



AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein.
Stand: 15. 12. 2022.
Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichnerverordnung
den 22. 05. 2010

S. Sudarm
Sachverständiger für
Sachverständigen-Technik

Der Rat der Gemeinde hat am 4. Mai 2017 gem. § 2 und § 2a des Baugesetzbuches beschlossen, diesen
Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 18. Mai 2017 ortsüblich bekannt
gemacht worden.
Saerbeck, den 22. 05. 2017

[Signature]
Bürgermeister

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung hat am
24. Mai 2017 gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.
Saerbeck, den 22. 05. 2017

[Signature]
Bürgermeister

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben
vom 18. Mai 2017 gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches zur Abgabe einer Stellungnahme
bis zum 23. Juni 2017 aufgefordert.
Saerbeck, den 22. 05. 2017

[Signature]
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat am gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches
beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.
Saerbeck, den 22. 05. 2017

[Signature]
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des
Baugesetzbuches in der Zeit vom 9. Oktober 2018 bis 9. November 2018 einschließlich
zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.
Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 1. Oktober 2018.
Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der
Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt. Die Stellungnahmen
konnten bis zum 2. November 2018 eingereicht werden.
Saerbeck, den 22. 05. 2017

[Signature]
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat am 4. April 2019 gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen
Bebauungsplan als
Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgetriggert.
Saerbeck, den 22. 05. 2019

[Signature]
Bürgermeister

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Bebauungsplans
am 23. Mai 2019 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist
dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.
Saerbeck, den 22. 05. 2019

[Signature]
Bürgermeister

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Bebauungsplans
am 23. Mai 2019 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist
dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.
Saerbeck, den 22. 05. 2019

[Signature]
Bürgermeister

[Signature]
Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -
BauNVO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
Planzeichnerverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom
18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 56), in der zuletzt geänderten Fassung.
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.12.2016 (GV NRW S. 1162), in der zuletzt
geänderten Fassung.
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der
Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung.
Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) in der
Fassung der Bekanntmachung vom 08.07.2016 (GV NRW S. 559), in der zuletzt
geänderten Fassung.
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009
(BGBl. I S. 2585), in der zuletzt geänderten Fassung.
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom
29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung.
Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom
15.11.2016 (GV NRW S. 634), in der zuletzt geänderten Fassung.
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der
Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 54), in der zuletzt geänderten Fassung.
Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom
15.07.2013 (BGBl. I S. 1274), in der zuletzt geänderten Fassung.
Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionschutzgesetzes
(Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV) in der Fassung der
Bekanntmachung vom 31.05.2017 (BGBl. I S. 1440), in der zuletzt geänderten Fassung.

PLANZEICHENERLÄUTERUNG FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO

GE 1/2	Gewerbegebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1
GI	Industriegebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO

0,8	Grundflächenzahl
10,0	Baumassenzahl
2,4	Geschoßflächenzahl Höchstmaß
H max:	Maximale Baukörperhöhe in Meter über NHN siehe textliche Festsetzung Nr. 2

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

a	Abweichende Bauweise
---	Baugrenze
---	Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
---	Straßenverkehrsfläche
---	Straßenbegrenzungslinie
---	Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
W	Wirtschaftsweg
F + R	Fuß- und Radweg

EIN- BZW. AUSFAHRTEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN
gem. § 9 (1) Nr. 4, 11 BauGB

--- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN UND ABWASSERBESEITIGUNG
gem. § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB

---	Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung
---	Zweckbestimmung:
---	Regenrückhaltebecken

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

---	Private Grünfläche
---	Öffentliche Grünfläche

FLÄCHEN FÜR LANDWIRTSCHAFT UND WALD gem. § 9 (1) Nr. 18 BauGB

---	Fläche für Wald Bestand
---	Fläche für Wald Planung (Waldhecken)

FLÄCHE ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

---	Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, siehe ergänzend textliche Festsetzungen Nr. 4.1
---	Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

SONSTIGE PLANZEICHEN

---	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
---	Sichtreiecke - nachrichtliche Darstellung - sind von jeglicher Sichtbehinderung von 0,8 m bis 2,5 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB
---	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO
---	Bauverbots- / Baubeschränkungszone gem. § 9 Bundesfernstraßengesetz FSrG und gem. § 25 und § 28 Straßen- und Wegegesetz StrWG NRW

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 (8) BauGB

--- Wasserflächen gem. § 31 WHG

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

---	Flurgrenze	Flur 40	Flurnummer
---	Flurstücksgrenze	123	Flurstücksnummer
---	Gebäude mit Hausnummer		

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (4-10) BauNVO)

1.1 Die Gewerbe- und Industriegebiete werden nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften auf der Grundlage der Abstandsliste 2007 (in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.10.2007, Ministerialblatt NRW 2007, 659) gegliedert und eingeschränkt. Die Abstandsliste ist als Anlage Bestandteil der Begründung.

