

Textliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB:

1. Art der Nutzung in den Gewerbe- und Industriegebieten

Gemäß § 1 (9) und (9) BauVO sind Erwerbsbetriebe unzulässig.
Ausnahmen hiervon sind zulässig für Handel im Zusammenhang mit gebietsansässigen Gewerbebetrieben mit einer maximalen Verkaufsfläche von jeweils 100 qm, hierbei bleiben die Sortimente
Oberbekleidung, Wäsche und sonstige Textilien,
Schuhe und Lederwaren,
Spielwaren und Sportartikel,
Uhren, Schmuck, Optik- und Fotoartikel,
Radios, HiFi-Geräte, Fernseher,
Schreibwaren und Bücher,
Drogenartikel und Arzneimittel,
Nahrungsmittel und Genussmittel,
ausgeschlossen.

Wohnungen für Audits- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ein gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind ausnahmslos unzulässig.

Vergnügungsstätten und Bordelle sind nicht zulässig.

Die gemäß der Abstandsliste 1998 (Minsterabblatt für das Land Nordrhein-Westfalen - Nr. 43 vom 2. Juli 1998) im Plan festgesetzten unzulässigen Abstandsabstände schließen die entsprechenden Betriebsarten und solche mit vergleichbarer ähnlicher Emissionsgrad aus. Gemäß § 31 (9) BauGB sind ausnahmsweise Betriebe und Anlagen der jeweils nächstniedrigeren Abstandsabstände zulässig, wenn der Immissionsschutz sichergestellt ist.

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird auf 112 m über NN begrenzt.

Eine Überschreitung der in § 22 (2) BauVO aufgeführten Gebäudelänge von 50 m ist in den Gewerbegebieten allgemein zulässig.

3. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind auch außerhalb der bebauten Fläche zulässig.

4. Regenwasserbehandlung

Anfallendes Regenwasser von Dachflächen und versiegelten Flächen ist auf den jeweiligen Grundstücken zu belassen, einer Versickerung auf dem Grundstück zuzuführen oder entsprechend der Dränage zu nutzen.

5. Schmutzwasserbehandlung

Das anfallende Schmutzwasser ist von den Betreibern eigenverantwortlich zu prüfen und gegebenenfalls vor Einführung in die öffentliche Kanalisation zu klären.

6. Grünflächen, Pflanz- und -erhaltungsgebote

Auf den im Bebauungsplan mit Platzgebot gekennzeichneten Flächen ist eine mehrjährige Bepflanzung vorzunehmen, spätestens bei der Inanspruchnahme der Grundstücke vorzunehmen und zu unterhalten. Hierbei sind einheimische, standortgerechte Gehölze, Hecken, Büsche und Bäume einzusetzen. Je angelegtem 60 qm Grünfläche ist ein entsprechender Laubbau zu pflanzen.

Private Stellplatzanlagen gem. § 47 BauD NW mit mehr als 5 Stellplätzen sind mit mind. einem großkronigen, hochstammigen Laubbau je 6 Stellplätze im Stellplatzbereich mit jeweils mind. 4 qm Vegetationsfläche zu bepflanzen.

In den Flächen mit Pflanzenerhaltungsgeboten sind die vorhandenen Gehölze, Hecken und Bäume zu erhalten und zu pflegen. Aufschüttungen und Versiegelungen im Kronenraumbereich sind unzulässig.

Vegetationsbestände gemäß der Erhaltungsgebote sowie Neupflanzungen sind bei Abgang, Krankheit oder Schaden gleichwertig zu ersetzen.

7. Wasserwirtschaft

Innerhalb der Fläche für die Wasserwirtschaft sind bauliche Anlagen jeglicher Art (auch Zaune, Pflasterungen u. a.) sowie Geländeaufschüttungen unzulässig.

8. Aufschüttungen

Die zeichnerisch festgesetzten Wällen sind in ihrer Lage und Größe veränderbar, wenn dabei die abschirmende Wirkung gegenüber den nördlich angrenzenden Gewerbegebieten weiterhin gegeben sein wird oder durch andere Maßnahmen (z. B. Stellung baulicher Anlagen) erreicht wird.

Textliche Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB
i. V. mit § 86 BauO NW:

1. Höhenbegrenzung

Die Gesamthöhe der baulichen Anlagen wird, gemessen ab Oberkante zugehöriger Erschließungsstraße, auf 12,00 m begrenzt.
Ausnahmen von der Höhenbegrenzung sind bauliche Anlagen, die aus Gründen des Immissionsschutzes erforderlich sind.

Hinweise:

1. Bodendenkmale

Bei Bodengriffen können Bodendenkmale (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelrunde, aber auch Veränderungen und Vorrichtungen in der natürlichen Bodenschicht) entdeckt werden. Ihre Entdeckung ist der Gemeinde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie/Anst. für Bodendenkmalpflege, Münster, unverzüglich anzuzeigen. Die Entwicklungsstelle ist 3 Werktage nach einer mündlichen, 1 Woche nach einer schriftlichen Anzeige unverändert zu erhalten (§§ 16 und 16a Denkmalschutzgesetz).

2. Kanalisation

Die der Erstellung oder wesentlichen Änderung von Kanalisationsnetzen für die öffentliche Abwasserbeseitigung zugrundeliegende Planung bedarf einer Genehmigung gem. § 58 LWG. Beim Bau und Betrieb von Anlagen für die öffentliche Wasserversorgung sind die §§ 44 LWG und 45 BauD NW zu beachten.

