



Festsetzungen im Bebauungsplan gem. § 9 BauGB Planzeichenerläuterung

- Art der baulichen Nutzung**
- GE Gewerbegebiet, zulässige Betriebsarten gemäß Abstandsklassifizierung in der Abstandstabelle 1994 siehe Textliche Festsetzungen
 - SO1 Sondergebiet mit der Fußnote 1 siehe Textliche Festsetzungen
 - WB Besonderes Wohngebiet siehe Textliche Festsetzungen
 - MI Mischgebiet
- Maß der baulichen Nutzung**
- GRZ 0,4 Grundflächenzahl: z. B. 0,4
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - GFZ 0,5 Geschosflächenzahl: z. B. 0,5
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, überbaubare Flächen**
- O Offene Bauweise gem. BauNVO
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen**
- Straßenbegrenzungslinie
 - Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - Öffentliche Verkehrsflächen, Gehweg, Radweg, landwirtschaftlicher Anliegerweg
 - Öffentliche Verkehrsflächen, vorwiegend Nutzung als Verkehrsflächen mit vom Gehölzen und Sträuchern
 - Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Brücke über Bachbiotop
 - Einfahrtsbereich
 - Einfahrt
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen**
- Hauptversorgungsleitung, unterirdisch
- Grünflächen**
- Grünfläche
 - privat Private Nutzung
- Flächen für die Regelung des Wasserabflusses**
- Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Flächen für die Landwirtschaft und Wald**
- Flächen für die Landwirtschaft
 - Flächen für Wald
- Flächen zur Entwicklung von Natur, Pflanz- und Erhaltungsgebote**
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - 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
 - Pflanzgebiet für einheimische, hochstammige Laubbäume siehe Textliche Festsetzungen
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des Änderungsbereiches
 - Grenze des Bebauungsplanes
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - Abgrenzung des Bereiches mit max. Höhe
 - Gesamthöhe der baulichen Anlagen siehe Textliche Festsetzungen
 - Sichtdreiecke an der Kreisstraße 2 freizuhalten von Sichtbehinderungen, s. Textliche Festsetzungen
 - Übergreifende Festsetzungen

- Rechtsgrundlagen** in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung
- Baugesetzbuch vom 08.12.1986 (BGBl. S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 214)
 - Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
 - Landesbauordnung NW vom 07.03.1995 (GV NW S. 218)
 - Planzeichenerklärung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
 - Gemeinderverordnung NW in der Neufassung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666 / SGV NW 2033)
 - Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen - Nr. 72 vom 24.11.1994 "Abstandstabelle"

Verfahrensvermerke

1. Der Rat der Gemeinde Saerbeck hat am 19.08.99 gem. BauGB § 2 (4) beschlossen, die Aufstellung dieses Bebauungsplanes durchzuführen. Saerbeck, den 30.08.99

R. Schwanhöber (Bürgermeister) *W. K. H. H. H.* (Ratsmitglied) *M. H. H.* (Schriftführer)

2. Dieser Plan einschließlich Begründung hat gem. BauGB § 3 (2) laut Bekanntmachung vom 10.01.00, in der Zeit vom 03.01.00 bis einschließlich 03.03.00 öffentlich ausliegen. Saerbeck, den 25.05.00

[Signature] (Bürgermeister)

3. Dieser Bebauungsplan wurde vom Rat der Gemeinde Saerbeck am 25.05.00 gem. BauGB § 10 als Satzung beschlossen. Die gekennzeichneten Änderungen sind Bestandteil dieses Planes. Saerbeck, den 25.05.00

[Signature] (Bürgermeister) *[Signature]* (Ratsmitglied) *[Signature]* (Schriftführer)

4. Zu diesem Bebauungsplan wurde gem. BauGB § 11 keine Vertiefung geltend gemacht. (Siehe Verfügung vom) Münster, den

[Signature] (Bürgermeister)

5. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens / Der Satzungsbeschluss für diesen Bebauungsplan wurde gem. BauGB § 12 am 03.05.00 örtlich öffentlich bekanntgemacht. Hiermit ist dieser Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden. Saerbeck, den 10.05.00

[Signature] (Bürgermeister)

Textliche Festsetzungen gem. § 9 Abs.1 BauGB

1. Art der Nutzung in dem Sondergebiet
 Gemäß § 11 BauNVO sind in dem festgesetzten "Sondergebiet für Erholung und Fremdenverkehr" nur folgende Nutzungen zulässig:
 - Betriebe und Anlagen für sportliche, gesundheitliche und kulturelle Zwecke, im Sondergebiet 1 bleiben Kegelbahnen und Außenanlagen unzulässig.
 - Schankwirtschaften,
 - Speisewirtschaften,
 - Hotelbetriebe mit Tagungs- und Versammlungsräumen,
 - Läden mit einer maximalen Verkaufsfläche von jeweils 100 qm für Sortimente in Zusammenhang der o. g. zulässigen Nutzungen.