1.2 GE 1:
In den mit GE 1 gekennzeichneten Flächen sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I – VI (f.d. Nr. 1 – 192) der Abstandsliste zum Rundlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 6.6.2007 (V-3 - 8804.25.1) sowie Betriebe mit vergleichbarem Emissionsverhalten unzulässig. Dies gilt nicht für Betriebe der Abstandsklassen V und VI (f.d. Nr. 81 – 192) der Abstandsliste sowie diese in der Abstandsliste mit (*) gekennzeichnet sind.
Ausnahme: zugelassen werden können die übrigen Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VI (f.d. Nr. 161 – 192), wenn diese in ihrem Emissionsverhalten – z.B. durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen – den zulässigen Betrieben und Anlagen entsprechen.

1.3 GE 2:
In den mit GE 2 gekennzeichneten Flächen sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I – V (f.d. Nr. 1 – 160) der Abstandsliste zum Rundlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 6.6.2007 (V-3 - 8804.25.1) sowie Betriebe mit vergleichbarem Emissionsverhalten unzulässig. Dies gilt nicht für Betriebe der Abstandsklassen IV und III (f.d. Nr. 37 – 80) soweit diese in der Abstandsliste mit (*) gekennzeichnet sind.
Ausnahme: zugelassen werden können die übrigen Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse V (f.d. Nr. 81 – 160), wenn diese in ihrem Emissionsverhalten – z.B. durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen – den zulässigen Betrieben und Anlagen entsprechen.

1.4 GI:
In den mit GI gekennzeichneten Flächen sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I – IV (f.d. Nr. 1 – 80) der Abstandsliste zum Rundlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 6.6.2007 (V-3 - 8804.25.1) sowie Betriebe mit vergleichbarem Emissionsverhalten unzulässig. Dies gilt nicht für Betriebe der Abstandsklassen IV und III (f.d. Nr. 37 – 80) soweit diese in der Abstandsliste mit (*) gekennzeichnet sind.
Ausnahme: zugelassen werden können die übrigen Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse IV (f.d. Nr. 37 – 80), wenn diese in ihrem Emissionsverhalten – z.B. durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen – den zulässigen Betrieben und Anlagen entsprechen.

1.5 In den festgesetzten Gewerbe- und Industriegebieten sind Betriebe und Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 (5a) BImSchG bilden, unzulässig.

1.6 In den festgesetzten Gewerbe- und Industriegebieten sind Einzelhandelsbetriebe mit folgenden gemäß Saerbecker Sortimentsliste zentralrelevanten Hauptsortimenten unzulässig:

- Lebensmittel
- Drogerieartikel
- Pharmazutika
- Bekleidung
- Schuhe/Lederwaren
- Foto- Videbedarf
- Unterhaltung-/Kommunikationselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren (Kleingeräte)
- Optik/Akustik
- Haus- und Heimtextilien
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel)
- Haushaltswaren
- Glas/Porzellan/Keramik
- Bücher/Medien/Zeitschriften
- Schreibwaren
- Spielwaren
- Sportartikel
- Schmuck/Uhren/Kunst
- Sanitärbedarf
- Fahrräder

1.7 In den festgesetzten Gewerbe- und Industriegebieten sind Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen unzulässig.

1.8 Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumassee untergeordnet sind (gem. § 9 (3) Nr. 1 BauNVO) sind im Gewerbegebiet unzulässig.

