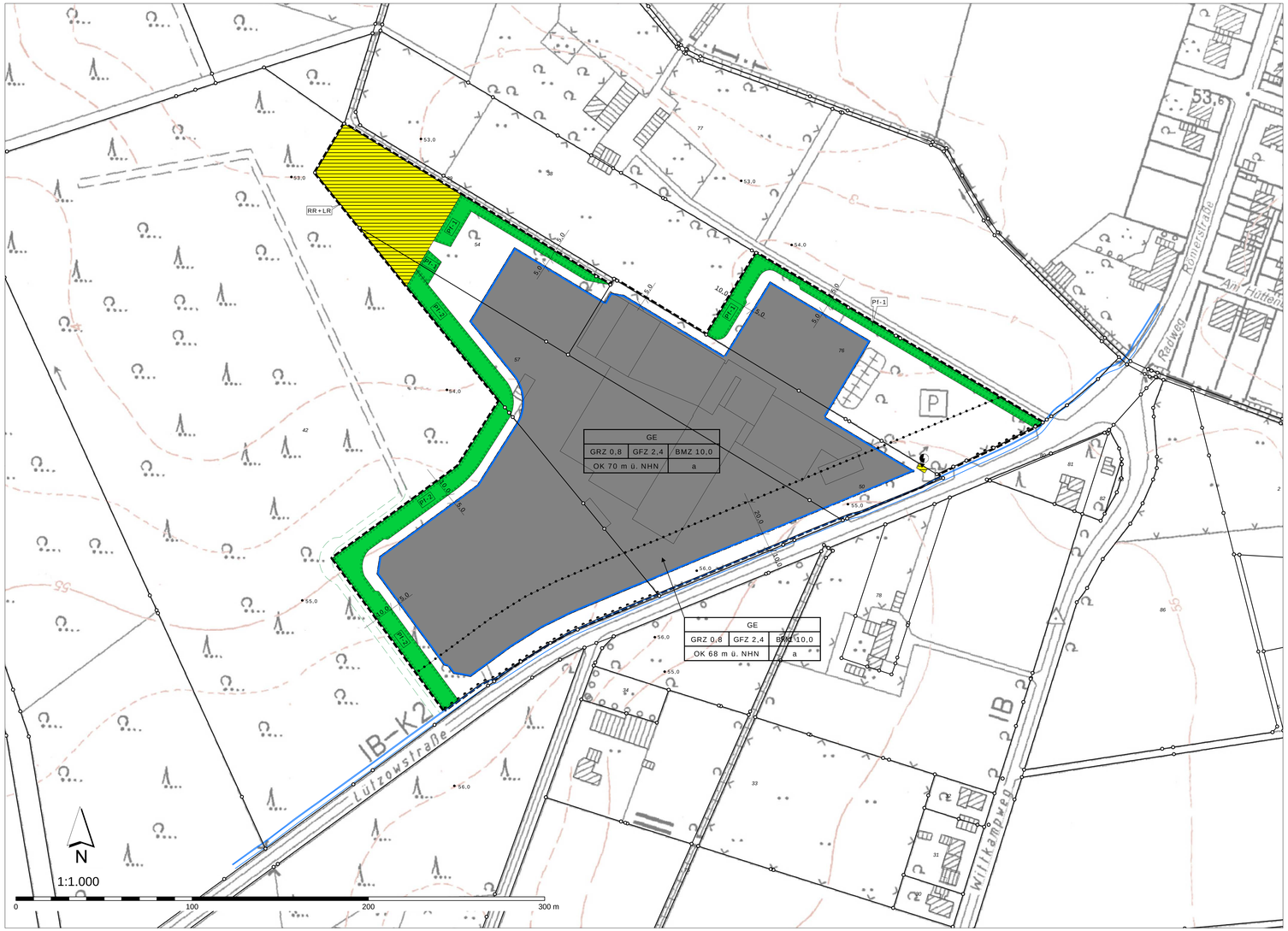
STADT OLFEN — BEBAUUNGSPLAN NR. 32 "NSM MAGNETTECHNIK" - 1. ÄNDERUNG

M. 1 : 1.000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

A. Planungsrechtliche Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 und 8 BauNVO)

GE — Gewerbegebiet (siehe textliche Festsetzung Nr. 1)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21 BauNVO)