3. Fernmeldewesen

Dem Fernmeldeamt Münster ist der Beginn der Straßenbauarbeiten jeweils 6 Monate vorher schriftlich anzuzeigen, um entsprechende Vorbereitungen zu ermöglichen. Die Durchführung von Unterhaltungsarbeiten an den Fernmeldeanlagen darf nicht beeinträchtigt werden.

4. Außenanlagengestaltung

Die unversiegelten Außen-, Garten- und Grünflächen sind möglichst naturnah und strukturreich zu bepflanzen und zu gestalten.
Fassadenflächen sind weitgehend zu begrünen.
Einfriedungen sind schüttdurchlässig anzulegen.
Die Flächenversiegelung ist so gering wie möglich auszuführen, ggfs. sind versickerungsfähige Pflasterungen und versickerbare Entsickerungen.

5. Bodenverhältnisse

Aufgrund des hohen Grundwasserspiegels wird eine Auffüllung der Baugrundstücke bis zur Höhe der zugehörigen Erschließungsanlagen empfohlen.
Die Höhenlage der geplanten und vorhandenen Straßen kann bei der Gemeindeverwaltung erfahren werden.

6. Schutz des Gehölzbestandes und der Einzelbäume

Bei Baumaßnahmen im Bereich der bestehenden Gehölze und Einzelbäume sind die Schutzmaßnahmen der DIN 1920 zu beachten, insbesondere sind die Kronen-/Faulbereiche der zu ersetzenden Bäume mittels standortseiner Baumanfälligkeit bzw. der Wurzelbereich mittels Spundwand zu schützen. Eine Veränderung der Erdoberfläche im Kronenbereich z. B. durch Verdichtung, Bestehen, Leistungsbau u. a. ist zu vermeiden.

7. Pflanzliste

Standortgerechte, heimische Laubgehölze: Rotbuche, Trauben-Eiche, Berg-Ahorn, Harleibuche, Feld-Ahorn, Zitter-Pappel, Hainbuche, Weiborn, Schilke, Hainbuche, Sawaide, Schneebühl, Stiel-Eiche, Moor-Birke, Hänge-Birke, Vogelbeere, Eichen-Weide, Grauweide, Faulbaum, Brombeere.

V. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902), mit Berichtigung der Bekanntmachung der Neufassung vom 15.01.1998 (BGBl. I S. 137).

2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

3. Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.1991 (BGBl. I S. 58).

4. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Neufassung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256 / SGV NRW 232), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.05.2000 (GV NRW S. 439 / SGV NRW 2129).

5. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 09.11.1999 (GV NRW S. 590).

6. Abfallverfall 1998, RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft v. 2.4.1998 - V B 5 - 8804.25.1 (V Nr. 198).



Festsetzungen gem. § 9 BauGB:

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

GI Industriegebiet, zulässige Betriebsarten gemäß Abstandsklassifizierung in der Abstandsliste 1998

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,8 Grundflächenzahl z.B. 0,8
BMZ 9,0 Baumassenzahl z.B. 9,0

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, überbaubare Flächen

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie
Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Ein- und Ausfahrt

Grünflächen

Grünfläche

PRIVAT Private Nutzung

Wasserflächen, Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz, Wasserabfluss

Fläche für die Wasserwirtschaft

Aufschüttungen, Abgrabungen

Fläche für Aufschüttungen

Flächen zur Entwicklung von Natur, Pflanz- und Erhaltungsgebote

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
siehe Textliche Festsetzungen
Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Sonstige Planzeichen

Grenzen der Erweiterungsbereiche
bisherige Grenze des Bebauungsplanes

Bestandsdarstellungen, Kennzeichnungen, Übernahmen, Vorschläge:

Vorhandene Wohngebäude

Vorhandene Wirtschaftsgebäude, Garagen

vord. Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

Koordinatenkreuze, Abstand 100 m

Grenzen anderer Bebauungspläne

Gehölzgrenze

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Verfahrensvermerke:

1. Der Rat der Gemeinde Saerbeck hat am _____ gem. BauGB § 2 (1) beschlossen, die Erweiterung des Bebauungsplanes durchzuführen.
Saerbeck, den _____
(Bürgermeister) (Ratsmitglied) (Schriftführer)

2. Die Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beauftragt, den _____
Saerbeck, den _____
(Bürgermeister)

3. Dieser Plan einschließlich Begründung hat gem. BauGB § 3 (2) laut Bekanntmachung vom _____ in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ öffentlich ausgestellt.
Saerbeck, den _____
(Bürgermeister)

4. Dieser Bebauungsplan wurde vom Rat der Gemeinde Saerbeck am _____ beschlossen. Der genehmigte Bebauungsplan ist Bestandteil dieses Planes.
Saerbeck, den _____
(Bürgermeister) (Ratsmitglied) (Schriftführer)

5. Der Satzungsbeschluss für diesen Bebauungsplan wurde gem. BauGB § 10 (3) am _____ ordentlich amtlich bekanntgemacht.
Saerbeck, den _____
(Bürgermeister)

OGK 1:10.000

Gemeinde Saerbeck

Bebauungsplan Nr. 18

"Industriegebiet Brochterbecker Damm"

1. Erweiterung

Auftraggeber:

Gemeinde Saerbeck
Emsdorfer Straße 1
48369 Saerbeck
Tel. 02574 - 89 - 0
Fax 02574 - 89 - 50
eMail: gemeinde-saerbeck@t-online.de

Bauleitplanung:

Timm-Ostendorf
Freie Architekten und Stadtplaner
Bahnhofstraße 10
48269 Emsdetten
Tel. 02572 - 952 152
Fax 02572 - 952 151
eMail: timm-ostendorf@t-online.de

Planzeichnung im Maßstab 1:1.000
Satzung 15.03.2001