Hinweis:

Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen der im März 2015 beschlossenen 2. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Mengelkamp"

PLANZEICHENERKLÄRUNG

A. Planungsrechtliche Festsetzungen:

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

GE/Stein-1 Steinverarbeitender Betrieb: Teilfläche 1 (siehe auch textliche Festsetzung Nr. 1)

GE/Stein-2 Steinverarbeitender Betrieb: Teilfläche 2 (siehe auch textliche Festsetzung Nr. 1)

GE/Stein-3 Steinverarbeitender Betrieb: Teilfläche 3 (siehe auch textliche Festsetzung Nr. 1)

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

GRZ 0,8 Grundflächenzahl, hier: 0,8 (siehe auch textliche Festsetzung Nr. 2)

OK 12,0 m Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß, z.B.: 12 Meter (siehe auch textliche Festsetzung Nr. 2)

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

- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche (siehe auch textliche Festsetzung Nr. 3)

Flächen für Stellplätze:
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

St Fläche für Stellplätze (siehe auch textliche Festsetzung Nr. 4)

Verkehrsfläche, Ein- und Ausfahrt:
(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

- öffentliche Straßenverkehrsfläche (Weg)
- Straßenbegrenzungslinie
- Ein- und Ausfahrt (siehe auch textliche Festsetzung Nr. 5)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Fläche für die Abwasserbeseitigung:
(§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

- Regenwasserklärbecken

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes:
(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

- Fläche für die Errichtung eines Lärmschutzwalls mit einer Höhe von mindestens 2,0 m über dem angrenzenden Betriebsgelände
- Fläche für die Errichtung eines Lärmschutzwalls oder einer Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 2,3 m über dem angrenzenden Betriebsgelände

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

- Fläche mit Bindungen für die Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe auch textliche Festsetzung Nr. 6)

Sonstige Planzeichen:

- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Baugebietes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

B. Sonstige Darstellungen:

- Sichtfeld auf bevorrechtigte Radfahrer (Schenkellänge 30 m, 3 m Abstand zum Rand des Radweges / siehe auch Hinweis)
- Sichtfeld auf bevorrechtigte Kraftfahrzeuge (Schenkellänge 110 m, 3 m Abstand zum Rand der Fahrbahn / siehe auch Hinweis)

290 Flurstücksnummer, z.B.: Flurstück Nr. 290

- Flurstücksgrenze mit Grenzzeichen
- vorhandenes Gebäude

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichen und Eintragungen wird festgesetzt:

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

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist ausschließlich die Unterbringung eines Betriebes zur Produktion und Bearbeitung von Terrazzo- und Natursteinen zulässig. Wohnnutzungen jeglicher Art sowie Einzelhandelsbetriebe sind im Plangebiet unzulässig. 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 und ausschließlich Produkte des im Plangebiet ansässigen Betriebes zum Verkauf angeboten werden.

GE/Stein-1
Im Teilgebiet "GE/Stein-1" sind ausschließlich Anlagen zur Produktion und Bearbeitung von Terrazzo- und Natursteinen, die dazu gehörigen Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie die zu diesem betrieblichen Zweck erforderlichen Lager-, Ausstellungs- und Stellplatzflächen zulässig.

GE/Stein-2
Im Teilgebiet "GE/Stein-2" sind ausschließlich dem o.g. Betrieb zugeordnete Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Lager-, Ausstellungs- und Stellplatzflächen zulässig.

GE/Stein-3
Im Teilgebiet "GE/Stein-3" ist ausschließlich die Ausstellung der Produkte des o.g. Betriebs zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung:
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 19 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 durch 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.
Grundflächenzahl:
Maßgeblich für die Ermittlung der Grundflächenzahl ist das gesamte Betriebsgelände einschließlich der mit Bindungen für Bepflanzung belegten Flächen. Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von Garagen sowie Stellplätzen und ihren Zufahrten überschritten werden.

3. Lagerplätze, Garagen, Carports:
(§ 9 (1) Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. § 12 (6) und § 23 BauNVO)

Lagerplätze, Garagen und überdachte Stellplätze sind ausschließlich im Bereich der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und dürfen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht errichtet werden.

