

Bebauungsplan Nr. 34 "Gewerbegebiet nördlich des Bußmannsbaches"



Textliche Festsetzungen

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

a) In den Gewerbe- und Industriegebieten sind **Wohnungen** nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 bzw. § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ohne Ausnahme unzulässig.

Ebenso sind **Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke** nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 bzw. § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sowie **Gebäude und Räume für freie Berufe** nach § 13 BauNVO ohne Ausnahme unzulässig.

b) In dem Gewerbe- und Industriegebiet sind Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (**Vergnügungsstätten**, einschließlich Bordelle und Ferienwohnheime und vergleichbarer Nutzungen) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

c) In den Gewerbe- und Industriegebieten sind durch die Festsetzungen in der Planzeichnung **Betriebe der Abstandsklassen** gemäß Abstandliste 1998 nur eingeschränkt zulässig.

Gemäß § 31 (1) BauGB sind Betriebe einer nächstniedrigeren Abstandsklasse ausnahmsweise zulässig, wenn die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte nachgewiesen wird.

d) In den Gewerbe- und Industriegebieten sind gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO **Einzelhandelsnutzungen** unzulässig.

Einzelhandel ist nur ausnahmsweise zulässig, wenn er im Zusammenhang mit einem im Plangebiet ansässigen Gewerbebetrieb steht und die Verkaufsfläche max. 100 m² beträgt.

In jedem Fall bleiben folgende **Negativsortimente** unzulässig:

- Lebensmittel aller Art, einschl. Getränke,
- Drogeriewaren,
- Parfümerieartikel,
- Arzneimittel,
- Bücher, Zeitungen, Zeitschriften,
- Oberbekleidung, Wäsche und sonstige Textilien,
- Haus- und Heimtextilien,
- Bastelartikel, Papier und Schreibwaren,
- Kunstgewerbe und Antiquitäten,
- Schuhe und Schmuckwaren,
- Spielwaren und Sportartikel,
- Haushaltswaren,
- Optik- und Fotoartikel,
- Glaswaren und Porzellan,
- Musikalien und Schallplatten, CD's u. ä.,
- Kleinteiliges Einrichtungszubehör (ohne Möbel)
- Elektrohaushaltsgeräte (Klein- u. Großgeräte einschl. sog. "weißer Ware")
- Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik für den Privatgebrauch (Radio, Fernsehgeräte, Video- und DVD-Geräte, HiFi-Geräte usw. sowie Telekommunikationsgeräte und Computer),
- Teppiche,
- Campingartikel,
- Fahrräder,
- Schnittblumen.

e) In den Gewerbe- und Industriegebieten dürfen Überschreitungen der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer **Grundflächenzahl** von 0,85 erfolgen.

f) 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. Die maximal zulässige Höhe jeglicher baulicher Anlagen beträgt 106 m über N.N.

1.2 Bauweise

In den Gewerbe- und Industriegebieten dürfen in der offenen Bauweise die Gebäudehöhen auch über 50 m betragen.

1.3 Garagen und Nebenanlagen

Garagen (geschlossene sowie offene), Stellplätze, Zufahrten und sonstige Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

a) In den Flächen mit **Pflanzhaltungsebenen** sind die vorhandenen Gehölze, Hecken, Bäume und Gewässer zu erhalten und naturnah zu pflegen. Aufschüttungen und Versiegelungen im Kronenraumbereich sind unzulässig.

b) Die Festsetzungen in der Planzeichnung zur **Anpflanzung von Hecken "Waldsaum"** sind durch ständigerweise, 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").

c) 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.

1.5 Regenwasserbehandlung

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

1.6 Wasserwirtschaft

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

Verfahrensvermerke:

1. Die Plangrundlage und die Planzeichen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenvorschrift, Stand der Plangrundlage Februar 2005.

....., den

(off. best. Vermessungsingenieur)

2. Der Rat der Gemeinde Saerbeck hat am gem. § 2 (1) BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.

Saerbeck, den

(Bürgermeister)

(Ratsmitglied)

(Schriftführer)

3. Die Öffentlichkeit wurde über die Planung gem. § 3 (1) BauGB vorgezogen am unterrichtet und ihnen Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Saerbeck, den

(Bürgermeister)

4. Der Rat der Gemeinde Saerbeck hat am den Vorentwurf mit der Begründung zum Entwurf und damit zur Offenlegung beschlossen. Die Bekanntmachung ist am erfolgt.

Saerbeck, den

(Bürgermeister)

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegen.

