

Bebauungsplan „Hüning Teil I“



Olfen Kspl.
Flur 28

Aufstellungsverfahren

Die geometrische Richtigkeit des Liegenschaftskatasters, mit Ausnahme des darin enthaltenen Gebäudebestandes, (Stand: 02.04.2001) und die geometrisch eindeutige Eintragung der Planung wird hiermit bescheinigt.
Haltern, 19.09.2001

.....
Öffentl. best. Verm.- Ing.

Der Bau- und Umweltausschuss der Stadt Offen hat in seiner Sitzung am 13.03.2001 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.
Offen, 19.09.2001

.....
Der Bürgermeister

Die Beteiligung der Bürger an dieser Planung hat gem. § 3 (1) BauGB aufgrund des Ratsbeschlusses vom 13.03.2001 durch öffentliche Unterrichtung über Ziele und Zwecke am 02.05.2001 stattgefunden.
Offen, 19.09.2001

.....
Der Bürgermeister

Dieser Plan hat mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB auf Beschluß des Rates der Stadt Offen vom 28.06.2001 auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 16.07.2001 bis 16.08.2001 einschließlich zu jedermann Einsicht öffentlich ausgelegt.
Offen, 19.09.2001

.....
Der Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist nach Prüfung vorgetragener Anregungen (§ 3 (2) BauGB) zusammen mit der Festsetzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 (4) BauO NW) gem. § 10 (1) BauGB vom Rat der Stadt Offen in seiner Sitzung am 11.09.2001 als Sitzung beschlossen worden.
Offen, 19.09.2001

.....
Der Bürgermeister Schriftführer

Der Beschluss dieses Bebauungsplanes als Sitzung ist gem. § 10 (3) BauGB am 14.09.2001 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung wurde ebenfalls auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3, Sätze 1 und 2 und Abs. 4, des § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuches sowie auf die Vorschriften des § 7 Abs. 6 GO NW hingewiesen. Der Bebauungsplan hat am 14.09.2001 Rechtskraft erlangt.
Offen, 19.09.2001

.....
Der Bürgermeister

Planzeichenerläuterungen Festsetzungen

nach § 9 BauGB

I. Art der baulichen Nutzung

§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO

GI Industriegebiete
(§ 9 BauNVO)

II. Maß der baulichen Nutzung

§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

2,0 Geschossflächenzahl
0,8 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse -Höchstmaß-
H max. Maximale Höhe baulicher Anlagen

III. Bauweise, Baugrenze, Baulinie

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

o offene Bauweise
Baugrenze

IV. Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Öffentliche Grünfläche

V. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

VI. Sonstige Planzeichen

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

VII. Bestandsdarstellungen, nachrichtliche Übernahmen, Vorschläge

§ 9 Abs. 6 BauGB

Flurgrenze
vorhandene Flurstücksgrenze
vorhandene Topographie hier: Nutzungsartengrenze
vorhandene Topographie hier: Fahrbahnkante
Vorhandene Gebäude
573 Flurstücksnummer

Textliche Festsetzungen

gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

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 (Abstandserrlass) enthaltenen Abstandsliste 1998 (in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.04.1998). Die Abstandsliste ist als Anlage Bestandteil der Begründung.
~~Es 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 nachgewiesen wird, dass diese bezüglich ihrer Emissionen den Betrieben und Anlagen der dargestellten Abstandsklassen vergleichbar oder weniger störend sind.~~

~~Unzulässig sind Betriebe und Betriebsteile der Abstandsklassen I bis IV. Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe und Betriebsteile der Abstandsklasse IV, wenn die Sicherstellung des Immissionsschutzes im Einzelfall nachgewiesen wird.~~

2. Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5) BauNVO

a. In dem festgesetzten Industriegebiet sind Einzelhandelsbetriebe, deren Angebot zur Gänze oder teilweise ab 10% der Verkaufsfläche folgende innenstadtbedeutsame Sortimente umfasst, ausgeschlossen.