4. Fläche für Stellplätze:
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

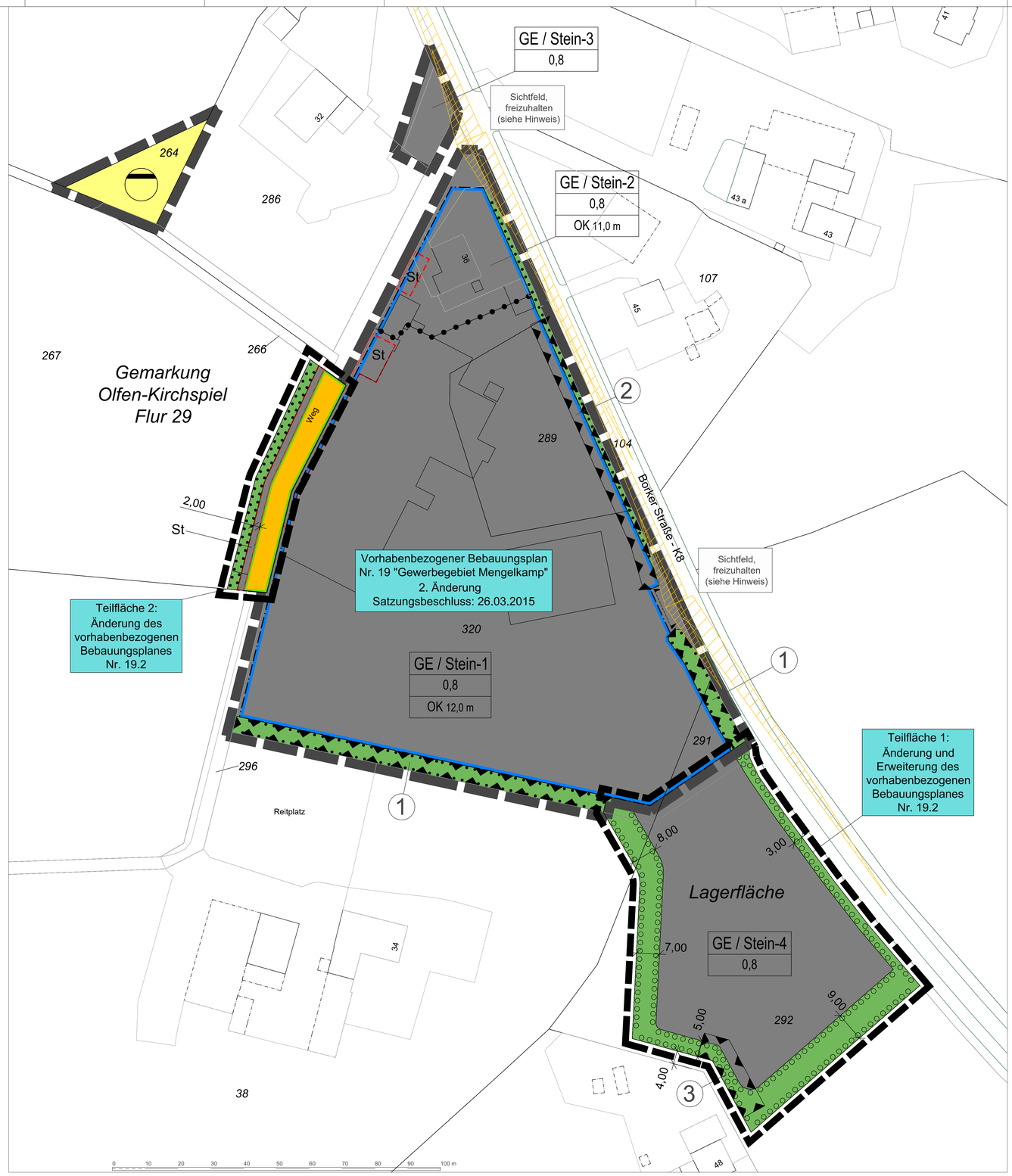
Stellplätze sind ausschließlich in den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig. Sie dürfen darüber hinaus innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen eingerichtet werden, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass die Richtwerte der TA Lärm im Umfeld des Betriebsgeländes eingehalten werden.