Saerbeck, den

(Bürgermeister)

6. Die Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (2) BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

Saerbeck, den

(Bürgermeister)

7. Der Rat der Gemeinde Saerbeck hat am den geänderten Entwurf zur erneuten Offenlegung beschlossen. Die Bekanntmachung ist am erfolgt.

Saerbeck, den

(Bürgermeister)

8. Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich Begründung hat gem. § 4a (3) BauGB in der Zeit vom bis einschließlich erneut öffentlich ausgelegen.

Saerbeck, den

(Bürgermeister)

9. Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Gemeinde Saerbeck am gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Saerbeck, den

(Bürgermeister)

10. Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gem. § 10 (3) BauGB am ortsüblich amtlich bekanntgemacht. Hiermit ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich worden.

Saerbeck, den

(Bürgermeister)

Hinweise:

1. Bodendenkmale

a) Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bröderweg 35, 48159 Münster, schriftlich mitzuteilen.
b) Dem Westf. Museum für Archäologie/ Amt für Bodendenkmalpflege (Tel. 0251/2105-252) oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde (Kulturgeschichtliche Bodenkunde, aber auch Veränderungen und Verfallungen 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. archaische 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 Fernmeldamt 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 sichtbarlässig anzulegen. Die Flächenversiegelung ist so gering wie möglich auszuführen, ggf. 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-Traubbereiche der zu erhaltenden Bäume mittels standfestem Bauzaun (Holzverschiebung) 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 Fassadenausführungen 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, Hundrose, Salweide, Schneebal, 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.

Rechtsgrundlagen:

in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültige Fassung

1. Baugesetzbuch in der Neufassung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359).

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

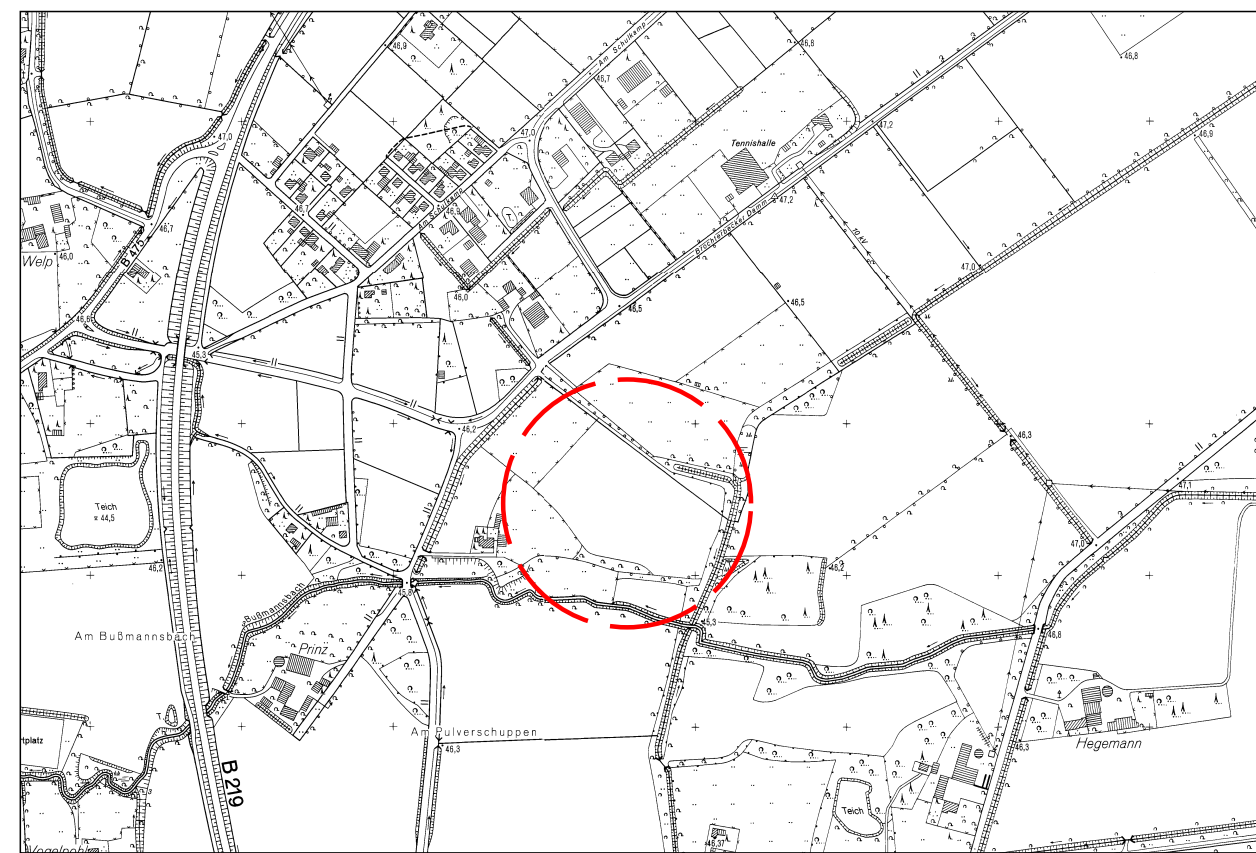
3. Planzeichenvorschrift 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.1991 (BGBl. I S. 58).