OK 68 m ü. NHN — Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß in Metern über Normalhöhennull: z.B.: 68 m (siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1)

GRZ 0,8 — Grundflächenzahl, hier: 0,8 (siehe textliche Festsetzung Nr. 2.2)

GFZ 2,4 — Geschossflächenzahl, hier: 2,4

BMZ 10,0 — Baumassenzahl, hier: 10,0

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

- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche
- a — abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzung Nr. 3)

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

- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Fläche für Versorgungsanlagen
(§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

- Fläche für die Errichtung einer Trafostation

Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser
(§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

- RR+LR — Fläche für die Anlage eines Regenrückhaltebeckens und eines Löschwasserreservoirs (siehe textliche Festsetzung Nr. 5.1)

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

- PF-1 — Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, z.B. "PF-1" (siehe textliche Festsetzungen Nr. 5.2 und 5.3)

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Gewerbegebietes (§ 1 (8) BauNVO)

B. Sonstige Darstellungen:

- 57 — Flurstücksnummer, z.B. 57
- vorhandene Flurstücksgrenze mit Grenzzeichen
- 5,0 — Bemaßung, z.B. 5,0 m
- vorhandenes Gebäude
- •56,0 — Höhenpunkt in m ü. NHN, z.B. 56,0 m

unverbindliche Darstellungen außerhalb des Plangebietes:

- Begrenzung des entlang der "Lützowstraße" geplanten Radweges (Die Trasse bestimmt die südliche Grenze des Geltungsbereiches.)
- mögl. Wegetrasse zur Waldbewirtschaftung (siehe Hinweis Nr. 5)

Deutsche Grundkarte (DGK):

Dem Bebauungsplan ist zur Veranschaulichung der örtlichen Gegebenheiten die Deutsche Grundkarte in hellgrauer Farbgebung hinterlegt. Hellbraun dargestellt sind die Höhenlinien im Abstand von 0,5 m bzw. 1,0 m. (Geländebewegung: von 53,0 m ü. NHN im Norden bis zu 56,0 m ü. NHN im Süden des Plangebietes)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichen und Eintragungen wird festgesetzt:

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:

1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO):

Zulässig sind gem. § 8 (2) BauNVO: 1. Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe; 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise können gem. § 8 (3) BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen werden.

1.2 Ausschluss von Nutzungsarten gem. § 1 (5) BauNVO:

Die unter § 8 (2) Nr. 3 und 4 BauNVO aufgeführten Nutzungsarten (Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke) werden ausgeschlossen.

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

Die unter § 8 (3) Nr. 2 und 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke; Vergnügungsstätten) werden ausgeschlossen.

1.4 Ausschluss bestimmter Arten von baulichen und sonstigen Anlagen gem. § 1 (5) i.V. m. § 1 (9) BauNVO:

Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an die Endverbraucher wenden, sind ausgeschlossen, sofern sie Artikel der im Folgenden aufgeführten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente der "Olfener Sortimentsliste" (Einzelhandelskonzept der Stadt Olfen - Ratsbeschluss vom 28.06.2012) anbieten:

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 / Hausha ltswaren 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

Verkaufsstellen, die oben genannte Sortimente zum Verkauf anbieten, können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie im direkten räumlichen und funktionalen / betrieblichen Zusammenhang mit dem jeweiligen im Plangebiet ansässigen Betrieb stehen, die Verkaufsfläche und der Umsatz dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet sind und die Verkaufsfläche 150 m² nicht überschreitet.

