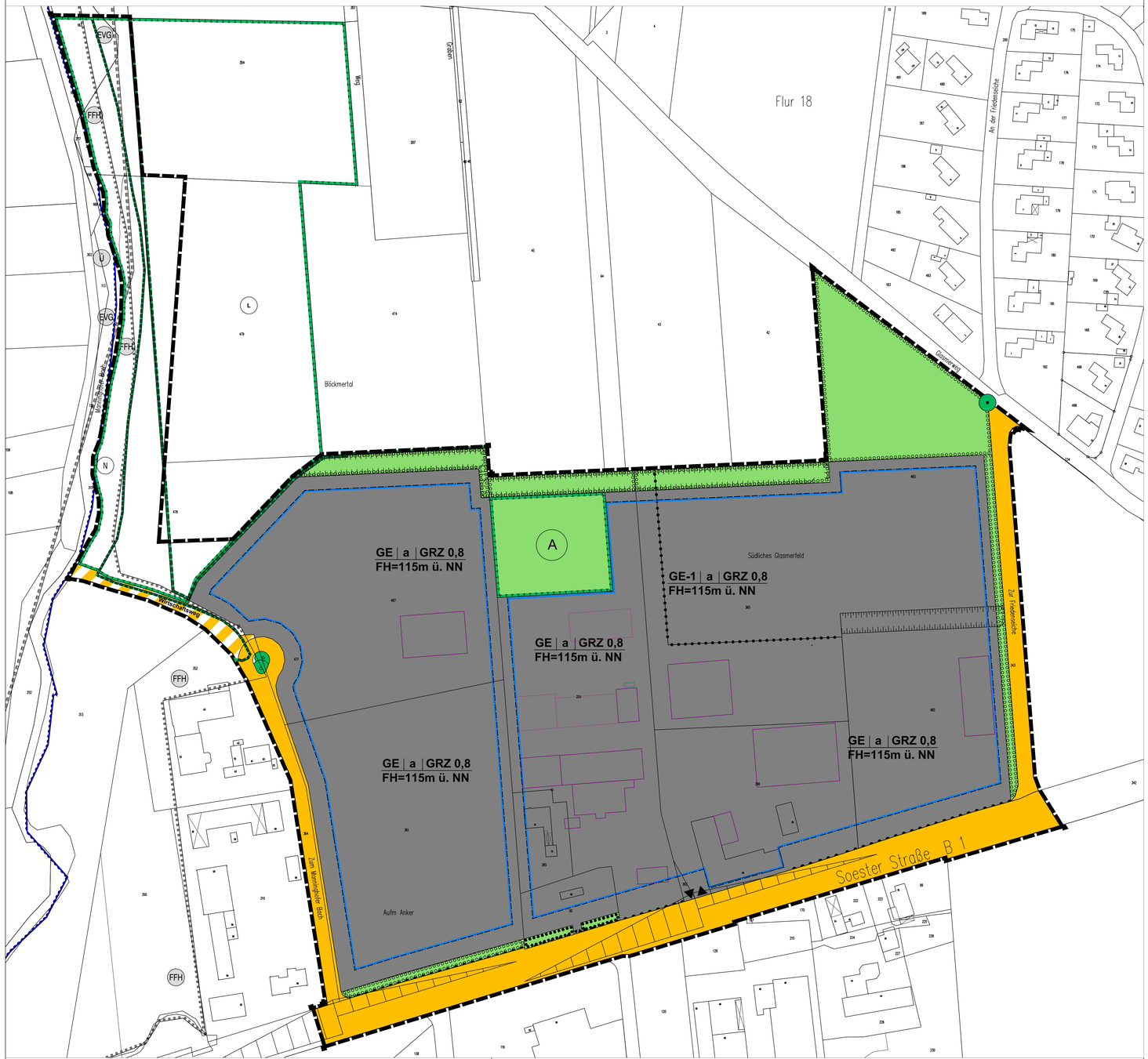
Bebauungsplan Nr. 19 "Gewerbegebiet Glasmerhof", 2. Änderung



Kartographische Darstellung

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.

Stand der Planunterlagen: November 2018

Hinweis:

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, Fossilien) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 - 93750; Fax: 02761 - 937520), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NRW).

AUSGLEICHSMAßNAHMEN

Die Bilanzierung der mit der Planung verbundenen Eingriffe ergibt einen Kompensationsbedarf von 68.989 Wertpunkten. Dieses Kompensationsdefizit wird gem. § 1 a (3) BauGB wie folgt ausgeglichen:

Der Ausgleich des Eingriffs auf den Grundstücken Gemarkung Erwitte Flur 15 Flst 17 und 18 und Flur 17 sowie Flst. 36 und 247. erfolgen. Dort wird auf einer Fläche von ca. 3 ha der Güllerbach renaturiert, der Bachlauf zu verlängert und eine großflächige Bachaue geschaffen.



Externe KF
Gemarkung Erwitte
Flur 15 Flst 17 und 18
sowie Flur 17 Flst. 36 und 247

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

GE-1 Gewerbegebiet 1 (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO)

(1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben
(2) Zulässig sind
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.
(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
3. Vergnügungsstätten.

Unzulässig sind Gewerbebetriebe der Abstandsklasse I bis VI des Abstandserlasses Nordrhein-Westfalen (Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW -V-3- 8804.25.1 vom 06.06.2007, veröffentlicht im Ministerialblatt SMBl. NRW Nr. 29 vom 12.10.2007, S. 659). Ausnahmsweise können auch Betriebsarten des nächst höheren Abstandes der Abstandsklasse zugelassen werden, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten.

GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

(1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben
(2) Zulässig sind
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.
(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
3. Vergnügungsstätten.

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

GRZ 0,7 Grundflächenzahl (§16 BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs.4 BauNVO, § 18 Abs.1 BauNVO)

FH=115m Firsthöhe als Höchstgrenze über NN

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

a abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
Es gilt die offene Bauweise, es können jedoch auch Gebäude mit über 50 m Länge errichtet werden.

Sichtflächen als Teil der nicht überbaubaren Grundstücksflächen an Straßeneinmündungen mit Nutzungsbeschränkungen. Anpflanzungen in diesem Bereich dürfen eine Höhe von max. 0,8 m nicht überschreiten. (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

Strassenverkehrsflächen

Strassenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Fuß- und Radweg
- Wirtschaftsweg

Ein- und Ausfahrt

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)

Die Oberflächenentwässerung ist dezentral auf den Grundstücken vorzunehmen.

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs.1 Nr.16 und Abs.6 BauGB)

Ü Überschwemmungsgebiet

Planungen, Nutzungsregelungen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB)

Im Bereich des Manninghofer Baches sind standortgemäße Anpflanzungen vorzunehmen.

A hier: Fläche zur Einleitung und Versickerung von Oberflächenwasser

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe a) Abs.6 BauGB)

Innerhalb dieser Fläche sind heimische Gehölze der Arten Winterlinde, Stieleiche, Bergahorn, Vogelkirsche, Spitzahorn, Feldahorn, Feldulme, Hainbuche, Kornelkirsche, Hasel, Wolliger Schneeball, Pfaffenhut, Hartriegel, Rainweide, Wildrose lückenlos anzupflanzen.
Einschränkungen: Innerhalb der o.g. Flächen sind notwendige Zufahrten zulässig, wenn kein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt besteht.

Zum Erhalt/Anpflanzen: Bäume

1 Innerhalb der Anpflanzfläche entlang des Overhagener Weges sind nur Hochstämmige Laubbäume und Bodendecker anzupflanzen. Notwendige Zufahrten sind in einer jeweiligen Breite von max. 10 m zulässig.

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe b) Abs.6 BauGB)

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

L Landschaftsschutzgebiet N Naturschutzgebiet

EVG Europäisches Vogelschutzgebiet

FFH Flora-Fauna-Habitat-Gebiet Nr. DE-4315-302 "Manninghofer Bach sowie Gieseler und Muckenbruch"

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Gestaltungsfestsetzungen **(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauONW)**

Stellplatzbegrünungen
Pro vier Stellplätze ist ein standortgemäßer Laubbaum innerhalb oder am unmittelbaren Rand der Stellfläche anzupflanzen.
Wege, Zufahrten und Flächen für Stellplätze,
bei denen nicht die Gefahr der Grundwasserverunreinigung besteht, sind mit einer wasserdurchlässigen Decke anzulegen.

Sichtschutzwall - lückenlos begrünt

RECHTSGRUNDLAGEN

1. §§ 2 bis 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
3. Gemeindeordnung für das Land NRW (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW , S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 05.07.2024 (GV. NRW. S. 444).
4. § 86 der Bauordnung für das Land NRW (BauO NW) vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 31.10.2023 (GV. NRW. S. 1172)
5. Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

ÄNDERUNGSBESCHLUSS

Der Ausschuss für Stadtenwicklung, Umwelt, Klimaschutz, Mobilität und Digitales des Rates der Stadt Erwitte hat am 29.08.2024 gem. § 2 (1) BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan zu ändern.

Erwitte, den Bürgermeister

ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Die Beteiligung der Öffentlichkeit für diesen Bebauungsplan hat gem. § 3 (1) BauGB vom 10.04.2025 bis 12.05.2025 stattgefunden.

Erwitte, den Bürgermeister

OFFENLEGUNGSBESCHLUSS

Die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit Begründung wurde gem. § 3 (2) BauGB vom Ausschuss für Stadtenwicklung, Umwelt, Klimaschutz, Mobilität und Digitales des Rates am 03.09.2026 beschlossen.

Erwitte, den Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Dieser Bebauungsplan hat mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der Auslegung sind am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Erwitte, den Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Dieser Bebauungsplan ist vom Rat der Stadt Erwitte am gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen worden.

Erwitte, den Bürgermeister

BEKANNTMACHUNG

Dieser Bebauungsplan ist am ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Er liegt während der Dienststunden in der Stadtverwaltung aus.

Erwitte, den Bürgermeister

Entwurf und Anfertigung:

Stadtverwaltung Erwitte
Fachdienst 205: Stadtplanung, Umwelt, Denkmalschutz

Erwitte, den

Der Bürgermeister

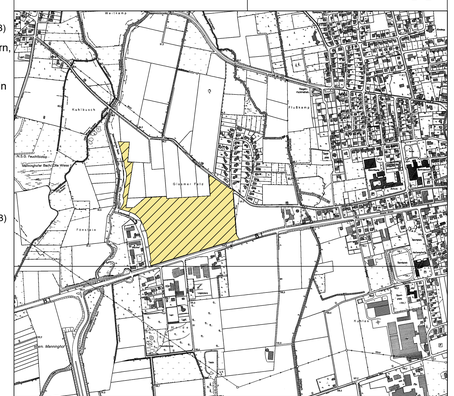
_____

Fassung Nr. : 3/10-26
Verfasser: Paradine
Datum: 01.10.2026

Maßstab

1 : 1000

N



Stadt Erwitte

Bebauungsplan Nr. 19
"Gewerbegebiet Glasmerhof",
2. Änderung