5. Ein- und Ausfahrten:
(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Das Plangebiet ist ausschließlich im Bereich der festgesetzten "Ein- und Ausfahrt" unmittelbar an die KB / "Borker Straße" angeschlossen.

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

Die gekennzeichneten Flächen sind vollflächig mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Der vorhandene und der neu anzulegende Bewuchs sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Zuwegungen oder Zufahrten sind im Bereich dieser festgesetzten Gr ünflächen nicht zulässig.



PLANZEICHENERKLÄRUNG

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

GE Gewerbegebiet

Stein-4 Steinverarbeitender Betrieb: Teilfläche 4 (siehe auch textliche Festsetzung Nr. 1)

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

GRZ 0,8 Grundflächenzahl, hier: 0,8 (siehe auch textliche Festsetzung Nr. 2)

Nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 (1) Nr. 2 und § 12 (3) BauGB, § 23 BauNVO)

- nicht überbaubare Grundstücksfläche - Lagerfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche - Randeingrünung

Fläche für Stellplätze
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

- Fläche für Stellplätze (siehe auch textliche Festsetzung Nr. 3)

Verkehrsfläche
(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

- öffentliche Straßenverkehrsfläche (Weg)
- Straßenbegrenzungslinie

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

3 Fläche für die Errichtung eines Lärmschutzwalls mit einer Höhe von mindestens 2,5 m über dem angrenzenden Betriebsgelände (Siehe Hinweis)

Flächen für das Anpflanzen oder / und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 (1) Nr. 25 a/b BauGB)

- Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe auch textliche Festsetzung Nr. 5)
- Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe auch textliche Festsetzung Nr. 6)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Änderung und Erweiterung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 "Gewerbegebiet Mengelkamp" und gleichzeitig des Vorhaben- und Erschließungsplanes, welcher Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist
(§ 9 (7) BauGB)

B. Sonstige Darstellungen

Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Gewerbegebiet Mengelkamp" (Satzungsbeschluss 26.03.2015), abzüglich der durch die 3. Änderung überlagerten Teilflächen im Westen und Süden

292 Flurstücksnummer, z.B.: Flurstück Nr. 292

- Flurstücksgrenze

3,00 Bemaßung, z.B. drei Meter

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichen und Eintragungen wird festgesetzt:

1. Art der Nutzung: Lagerfläche
(§ 9 (1) Nr. 1 sowie § 12 (3) und (3a) BauGB)

Zulässig ist die gewerbliche Nutzung nur durch den unmittelbar nördlich des Plangebietes ansässigen Betrieb (Borker Straße 36). Im Bereich der mit "GE / Stein-4" bezeichneten Gewerbefläche sind ausschließlich Lagerflächen für die Produkte des genannten Betriebes (Terrassenplatten) zulässig. Andere gewerbliche Nutzungen dürfen dort nicht betrieben werden.

Ergänzend wird gemäß § 12 (3a) unter Anwendung des § 9 (2) BauGB festgesetzt, dass im Gewerbegebiet / Teilfläche "GE/Stein-4" nur solche Vorhaben zulässig sind, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 19 BauNVO)

Grundflächenzahl:
Maßgeblich für die Ermittlung der Grundflächenzahl ist das gesamte Betriebsgelände einschließlich der mit Bindungen für Bepflanzung belegten Flächen. Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von Garagen sowie Stellplätzen und ihren Zufahrten überschritten werden.

3. Stellplätze
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Stellplätze dürfen nur in den ausdrücklich dafür festgesetzten Bereichen angelegt werden.

4. Ein- und Ausfahrten
(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Das Plangebiet ist für Kraftfahrzeuge ausschließlich über die nördlich an den Geltungsbereich angrenzenden Gewerbeflächen anfahrbar. Ein direkter Anschluss der Teilfläche "GE / Stein-4" an die östlich das Gebiet passierende Kreisstraße oder andere öffentliche Verkehrsflächen ist nicht zulässig.