2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 – 21 BauNVO)

2.1 Überschreiten der maximal zulässigen Gebäudehöhe:

Ausnahmsweise ist ein Überschreiten der festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen durch untergeordnete und technisch erforderliche Anlagen wie z.B. Antennen, Be- oder Entlüftungseinrichtungen zulässig. (§ 31 (1) BauGB)

2.2 Überschreiten der Grundflächenzahl:

Ausnahmsweise ist ein Überschreiten der Grundflächenzahl durch Stellplätze oder ihre Zufahrten auch über das Maß 0,8 hinaus zulässig, wenn sichergestellt ist, dass das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser versickert bzw. ortsnah in ein Gewässer eingeleitet wird. (§ 19 (4) BauNVO und § 31 (1) BauGB)

3 Bauweise
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Abweichende Bauweise:

Gem. § 22 (4) BauNVO wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die abweichende Bauweise wird für die Baufluchten dieses Bebauungsplanes als offene Bauweise ohne Längenbegrenzung der Baukörper definiert.

4 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Stellplätze für Pkw sind mit Rasengittersteinen, offenfugiger Pflasterung oder mit vergleichbaren wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen. Eine Befestigung der Flächen in Form von wassergebundenen Decken oder Schotterrasen ist ebenso möglich.

5 Pflanzgebote, Pflanzbindungen
(§ 9 (1) Nr. 20 und 25 a/b BauGB)

5.1 Naturnahe Gestaltung des Regenrückhaltebeckens:

Die für die "Rückhaltung von Niederschlagswasser" festgesetzte Fläche ist in ihren Randbereichen in Anlehnung an naturnahe Gewässer bzw. Feuchtbiotope herzustellen. Mindestens 10 % der Gesamtfläche ist mit Pflanzgruppen, Einzelbäumen und Baumgruppen aus standortgerechten, heimischen Gewächsen zu bepflanzen. Die im Randbereich der Fläche vorhandenen Laubbäume sind zu erhalten. Die sonstige Bodenfläche mit Ausnahme des für die Löschwasservorhaltung abzudichtenden Bereichs ist mit einer standortgerechten Graseinsaat zu begrünen.

5.2 "PF-1": Abschirmende Bepflanzung:

Die mit "PF-1" gekennzeichneten Flächen sind als geschlossene Kulisse mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern der Arten Traubeneiche, Haselnuß, Schwarzer Holunder, Pfaffenhütchen, Weißdorn u.ä. zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten (Sträucher ohne Ballen: 60 - 100 cm, mind. 3 - 5 Triebe).

Im Bereich der Pflanzflächen bereits vorhandene Gehölze / Heckenstrukturen bzw. Einzelbäume / Baumreihen heimischer standortgerechter Arten sind zu erhalten und gemäß Satz 1 zu ergänzen.

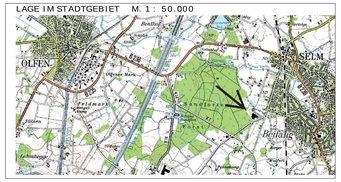
5.3 "PF-2": Waldrandbepflanzung:

Im Bereich der mit "PF-2" gekennzeichneten Fläche ist durch Anpflanzung heimischer, standortgerechter Gehölze, Sträucher und Kräuter eine vielfältige Waldrandstruktur zu entwickeln. Um Platz für Sukzessionsabläufe zu belassen, sind die Pflanzungen weitständig und truppweise vorzunehmen (Sträucher im Verband 2 x 3 m in Trupps von 5 - 10 Pflanzen derselben Art / Sträucher ohne Ballen: 60 - 100 cm, mind. 3 - 5 Triebe / Verwendung ausschließlich gebietseigenen Pflanzguts / Verwendung verschiedener Arten). Zum Betriebsgelände hin ist ein 3 m breiter Krautsaum anzulegen. Auf der gesamten Länge zwischen Betriebsgelände und der festgesetzten "PF-2"-Fläche ist zum Schutz der Pflanzung / des Krautsaums vor betrieblichen Einflüssen durchgängig ein Zaun zu errichten.

