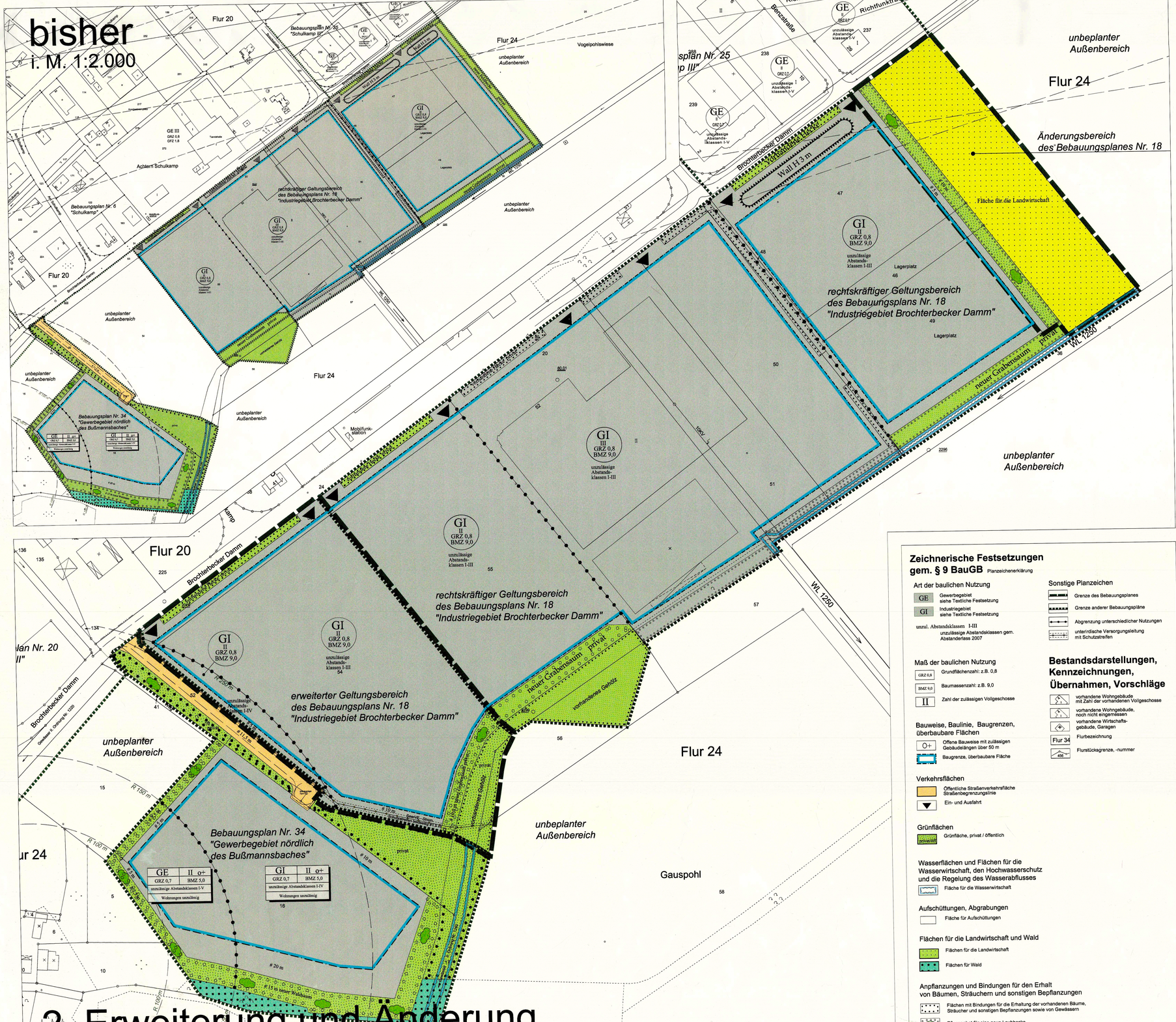
Bebauungsplan Nr. 18 "Industriegebiet Brochterbecker Damm" 2. Erweiterung und Änderung

bisher

i. M. 1:2.000



2. Erweiterung und Änderung

Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

1. Art der Nutzung in den Gewerbe- und Industriegebieten

a) Gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe 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, HiS-Geräte, Fernseher,
Schreibwaren und Bücher,
Drogerieartikel und Arzneimittel,
Nahrungs- und Genußmittel,

ausgeschlossen.

b) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind ausnahmslos unzulässig.

c) Vergnügungsstätten und Bordelle sind nicht zulässig.

d) Die gemäß der Abstandsliste 2007 im Plan festgesetzten unzulässigen Abstandsklassen schließen die entsprechenden Betriebsarten und solche mit vergleichbar ähnlichem Emissionsgrad aus. Gemäß § 31 (1) BauGB sind ausnahmsweise Betriebe und Anlagen der jeweils nächstniedrigeren Abstandsklasse zulässig, wenn der Immissionsschutz sichergestellt ist.

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise
Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird auf 112 m über N.N. begrenzt.

Eine Überschreitung der in § 22 (2) BauNVO aufgeführten Gebäudelänge von 50 m ist in den Gewerbe- und Industriegebieten allgemein zulässig.

3. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen
Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind auch außerhalb der bebaubaren 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 Ortssatzung zu nutzen.

5. Grünflächen, Pflanz- und -erhaltungsgebote
a) Die im Bebauungsplan mit **Pflanzgebot** gekennzeichneten Flächen sind durch standortgerechte, einheimische Strauchgehölze mit einem Pflanzabstand von 1 x 1,5 m vollflächig zu bepflanzen, zu sichern, zu pflegen und bei Abgang artgleich zu ersetzen. Je angefangene 60 qm Grünfläche ist ein entsprechender Laubbaum zu pflanzen. (Siehe auch "Hinweise - 8. Pflanzliste").

b) Private **Stellplatzanlagen** gem. § 47 BauO NW mit mehr als 5 Stellplätzen sind mit mind. einem großkronigen, hochstämmigen Laubbaum je 6 Stellplätze im Stellplatzbereich mit jeweils mind. 4 qm Vegetationsfläche zu bepflanzen.

c) In den Flächen mit **Pflanzerhaltungsgeboten** sind die vorhandenen Gehölze, Hecken und Bäume zu erhalten und zu pflegen. Aufschüttungen und Versiegelungen im Kronentraufbereich sind unzulässig.

d) Vegetationsbestände gemäß der Bindungen zum Erhalt sowie Neuanpflanzungen sind bei Abgang, Krankheit oder Schaden gleichwertig zu ersetzen.

6. Wasserwirtschaft
Innerhalb der Fläche für die Wasserwirtschaft sind bauliche Anlagen jeglicher Art (auch Zäune, Pflasterungen u. ä.) sowie Geländeaufhöhungen unzulässig.

Örtliche Bauvorschriften

gem. § 86 BauO NRW i. V. mit § 9 (4) BauGB :

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

Verfahrensvermerke:

1. Die Plangrundlage und die Planzeichen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Stand der Plangrundlage August 2008.
Ingenieurbüro ... DPL CS 2008 ...
(öff. best. Vermessungsingenieur) ... 16. September 2008

2. Der Rat der Gemeinde Saerbeck hat am ... gem. § 2 (1) BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan zu erweitern und zu ändern.
Saerbeck, den 22. Nov. 2012
(Bürgermeister)

3. Die Öffentlichkeit wurde über die Planung gem. § 3 (1) BauGB vorgezogen am 15. Dezember 2008 unterrichtet und den Bürgern Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.
Saerbeck, den 22. Nov. 2012
(Bürgermeister)

4. Der Rat der Gemeinde Saerbeck hat am 12. März 2009 den Entwurf mit der Begründung zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Die Bekanntmachung ist am 4. April 2009 erfolgt. Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich Begründung hat in der Zeit vom 17. April 2009 bis einschließlich 18. Mai 2009 öffentlich ausgelegen. Die Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (2) BauGB beteiligt.
Saerbeck, den 22. Nov. 2012
(Bürgermeister)

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich Begründung hat gem. § 4a (3) BauGB in der Zeit vom 12. Oktober 2009 bis einschließlich 30. Oktober 2009 erneut öffentlich ausgelegen. Die Träger öffentlicher Belange wurden erneut beteiligt.
Saerbeck, den 22. Nov. 2012
(Bürgermeister)

6. Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Gemeinde Saerbeck am 15. Dezember 2009 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Saerbeck, den 22. Nov. 2012
(Bürgermeister)

7. Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gem. § 10 (3) BauGB am 21. Mai 2012 ortsüblich amtlich bekanntgemacht. Hiermit ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich worden.
Saerbeck, den 22. Nov. 2012
(Bürgermeister)

Rechtsgrundlagen

In der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung

Baugesetzbuch in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. September 2004 (BGBl., I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl., I S. 466)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Oktober 2007 (BGBl. I S. 2470)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 1991 (BGBl., I S. 58)

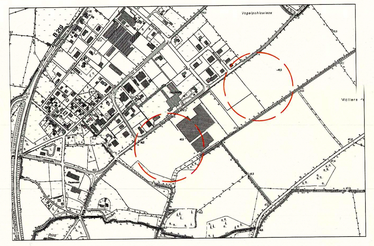
Bauordnung für das Land NRW - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Neufassung vom 01. März 2000 (GV NRW S. 256 / SGV NRW 232), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. Oktober 2008 (GV. NRW. S. 644)

Gemeindeordnung für das Land NRW (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 9. Oktober 2007 (GV. NRW. S. 380)

Landschaftsgesetz für das Land NRW (LG) in der Neufassung vom 21. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2007 (GV. NRW. bei S.316)

Landesforstgesetz für das Land NRW (LFoG) in der Neufassung vom 24. April 1980 (GV NRW S. 546 / SGV NRW 790), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Dezember 2007 (GV. NRW. S. 662)

Abstandserlass 1992, aktualisiert 1990, 1998 und 2007, RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06. Juni 2007 (MBl. Nr. 29 vom 12.10.2007 S. 659) mit dem Anhang der **Abstandsliste 2007**



Zeichnerische Festsetzungen gem. § 9 BauGB

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

- GE — Gewerbegebiet siehe Textliche Festsetzung
- GI — Industriegebiet siehe Textliche Festsetzung
- unzul. Abstandsklassen I-III — unzulässige Abstandsklassen gem. Abstandserlass 2007

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ 0,8 — Grundflächenzahl: z.B. 0,8
- BMZ 9,0 — Baumassenzahl: z.B. 9,0
- II — Zahl der zulässigen Vollgeschosse

Bauweise, Baulinie, Baugrenzen, überbaubare Flächen

- o+ — Offene Bauweise mit zulässigen Gebäudelängen über 50 m
- Baugrenze, überbaubare Fläche

Verkehrsflächen

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche Straßenbegrenzungslinie
- Ein- und Ausfahrt

Grünflächen

- Grünfläche, privat / öffentlich

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

- Fläche für die Wasserwirtschaft

Aufschüttungen, Abgrabungen

- Fläche für Aufschüttungen

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für Wald

Anpflanzungen und Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- Flächen mit Bindungen für die Erhaltung der vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Pflanzgebot für eine neue Laubhecke

Sonstige Planzeichen

- Grenze des Bebauungsplanes
- Grenze anderer Bebauungspläne
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- unterirdische Versorgungsleitung mit Schutzstreifen

Bestandsdarstellungen, Kennzeichnungen, Übernahmen, Vorschläge

- vorhandene Wohngebäude mit Zahl der vorhandenen Vollgeschosse
- vorhandene Wohngebäude, noch nicht eingemessen
- vorhandene Wirtschaftsgebäude, Garagen
- Flur 34 — Flurbezeichnung
- 456 — Flurstücksgrenze, -nummer

Hinweise:

1. Bodendenkmale
a) Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bröderichweg 35, 48159 Münster, schriftlich mitzuteilen.
b) Dem Westf. Museum für Archäologie/ Amt für Bodendenkmalpflege (Tel. 0251/2105-252) oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§15und16DSchG).
c) Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

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 §§ 48 LWG und 45 BauO NW zu beachten.

3. Fernmeldewesen
Dem Fernmeldeamt Münster ist der Beginn der Straßenbauarbeiten jeweils 3 Monate vorher schriftlich anzukündigen, 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 sichtdurchlässig anzulegen. Die Flächenversiegelung ist so gering wie möglich auszuführen, ggfs. sind versickerungsfähige Pflasterungen und vergleichbares einzusetzen.