5. Pflanzgebote
(§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Die Festsetzung zur Bepflanzung wird im weiteren Verfahren konkretisiert. Sie kann abschließend erst nach Vorliegen der Untersuchung zu den im Randbereich notwendigen Lärmschutzmaßnahmen und der Grünplanung formuliert werden.

Die gekennzeichneten Flächen sind vollflächig mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Der Bewuchs ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die so festgesetzte Randeingrünung darf weder von Zufahrten oder Zuwegungen durchschnitten werden, noch dürfen Teile der Flächen für das Einrichten von Stellplätzen oder deren Zufahrten in Anspruch genommen werden.

6. Bindungen für die Erhaltung von Bepflanzungen
(§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Der im Bereich der gekennzeichneten Fläche vorhandene Bewuchs ist dauerhaft als durchgängiger Gehölzstreifen zu pflegen und zu erhalten. Die Fläche darf weder von Zufahrten oder Zuwegungen durchschnitten werden, noch dürfen Teile derselben für das Einrichten von Stellplätzen in Anspruch genommen werden.

HINWEISE

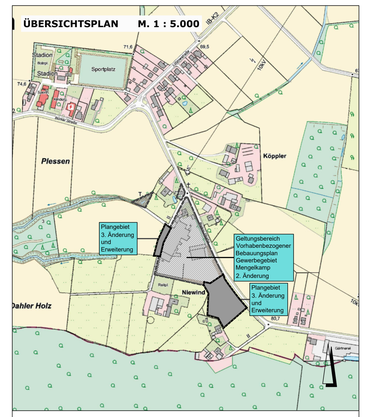
Immissionsschutz: Die Untersuchung der Machbarkeit des Vorhabens aus schalltechnischer Sicht kommt zu dem Ergebnis, dass die Nutzung der Erweiterungsfläche als Lagerplatz unbedenklich ist, wenn die Staplerfahrten sich auf insgesamt 6 h in der Tagzeit (06 bis 22 Uhr) beschränken. Die Betriebszeit des Staplers innerhalb der Lagerfläche kann auf 8 h ausgedehnt werden, wenn - wie im Bebauungsplanentwurf festgesetzt - ein Lärmschutzwall / eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 2,5 m über dem Betriebsgelände errichtet wird. Sofern der Stapler für einen Zeitraum von bis zu zehn Stunden bewegt wird, ist die Schutzanlage auf 4 Meter zu erhöhen. ("Erweiterung der Fa. Mengelkamp & Co. KG am Standort Borker Straße 36 in 59399 Olfen-Vinnum – Kurzbericht zur Untersuchung der Machbarkeit aus schalltechnischer Sicht", Projekt-Nr.: L-5724-01/1, Ingenieurbüro Richters & Hüls, Erhardstraße 9, 48683 Ahaus)

Sichtfelder: Die dargestellten Sichtfelder sind in der Höhe zwischen 0,8 und 2,5 m über der Fahrbahnoberfläche und dem Ein- und Ausfahrtbereich von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und Sicht behinderndem Bewuchs frei zu halten.

Bodendenkmalschutz: 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 (LWL), Westfälisches Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 u. 16 DSchG NRW).

Erste Erdbewegungen sind zwei Wochen vor Beginn der LWL-Archäologie für Westfalen Außenstelle Münster (An den Speichern 7, 48157 Münster) schriftlich mitzuteilen. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 5.000



STADT OLFEN

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 19 "GEWERBEGEBIET MENGELKAMP"

EINSCHLIESSLICH VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

3. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG - VORENTWURF 1 : 500

vielhaber stadtplanung · städtebau

vielhaber stadtplanung - städtebau
Konrad-von-Bergheim-Weg 25
59757 Arnsberg
Telefon: 02932 - 700 171
E-mail: post(at)vielhaber-stadtplanung.de
Bearbeitung: Dipl.-Ing. Raumplanung Dorothea Vielhaber

Bearbeitungsstand: 04.12.2023