Das sind:

- Oberbekleidung, Wäsche und sonstige Textilien
- Schuhe und Lederwaren
- Spielwaren und Sportartikel
- Uhren, Schmuck, Optik- und Fotoartikel
- Musikalien sowie Ton- und Bildträger
- Glaswaren, Porzellan und Geschenkartikel
- Rundfunk, Fernsehen und phonographische Geräte
- Elektrotechnische Geräte für den Haushalt, Wohnraumleuchten
- Papier, Papierwaren, Schreib- und Zeichenmaterial, Druckerzeugnisse
- Drogerieartikel und Arzneimittel
- Nahrung- und Genussmittel
- Wasch-, Putz-, Hygiene- und Körperpflegemittel
- Tafel-, Küchens- und sonstige Haushaltsgeräte

~~b. Abweichend von dieser Regelung sind Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher zulässig, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt.~~

2. Ausschluss bestimmter Arten von baulichen Anlagen gem. §1 (5) in Verbindung mit §1 (9) BauNVO

~~Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an die Endverbraucher wenden, sind nicht zulässig. Verkaufsstellen, die im direkten räumlichen Zusammenhang mit Gewerbebetrieben stehen und weder innenstadtrelevante Sortimente noch Waren des täglichen Bedarfs führen, sind ausnahmsweise zulässig.~~

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

~~a. In dem festgesetzten Gewerbegebiet sind die gem. § 8 (3) Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke; Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.~~

a. Die unter §9 (2) Nr. 2 BauNVO aufgeführte Nutzungsart (Tankstellen) wird ausgeschlossen.

b. Die gem. § 9 (3) Nr. 1 BauNVO in GI-Gebieten bestehende ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie nach Nr. 2 von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ist nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

c. Im gesamten Plangebiet sind Gebäude und Räume für freie Berufe unzulässig.

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

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

Textliche Festsetzungen

gem. § 9 BauGB und BauNVO

Fortsetzung

6. Gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB

a. Flächenversiegelung
Zur Minimierung der Flächenversiegelung sind
- nicht überbaubare Grundstücksflächen zu begrünen und von jeglicher Versiegelung freizuhalten
- Zugangswege, Zufahrten und Stellplätze mit wasserdurchlässiger Oberfläche und entsprechendem Unterbau herzustellen bzw. die Ableitung des Niederschlagswassers in die Pflanzflächen sicherzustellen.

c. Niederschlagswasser
„Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung der Allgemeinheit möglich ist.“ Die Niederschlagswasserbeseitigung ist gemäß der städtischen Entwässerungsplanung durchzuführen.

7. Gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

a. Entlang der straßen- und wegsseitigen Grenzen gewerblich genutzter Grundstücke sind auf den von der Bebauung freizuhaltenden privaten Flächen großkronige einheimische Laubbäume zu pflanzen. Nadelgehölze (außer Erbe) sind nicht zulässig. Empfohlen werden Eiche, Hainbuche, Linde, Esche, Ahorn und Kastanie. Baumscheiben in befestigten Flächen müssen mindestens einen Durchmesser von 2,00 m aufweisen.
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.

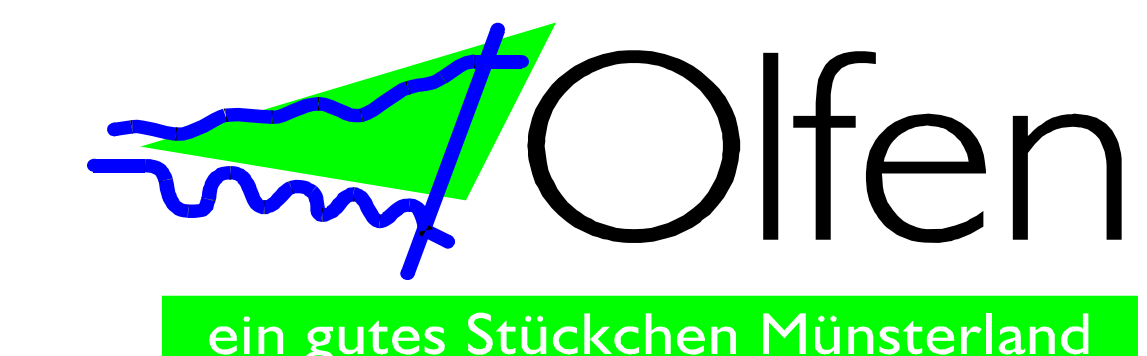
b. Die gemäß obiger Regelungen vorzunehmenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten.

8. Gem. § 9 (1a) BauGB

a. Das für die Bebauungsplanaufstellung ermittelte Biotopdefizit wird dem Ausgleichspool Westerland / Steverau zugeordnet.