5. Schutz des Gehölzbestandes und der Einzelbäume
Bei Baumaßnahmen im Bereich der bestehenden Gehölze und Einzelbäume sind die Schutzmaßnahmen der DIN 18920 zu beachten, insbesondere sind die Kronen-Traufbereiche der zu erhaltenden Bäume mittels standfestem Bauzaun (Holzverschlag) bzw. der Wurzelbereich mittels Spundwand zu schützen. Eine Veränderung der Erdoberfläche im Kronen- bereich z. B. durch Verdichtung, Befahren, Leitungsbau u. ä. ist zu vermeiden.

6. Fassadengestaltung und Flugsicherung
Alle nach Süden gerichteten Fassaden können zu Störungen der Radaranlage am Flughafen Münster-Osnabrück führen. Auf metallische Fassadenaufführungen im oberen Bereich der nach Süden gerichteten Fassaden sollte deshalb verzichtet werden. Da die Einzelbewertung u.a. von der Vorbebauung, der Größe der Fassaden, der Lage des Bauvorhabens abhängig ist, muss die DFS Deutsche Flugsicherung GmbH im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens nach § 18a Luftverkehrsgesetz beteiligt werden.

7. Landwirtschaftliche Emissionen
Aufgrund der Lage des Bebauungsplanes ist grundsätzlich mit Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen aus den landwirtschaftlichen Nutzungen im näheren Umfeld zu rechnen.

8. Pflanzliste
Standortgerechte, heimische Laubgehölze: Rotbuche, Trauben-Eiche, Berg-Ahorn, Hainbuche, Feld-Ahorn, Sandbirke, Eberesche, Hasel, Weißdorn, Schlehe, Hundsrose, Salweide, Schneeball, Stiel-Eiche, Moor-Birke, Hänge-Birke, Vogelbeere, Ohren-Weide, Grauweide, Faulbaum, Brombeere.

9. Regenwasserversickerung
Für die vorgeschriebene Regenwasserversickerung auf den jeweiligen Grundstücken sind angesichts des relativ hohen Grundwasserstandes nur flache Mulden auszubilden. Hierfür wird ungefähr 5 - 10 % der Grundstücksfläche (je nach Versiegelungsgrad) anzusetzen sein. Bei einem erhöhten Verschmutzungsgrad auf den Hofflächen bedarf ggf. das Regenwasser vor der Versickerung einer entsprechenden Vorbehandlung (z. B. Sedimentfang, Filterbecken), so dass nur unbelastetes Regenwasser zur Versickerung gebracht wird.

10. Schmutzwasserbehandlung
Das anfallende Schmutzwasser ist von den Betrieben eigenverantwortlich zu prüfen und gegebenenfalls vor Einleitung in die öffentliche Kanalisation zu klären.

11. Schwengelrecht
Entlang der Grundstücksgrenzen zu den Flurstücken 5, 10 und 15 ist die Ausübung des Schwengelrechtes zu beachten, d. h. jegliche bauliche Anlagen und Bepflanzungen (auch Zäune und Hecken) haben einen Grenzabstand von mindestens 0,50 m einzuhalten.

12. Anlagenhöhen mit 60 m über Grund und mehr
Sofern bei Bauvorhaben - einschließlich Dachaufbauten, Antennen, Schornsteine, Solar- und Photovoltaikanlagen, Windenergieanlagen als auch für andere Vorhaben - Bauhöhen von 60 m über Grund und mehr erreicht werden sollen, sind die entsprechenden Bauvoranfragen / Bauanträge zur Einzelfallprüfung der Wehrbereichsverwaltung West, Düsseldorf, zuzuleiten.

Gemeinde

Saerbeck

Bebauungsplan Nr. 18 "Industriegebiet Brochterbecker Damm"

2. Erweiterung und Änderung in 2 Teilbereichen

Satzungsbeschluss · Stand 09.11.2009

Auftraggeber: Gemeinde Saerbeck
Ferrières-Straße 11
48369 Saerbeck
Tel. 02574 - 89 - 0
Fax 02574 - 89 - 291
eMail: info@saerbeck.de

Planung: Timm & Ostendorf
Stadtplaner Architekten
Heüveldopsbusch 18
48269 Emsdetten
Tel. 02572 - 952 152
Fax 02572 - 952 151
eMail: info@timm-ostendorf.de

Planzeichnung i. M. 1:1.000