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 Gesetz vom 03.02.2004 (GV. NRW. S. 96).

6. Abstandsverordn. 1998, RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft v. 02.04.1998 - V B 5 - 8804.25.1 (V Nr. 1/98).

7. Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. April 2003 (GV NRW S. 254).



Gemeinde

Saerbeck



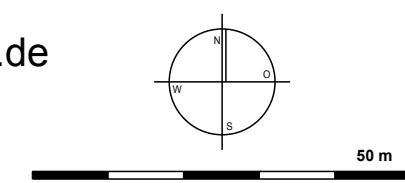
Bebauungsplan Nr. 34 "Gewerbegebiet nördlich des Bußmannsbaches"

Satzung
Stand 02.03.2006

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

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

Planzeichnung i. M. 1:1.000



Zeichnerische Festsetzungen

gem. § 9 BauGB

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiet
siehe Textliche Festsetzung

GI Industriegebiet
siehe Textliche Festsetzung

Wohnungen unzulässig

Flächen, in denen Betriebswohnungen ausnahmslos nicht zulässig sind, siehe Textliche Festsetzung

unzul. Abstandsklassen I-V
unzulässige Abstandsklassen gem. Abstandsriess 1998
siehe Textliche Festsetzung

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,7 Grundflächenzahl: z.B. 0,7

BMZ 5,0 Baumassenzahl: z.B. 5,0

II Zahl der zulässigen Vollgeschosse

O+ Offene Bauweise mit zulässigen Gebäudelängen über 50 m

B Baugrenze, überbaubare Fläche

Verkehrsflächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Grünflächen

Grünfläche, privat / öffentlich

Grünfläche, privat / öffentlich

Grünfläche, privat / öffentlich

Grünfläche, privat / öffentlich

Grünfläche, privat / öffentlich

Grünfläche, privat / öffentlich

Grünfläche, privat / öffentlich

Grünfläche, privat / öffentlich

Grünfläche, privat / öffentlich

Grünfläche, privat / öffentlich

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Flächen für Wald

Flächen für Wald

Flächen für Wald

Flächen für Wald

Flächen für Wald

Flächen für Wald

Flächen für Wald

Flächen für Wald

Flächen für Wald

Flächen für Wald

Flächen für Wald

Flächen für Wald

Flächen für Wald

Wasserflächen und Flächen für die

Regelung des Wasserabflusses

Regelung des Wasserabflusses

Regelung des Wasserabflusses

Regelung des Wasserabflusses

Regelung des Wasserabflusses

Regelung des Wasserabflusses

Regelung des Wasserabflusses

Regelung des Wasserabflusses

Regelung des Wasserabflusses

Regelung des Wasserabflusses

Regelung des Wasserabflusses

Regelung des Wasserabflusses

Regelung des Wasserabflusses

Sonstige Planzeichen

Grenze des Bebauungsplanes

Grenze des Bebauungsplanes

Grenze des Bebauungsplanes

Grenze des Bebauungsplanes

Grenze des Bebauungsplanes

Grenze des Bebauungsplanes

Grenze des Bebauungsplanes

Grenze des Bebauungsplanes

Grenze des Bebauungsplanes

Grenze des Bebauungsplanes

Grenze des Bebauungsplanes

Grenze des Bebauungsplanes

Grenze des Bebauungsplanes

Bestandsdarstellungen,

Kennzeichnungen,

Übernahmen, Vorschläge

vorhandene Wohngebäude

vorhandene Wohngebäude

vorhandene Wohngebäude

vorhandene Wohngebäude

vorhandene Wohngebäude

vorhandene Wohngebäude

vorhandene Wohngebäude

vorhandene Wohngebäude

vorhandene Wohngebäude

vorhandene Wohngebäude

Flur 34

Flur 34

Flur 34

Flur 34

Flur 34

Flur 34

Flur 34

Flur 34

Flur 34

Flur 34

Flur 34

Flur 34

Flur 34

Flur 34