- 1.9** Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Industriebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumassee untergeordnet sind (gem. § 9 (3) Nr. 1 BauNVO) sind im Industriegebiet unzulässig.
- 1.10** Im Gewerbegebiet sind die gem. § 8 (3) BauNVO Nr. 2 und 3 sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.11** Im Industriegebiet sind die gem. § 9 (3) BauNVO Nr. 2 sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
(gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
- 2.1** Höhe der baulichen Anlagen
Die maximalen Gebäudehöhen sind in den jeweiligen Bereichen der Planzeichnung in m ü. NHN festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlagen.
- 2.2** Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) kann ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO um bis zu 3,0 m zugelassen werden. Die technische Erforderlichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.
- 3 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN**
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO)
- 3.1** In den festgesetzten Gewerbe- und Industriegebieten ist abweichende Bauweise festgesetzt. Eine betriebsbedingte Überschreitung der Gebäudelängen von 50 m ist zulässig, wobei die für eine offene Bauweise erforderlichen Grenzabstände gem. BauO NW einzuhalten sind.
- 4 FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN**
(gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB)
- 4.1** Die gemäß zeichnerischer Festsetzung zu bepflanzen Flächen sind gemäß Pflanzliste A mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern/ Bäumen II. Ordnung in einem Pflanzabstand von 1 x 1 m flächendeckend zu bepflanzen. Um monostrukturierte Anpflanzungen zu vermeiden sind mindestens acht verschiedene Pflanzenarten zu gleichen Anteilen zu verwenden. Eine Anlage von max. zwei Grundstückszufahrten zwischen den Baugrenzen und den öffentlichen Verkehrsflächen mit einer Breite von jeweils max. 10 m bleibt zulässig.
- 4.2** Innerhalb der zeichnerisch mit einem Pflanzgebot belegten Flächen für Gewerbe- und Industriegebiete ist zusätzlich alle 10 m fortlaufend ein standortgerechter, heimischer Laubbaum gemäß Pflanzliste B zu integrieren. Die genauen Standorte sind nach Detailplanung auf die örtliche Situation (Grundstückszufahrten) abzustimmen. Die Abstände sind danach geringfügig verschiebbar.
- 4.3** Die Grünsubstanz der Flächen zur Anpflanzung und / oder mit einem Erhaltungsegebot belegten Flächen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen gemäß Pflanzliste zu ersetzen.
- Liste der wahlweise zu verwendenden Gehölze und Mindestqualitäten:
A- Sträucher / Bäume II. Ordnung - vStr 3ov:
Acer campestre Feldahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Corylus avellana Haselnuß
Crataegus monogyna Eingriffiger Weißdorn
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
Fraxinus alnus Gemeiner Faulbaum
Lonicera periclymenum Waldgelbblatt
Prunus spinosa Schlehe
Rubus fruticosus Himbeere
Salix caprea Sal-Weide
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia Vogelbeere
Rosa canina Hundrose
Viburnum opulus Gewöhnlicher Schneeball
- B - Bäume - HST, StU 16/18:
Acer pseudoplatanus Bergahorn
Fagus sylvatica Rotbuche
Quercus robur Stieleiche

