

Bebauungsplan Nr. 28a "Gewerbegebiet Nord Ia"



Zeichnerische Festsetzungen

gem. § 9 BauGB Planzeichenerläuterung

Art der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiet
Siehe Textliche Festsetzungen

Betriebswohnungen zulässig

Flächen, in denen Betriebswohnungen allgemein zulässig sind.
Siehe Textliche Festsetzungen

unzul. Abstandsklassen I-VI

unzulässige Abstandsklassen gem. Abstandserlass 2007
Siehe Textliche Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,7 Grundflächenzahl: z.B. 0,7

BMZ 3,0 Baumassenzahl: z.B. 3,0

II Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinie, Baugrenzen, überbaubare Flächen

O+ Offene Bauweise mit zulässigen Gebäudelängen über 50 m

B Baugrenze, überbaubare Fläche

Verkehrsflächen

Str Öffentliche Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

P Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Parkplatz

Str Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen

privat/off Grünfläche, privat / öffentlich

Wasserflächen und Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

W Fläche für die Wasserwirtschaft

Flächen für Wald

W Flächen für Wald

Sonstige Planzeichen

Str Grenze des Bebauungsplanes

Str Grenze anderer Bebauungspläne

Str Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Str Umgrenzung von Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind

Str Abstandsbemessung, z. B. 13,86 m

Str Parallelbemessung, z. B. 5 m

Str Sichtdreiecke an Fernstraßen, freizuhalten von Sichtbehinderungen, s. Textliche Festsetzungen

Bestandsdarstellungen, Kennzeichnungen, Übernahmen, Vorschläge

Str vorhandene Wohngebäude mit Zahl der vorhandenen Vollgeschosse

Str vorgeschlagene Gebäude

Str vorhandene Wirtschaftsgebäude, Garagen

Flur Flurbezeichnung

Flur Flurstücksgrenze, -nummer

Str Baubeschränkungszone 40 m parallel zur Bundesstraße gem. FStRG

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 Verfallungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§15 und 16DSchG).
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 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

Der Deutschen Telekom AG, Ressort Produktion Technische Infrastruktur Münster, Dahlweg 112, 48153 Münster, Tel. (0251) 902-7806, ist der Beginn von Straßenbauarbeiten jeweils 2 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 18520 zu beachten, insbesondere sind die Kronen-Traubengebiete der zu erhaltenden Bäume mittels standfestem Bauzaun (Holzverschalung) bzw. der Wurzelbereich mittels Spundwand zu schützen. Eine Veränderung der Erdoberfläche im Kronenbereich z. B. durch Verdichtung, Befahren, Leitungsbau u. ä. ist zu vermeiden.

6. Fassadengestaltung und Flugsicherung

Alle nach Südosten gerichteten Fassaden können zu Störungen der Radaranlage am Flughafen Münster-Osnabrück führen. Auf metallische Fassadenausführungen im oberen Bereich der nach Südosten 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 Ortsrandlage des Bebauungsplanes ist grundsätzlich mit Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen aus den landwirtschaftlichen Nutzungen im näheren Umfeld zu rechnen.

8. Pflanzliste

Standortgerechte, heimische Laubgehölze: Rotbuche, Traubeneiche, Berg-Ahorn, Hainbuche, Feld-Ahorn, Sandbirke, Eberesche, Hasel, Weißdorn, Schlehe, Hundsrösche, 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. In der Regel ist das Niederschlagswasser von Hof- und Verkehrsflächen als "stark verschmutzt" anzusehen und vor der Versickerung eigenverantwortlich zu klären.

10. Schmutzwasserbehandlung

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

11. Schwengerecht

Entlang der Grundstücksgrenzen zu den Flurstücken mit landwirtschaftlicher Nutzung ist die Ausübung des Schwengerechtes zu beachten, d. h. jegliche bauliche Anlagen und Bepflanzungen (auch Zäune und Hecken) haben einen Grenzabstand von mindestens 0,50 m einzuhalten.

12. Außenwerbung

Anlagen der Außenwerbung, die innerhalb der Baubeschränkung gemäß § 9 FStRG (Bundesfernstraßengesetz), dürfen die Aufmerksamkeit der Verkehrsteilnehmer auf der Bundesstraße nicht beeinträchtigen. Etwaige Werbeanlagen bedürfen daher der Einzelgenehmigung des Straßenbausträgers.

13. Anlagenhöhe 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.

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. 3630), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Oktober 2007 (BGBl. I S. 2470)

Bundesfernstraßengesetz (FStRG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. August 2002 (BGBl. I S. 3245), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 666)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) neugefasst in der Bekanntmachung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. Oktober 2007 (BGBl. I S. 2470)

Planzeichenerverordnung 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)

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

Wassergesetz für das Land NRW (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. Mai 2005 (GV NRW 2005 S. 463), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Dezember 2007 (GVBl. Nr. 34 vom 28.12.2007 S. 708)

Straßen- und Wegegesetz für das Landes NRW (StrWG NRW) in der Fassung vom 23. September 1995 (GV NRW, 1995 S. 1028, ber. 1996 S. 81, S. 141, S. 216 und S. 355), zuletzt geändert durch Artikel 182 des Dritten Befristungsgesetzes vom 5. April 2005 (GV NRW, S. 306), ergänzt durch § 2 des Ersten Gesetzes zum Bürokratieabbau vom 13. März 2007 (GV NRW, Nr. 9 vom 30.3.2007 S. 133)