2. Art der Nutzung in den Gewerbegebieten
 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, im Gewerbegebiet 1 (GE1) auch in größerer Fläche, hierzu 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,
 Drogerieartikel und Arzneimittel,
 Nahrungs- und Genussmittel,
 ausgeschlossen.

Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und im gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind in den Gewerbegebieten 1 und 2 (GE1 und GE2) ausnahmslos unzulässig, in den anderen (nicht besonders gekennzeichneten) Gewerbegebieten allgemein zulässig.

Vergnügungstischen und Bordelle sind nicht zulässig.

Die gemäß der Abstandstabelle 1994 (Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen - Nr. 72 vom 24. November 1994) 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.

3. Art und Nutzung in dem Besonderen Wohngebiet
 Gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe, Vergnügungstischen und Tankstellen unzulässig.

4. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise
 Eine Überschreitung der in § 22 (2) BauNVO aufgeführten Gebäudelänge von 50 m ist in den Gewerbe- und Sondergebieten allgemein zulässig.

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

6. 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.

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

8. Grünflächen, Pflanz- und -erhaltungsgebote
 Auf den im Bebauungsplan mit Pflanzgebote gekennzeichneten Flächen ist eine mehrjährige Bepflanzung spätestens bei der Inanspruchnahme der Grundstücke vorzunehmen und zu unterhalten. Hierbei sind einheimische, standortgerechte Gehölze, Hecken, Büsche und Bäume einzusetzen. Je angefangene 60 qm Grünfläche ist ein entsprechender Laubbau zu pflanzen. Die Ruderalfläche "Waldsaum" ist weitgehend unberührt und naturbelassen als Übergangsbereich zwischen Wald- und Gewerbeflächen zu entwickeln.
 Die Pflanzgebote für Einzelbäume entlang der Straßen sind mit hochstammigen, einheimischen Laubbäumen zu erfüllen. Private Stellplatzanlagen gem. § 47 BauNVO mit mehr als fünf Stellplätzen sind mit mindestens einem großkronigen, hochstammigen, einheimischen Laubbau je angefangene sechs Stellplätze gleichmäßig zu bepflanzen.
 In den Flächen mit Pflanz- und -erhaltungsgebote sind die vorhandenen Gehölze, Hecken und Bäume zu erhalten und zu pflegen. Vegetationsbestände gemäß der Erhaltungsgebote sowie Neuanpflanzungen sind bei Abgang, Krankheit oder Schaden gleichwertig zu ersetzen.

9. Waldflächen
 Die vorhandenen Waldflächen sind forstgerecht zu erhalten und zu bewirtschaften.
 Die ausgewiesenen Neuaufforstungen sind als Ersatz für die Aufgabe ehemaliger forstrechtlicher Waldflächen im Verhältnis 13 anzulegen, d. h. 2647 qm innerhalb des Bebauungsplanes und 9452 qm außerhalb des Geltungsbereiches. Die vorhandenen Gehölze bleiben dabei in privaten Grünflächen erhalten.

10. Naturschutzmaßnahmen beim Ausbau der Kreisstraße 2
 Beim Ausbau des Radweges entlang der geplanten Kreisstraße 2 sind ausreichende Abstände zu vorhandenen Gehölzen und Hecken mindestens 2 m einzuhalten.
 Entlang der Verkehrsflächen sind Amphibien- und -schutzanlagen gemäß dem anliegenden Planausschnitt "Amphibienleiste" als Querungshilfe fachgerecht anzulegen.

11. Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Brücke über Bachbiotop
 Im Bereich der vorhandenen Brücke über den Bübnernbach sind bauliche Veränderungen, die in das Bachbiotop (geschützt gemäß § 62 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen) eingreifen, nur mit vorheriger schriftlicher Ausnahmegenehmigung durch die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Steinfurt zulässig (s. a. Hinweis).

Textliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 86 BauO NW

1. Höhenbegrenzung
 Die Gesamthöhe der baulichen Anlagen, gemessen ab Oberkante zugehöriger Erschließungsanlage wird im markierten Bereich auf 11,00 m begrenzt. Ausgenommen von der Höhenbegrenzung sind bauliche Anlagen, die aus Gründen des Immissionsschutzes erforderlich sind.

Gemeinde Saerbeck Bebauungsplan Nr.20 "Schulkamp II"

1. Änderung

TIMM-OSTENDORF
 FREIE ARCHITECTEN
 UND STADTPLANER
 RHEINER STR. 46
 POSTFACH 1124
 48269 EMSDETTEN
 TEL.02572-952152

Planzeichnung im Maßstab 1:1000
 Stand 11. Juni 1999