Ermächtigungsgrundlage

- §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen vom 14.07.94 (GV.NW. S. 666) in der zur Zeit geltenden Fassung.
- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuches und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG) vom 18.08.97 (BGBl. I S. 2081) in der zur Zeit geltenden Fassung.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 26.01.1990 (BGBl. I S. 132-141), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) in der zur Zeit geltenden Fassung.
- §§ 8 und 8a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F.d. Bekanntmachung vom 12.03.87 (BGBl. I S. 889) zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.08.93 (BGBl. I S. 1458); Landschaftsgesetz (LG) i.d.F.d. Bekanntmachung vom 15.08.94, geändert durch Gesetz vom 02.05.95 (GV. NW. S. 382) in der zur Zeit geltenden Fassung.
- § 86 Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (BauONW) vom 07.03.95 (GV. NW. 1995 S. 218/SGV NW 232) in der zur Zeit geltenden Fassung in Verbindung mit § 9 Abs. 4 des BauGB.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I, vom 22.01.1991, S. 58)



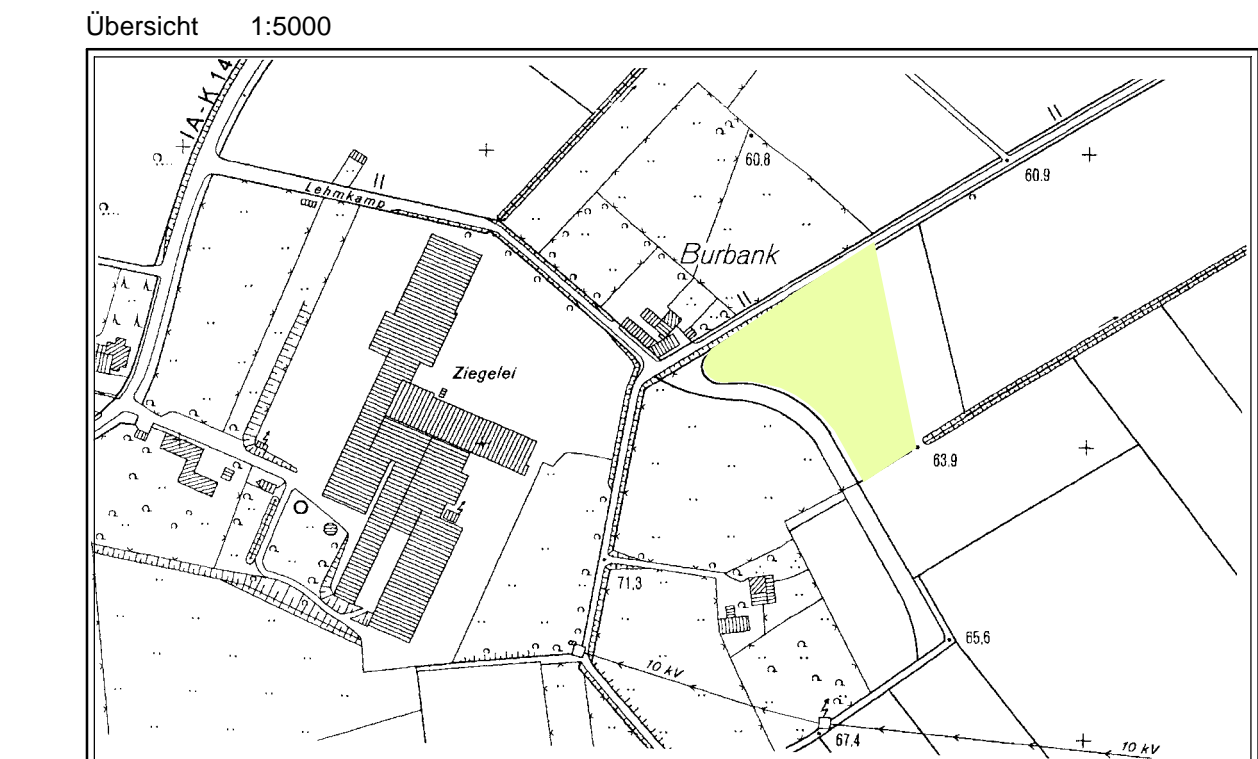
Stadt Olfen

Bebauungsplan

„Hüning Teil I“

Maßstab 1:1000

Stand: 27.04.2001
Stand: 11.09.2001



Technische Bearbeitung:

Öffentlich best. Vermessungsingenieure
Dipl.-Ing. Hubert Middrup
Dipl.-Ing. Hans-Jochem Paßmann
Annabergerstraße 134, 45721 Haltern
Tel.: 02364/9398-0 Fax.: 02364/9398-12 und -22
E-Mail: oebvi@vermessung-mp.de

Entwurfsbearbeitung:

Stadt Olfen
- Bauamt -
Kirchstraße 5, 59399 Olfen
Tel.: 02595/398-0 Fax.: 02595/389-164 und -264
E-Mail: info@olfen.de