Abstandserlass 1992, aktualisiert 1990, 1996 und 2007, RfEBl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06. Juni 2007 (MBl. Nr. 29 vom 12.10.2007 S. 656) mit dem Anhang der **Abstandsliste 2007**

Verfahrensvermerke:

1. Die Plangrundlage und die Planzeichen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenerverordnung, Stand der Plangrundlage August 2008.
....., 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 den Bürgern Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.
Saerbeck, den

(Bürgermeister)

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

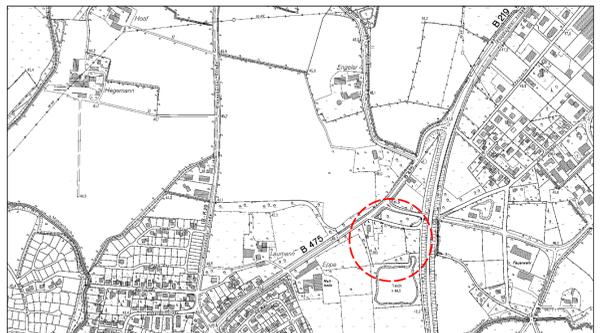
(Bürgermeister)

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

(Bürgermeister) (Ratsmitglied) (Schriftführer)

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

(Bürgermeister)



Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

1. Art und Maß der baulichen Nutzung gem. §§ 1 - 11 und §§ 16 - 21a BauNVO

a) **Wohnungen** für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind in den besonders ausgewiesenen Flächen allgemein zulässig, ansonsten ausnahmslos unzulässig.

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

c) In den Gewerbegebieten sind durch die Festsetzungen in der Planzeichnung **Betriebe der Abstandsklassen** gemäß Abstandserlass 2007 nur eingeschränkt zulässig. Gemäß § 31 (1) BauGB sind Betriebe einer nächstniedrigeren Abstandsklasse ausnahmsweise zulässig, wenn die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte nachgewiesen wird.

d) In den Gewerbegebieten sind gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO **Einzelhandelsnutzungen** nur im Zusammenhang mit einem im Plangebiet ansässigen Produktions-, Handwerks- oder Großhandelsbetrieb bei einer maximalen Verkaufsfläche von jeweils 100 qm zulässig; ansonsten bleiben jegliche Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen.

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

- Lebensmittel
- Drogerieartikel
- Pharmazeutika
- Bekleidung
- Schuhe/Lederwaren
- Foto-/Videobedarf
- Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Elektrohaushaltswaren (Kleingeräte)
- Optik/Akustik
- Haus- und Heimtextilien
- Haushaltswaren
- Glas/Porzellan/Keramik
- Bücher/Medien/Zeitschriften
- Schreibwaren
- Spielwaren
- Schmuck/Uhren/Kunst
- Sanitätsbedarf
- Fahrräder

e) In den Gewerbegebieten 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.

2. Bauweise gem. § 9 (1) 2. BauGB

In den Gewerbegebieten dürfen in der offenen Bauweise die Gebäudelängen auch über 50 m betragen.

3. Garagen und Nebenanlagen gem. § 23 (5) BauNVO

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

4. Öffentliche Verkehrsflächen, Sichtdreiecke gem. § 9 (1) 10., 11. BauGB

a) Entlang der Bundesstraße 475 sind Bereiche **ohne Ein- und Ausfahrt** festgesetzt, in denen die Grundstücksflächen nicht von der Fernstraße erschlossen werden dürfen.
b) Der Bereich der eingetragenen **Sichtdreiecke** ist von jeglichen Sichtbehinderungen von 0,80 m bis 2,50 m über Straßenniveau freizuhalten.

5. Grünflächen, Pflanzungen und Bindung für die Erhaltung von Pflanzen gem. § 9 (1) 25. BauGB

Private **Stellplatzanlagen** gem. § 47 BauO NRW mit mehr als 5 Stellplätzen sind mit mind. einem großkronigen, hochstämmigen Laubbaum je 6 Stellplätze im Stellplatzbereich mit jeweils mind. 4 qm Vegetationsfläche (Mindestseitenlänge 1,50 m) zu bepflanzen.

6. Wald gem. § 9 (1) 18. BauGB

In den Flächen mit **Wald** sind die vorhandenen Gehölze, Hecken und Bäume zu erhalten und zu pflegen. Ausschütungen und Versiegelungen im Kronenraum sind unzulässig. Die Vegetationsbestände sind bei Abgang, Krankheit oder Schaden gleichwertig zu ersetzen.

7. Regenwasserbehandlung gem. § 9 (1) 14. BauGB

In den Gewerbegebieten ist anfallendes Regenwasser von Dachflächen sowie von versiegelten Hof- und Verkehrsflächen auf den jeweiligen Grundstücken zu belassen und einer Versickerung auf dem Grundstück (z. B. in festgesetzten Grünflächen) zuzuführen oder entsprechend der Ortsatzung zu nutzen.

8. Wasserwirtschaft gem. § 9 (1) 16. BauGB

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

Gemeinde Saerbeck



Bebauungsplan Nr. 28a "Gewerbegebiet Nord Ia"

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

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

Planzeichnung im Maßstab 1:1.000
Satzungsbeschluss: Stand 30.10.2009