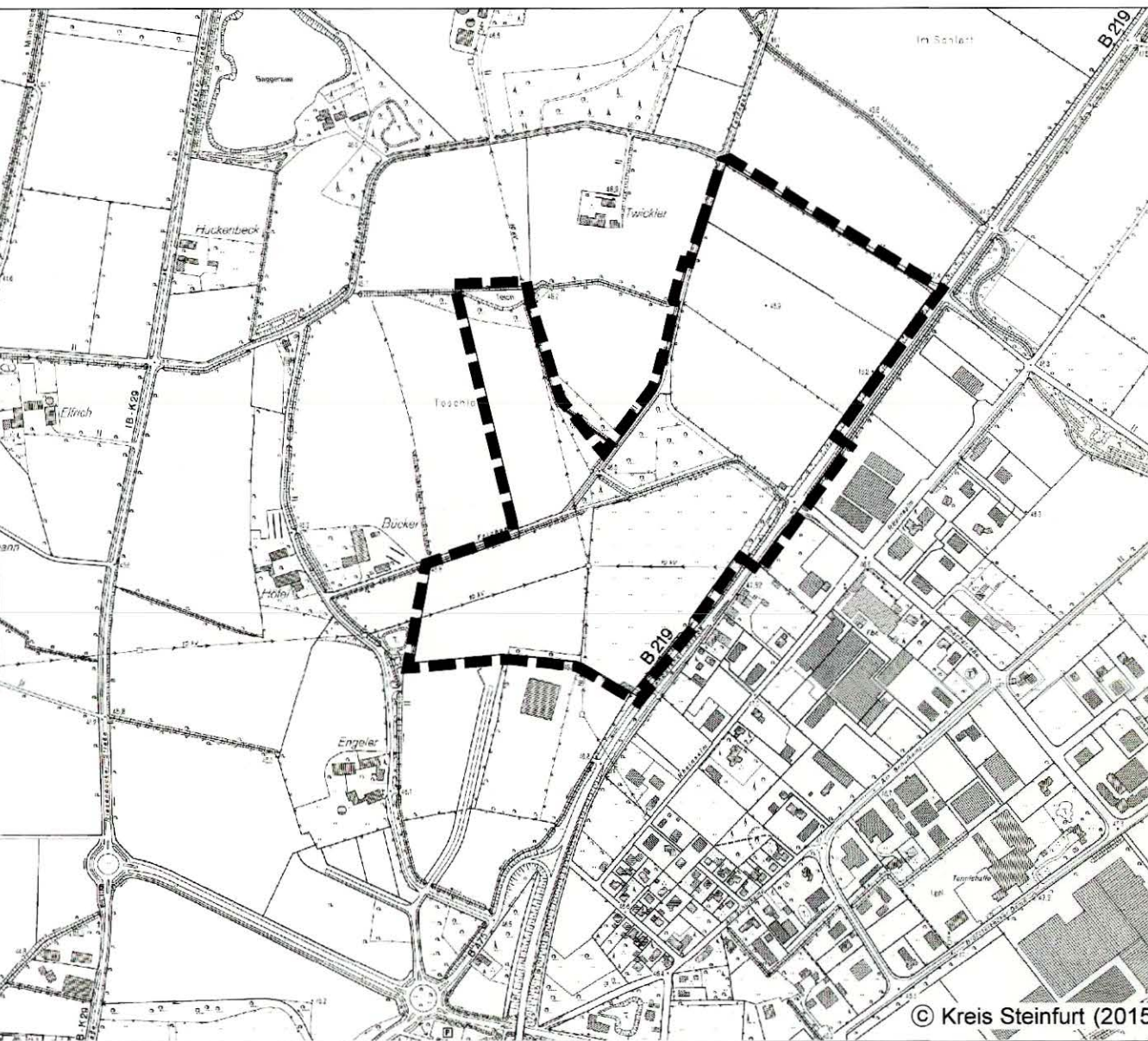
HINWEISE

- 1 ARTENSCHUTZ**
Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote gem. § 44 (1) BNatSchG ist in Anlehnung an § 39 BNatSchG ein Schnitt bzw. die Entfernung von Gehölzen nur zwischen dem 01.10 und dem 28.02 eines jeden Jahres zulässig. Zudem sind die Bauarbeiten des Regenrückhaltebeckens aus artenschutzrechtlichen Gründen auf den Zeitraum zwischen dem 01.07 und den 28.02 eines jeden Jahres begrenzt. Eine Entfernung von Gehölzen innerhalb der Brutzeit ist nur möglich, wenn der gutachterliche Nachweis erbracht werden kann, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auch innerhalb der Brutzeit sicher ausgeschlossen werden können.
Um artenschutzrechtliche Verstöße gegenüber Klebtz und Walschnepfe zu vermeiden ist im Hauptbrutzeitraum von Klebtz (01.03 – 15.06) und Walschnepfe (20.03 – 31.08) eine Baufeldräumung, Erschließung und der Baubetrieb von einem fachlich geeigneten Gutachter im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung zu überwachen.
Die im Plangebiet vorhandenen Bäume sind ganzjährig, max. sieben Tage vor der Fällung durch einen Fledermausgutachter auf Fledermausbesatz hin zu untersuchen.
- 2 DENKMALSCHUTZ**
Bei Bodengriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzeile und auch Verdrängungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde Saerbeck und dem LWL – Archäologie für Westfalen, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).
- 3 AUßENANLAGENGESTALTUNG**
Die unversiegelten Außen-, Garten- und Grünflächen sind möglichst naturnah und strukturell mit heimischen, standortgerechten Pflanzen zu begrünen und zu gestalten. Die Flächenversiegelung ist so gering wie möglich auszuführen. Versickerungsfähige Pflasterungen sind zu bevorzugen.
- 4 SCHUTZ DES GEHÖLZBESTANDES UND DER EINZELBÄUME**
Bei Baumaßnahmen im Bereich der bestehenden Gehölze und Einzelbäume sind die Schutzmaßnahmen der DIN 18820 zu beachten, insbesondere sind die Kronen-Traubengebiete der zu erhaltenden Bäume mittels standfestem Bauzaun (Holzverschlag) bzw. der Wurzelbereich mittels Spundwand zu schützen. Eine Veränderung der Erdoberfläche im Kronenbereich z.B. durch Verdichtung, Befahren, Leitungsbau u.ä. ist zu vermeiden.
- 5 BAULICHE ANLAGEN ENTLANG DER B219**
In einer Entfernung von bis zu 20 m vom Fahrbahnrand der B219 sind bauliche Anlagen unzulässig. Die Errichtung oder Änderung von Anlagen der Außenwerbung unterliegt in einem Abstand von bis zu 40 m zum Fahrbahnrand der B219 im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens in jedem Einzelfall der Zustimmungspflicht des Straßenbaulastträgers.
- 6 NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG**
Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallenden Niederschlagswasser ist der Niederschlagswasserkanalisation zuzuführen. Es darf nur unbelastetes Niederschlagswasser zugeleitet werden. Inwieweit es hier einer Vorklärung bedarf, wird im Einzelfall im baurechtlichen Genehmigungsverfahren geregelt. Ein Antrag nach § 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist zu stellen.

Gemeinde Saerbeck

Bebauungsplan Nr. 38

"Gewerbegebiet Nord II"



Planübersicht 1 : 10.000	
Stand	16.05.2019
Bearb.	CL/KW
Plangröße	100 x 82
Maßstab	1 : 2000
Planbearbeitung:	

WOLTERS PARTNER
Architekten & Stadtplaner GmbH
Drogerie, Straße 15 • D-48653 Coesfeld
Telefon +49 (0)2541 9602-0 • Fax 0989
info@wolterspartner.de