) BauGB)

Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1 a (3) BauGB werden gem. § 1a (3) Satz 4 BauGB auf von der Stadt Olfen bereit gestellten Flächen durchgeführt und anteilig den Grundstücken, auf denen die Eingriffe zu erwarten sind, zugeordnet.

HINWEISE

1. Die eingetragenen Grundstücksgrenzen sind unverbindlich.
2. 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, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW).
3. Das Plangebiet kann zukünftig bergbaulichen Einwirkungen unterliegen. Die Bauherren sind gehalten, sich im Zuge der Planung mit der *RAG Aktiengesellschaft - Deutsche Steinkohle, Postfach, 44620 Herne* in Verbindung zu setzen, um eventuell notwendige Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§§ 110 BBergG) abzustimmen.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

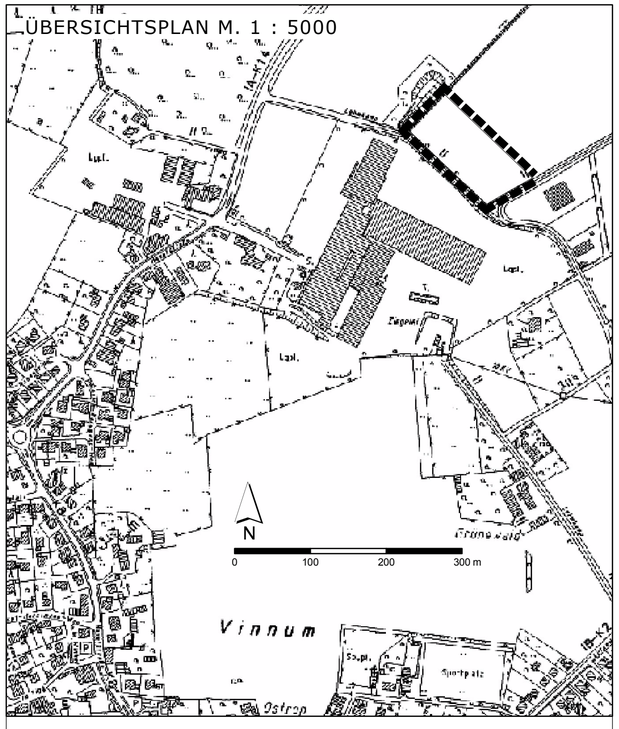
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BimSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27.06.2012 (BGBl. I S. 1421)

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 Gesetz vom 21.03.2013 (GV.NRW. S. 142)

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 Gesetzes vom 18.09.2012 (GV.NRW. S. 436)



Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

.....

.....
Unterschrift ö.b.V.I.

STADT OLFEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 46 - "HÜNING TEIL II"

M. 1 : 1000

vielhaber
stadtplanung · städtebau

Konrad-von-Bergheim-Weg 25 / 59757 Arnsberg
Telefon: 02932 – 700 171 / Fax: 02932 – 700 172
E-mail: post@vielhaber-stadtplanung.de

Doris Vielhaber - Bearbeitungsstand: 06.04.2013