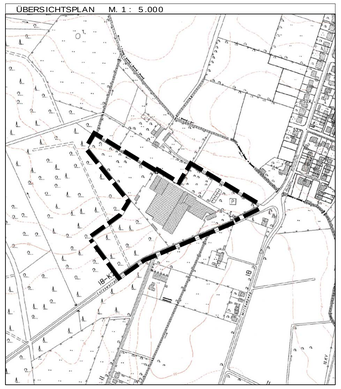
HINWEISE

1. Bergbau: Das Plangebiet kann zukünftig bergbaulichen Einwirkungen unterliegen. Die Bauherren sind gehalten, sich im Zuge der Planung mit der Deutschen Steinkohle AG, 44620 Herne, in Verbindung zu setzen, um eventuell notwendige Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§ 110 BBergG) abzustimmen.
2. Bodendenkmalpflege: 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 (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW).
3. Artenschutz: Die vom Büro Stelzig durchgeführte "Artenschutzrechtliche Vorprüfung" kommt zu dem Ergebnis, dass das geplante Vorhaben aus artenschutzrechtlicher Sicht unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zulässig ist.
   Vermeidungsmaßnahmen: Alle bauvorbereitenden Maßnahmen wie z.B. die Fällung von Bäumen sollen außerhalb der Hauptbrutzeit (15.03.-31.07.) erfolgen, um die Auswirkungen des Eingriffs auf die allgemeine Brutvogelfauna zu minimieren. Dies gilt auch den Schutz nicht planungsrelevanter Tierarten. Der angrenzende Waldbestand ist im Zuge der Baumaßnahmen zu schonen.
   Ausgleichsmaßnahmen: Wiederherstellung des Waldsaumes sowie Ersatzaufforstungen im Zuge der Waldumwandlung.
   Nähere Erläuterungen zu den Ausgleichsmaßnahmen sowie allgemeine Empfehlungen zum Thema "Beleuchtung" können dem Bericht zur "Artenschutzrechtlichen Vorprüfung" entnommen werden, welcher Anlage der Begründung zum Bebauungsplan ist.
4. Kampfmittel: Aufgrund von Luftbildauswertungen wird empfohlen, zu bebauende Flächen und Baugruben zu sondieren und Anlage 1 der TVV (Technische Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung) anzuwenden. Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.
5. Forstwirtschaft: In der Grundkarte, die dem Bebauungsplan hinterlegt ist, ist der westlich des Betriebsgeländes vorhandene und für die Bewirtschaftung des Waldes notwendige Weg eingetragen. Dieser wird durch die Planung teilweise überlagert. Wünschenswert ist, wie in der Planzeichnung dargestellt, die Führung einer neuen Wegetrasse entlang des Betriebsgeländes. Mit Verlegung des Weges ist auch ein neuer Anschluss an die Kreisstraße herzustellen. Diesbezüglich ist die Zustimmung des Straßenbaulastträgers einzuholen.

LAGE IM STADTGEBIET M. 1 : 50.000



ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 5.000



VERFAHRENSVERMERKE

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Olfen hat am ..... nach § 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen, die 1. Änderung des Bebauungsplanes "NSM - Magnettechnik" aufzustellen.

Olfen, den .....

.....
Bürgermeister

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

Olfen, den .....

.....
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Olfen hat am ..... beschlossen, den Bebauungsplan-Entwurf mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB 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 ..... beschlossen, den Bebauungsplan-Entwurf mit Begründung gem. § 4a (3) BauGB erneut öffentlich auszulegen.

Olfen, den .....

.....
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan-Entwurf mit Begründung hat nach § 4a (3) BauGB vom ..... bis zum ..... einschließlich zu jedermanns Einsicht erneut öffentlich ausgelegen.

Olfen, den .....

.....
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Olfen hat am ..... nach § 10 BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplanes "NSM - Magnettechnik" als Satzung beschlossen.

Olfen, den .....

.....
Bürgermeister

Gem. § 10 (3) BauGB ist der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes "NSM - Magnettechnik" am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan hat am ..... Rechtskraft erlangt.

Olfen, den .....

.....
Bürgermeister

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

.....

.....
Unterschrift o.b.v.I.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- 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 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- 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 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) 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 Gesetz vom 03.02.2015 (GV. NRW. S. 208)

STADT OLFEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 32
"NSM MAGNETTECHNIK" – 1. ÄNDERUNG

M. 1 : 1.000

AUSFERTIGUNG: 18.06.2015

viehbaer stadtplanung - städtebau / Konrad-von-Bergheim-Weg 25 / 59757 Arnsberg
Tel.: 02932 – 700 171 / E-Mail: post@viehbaer-stadtplanung.de