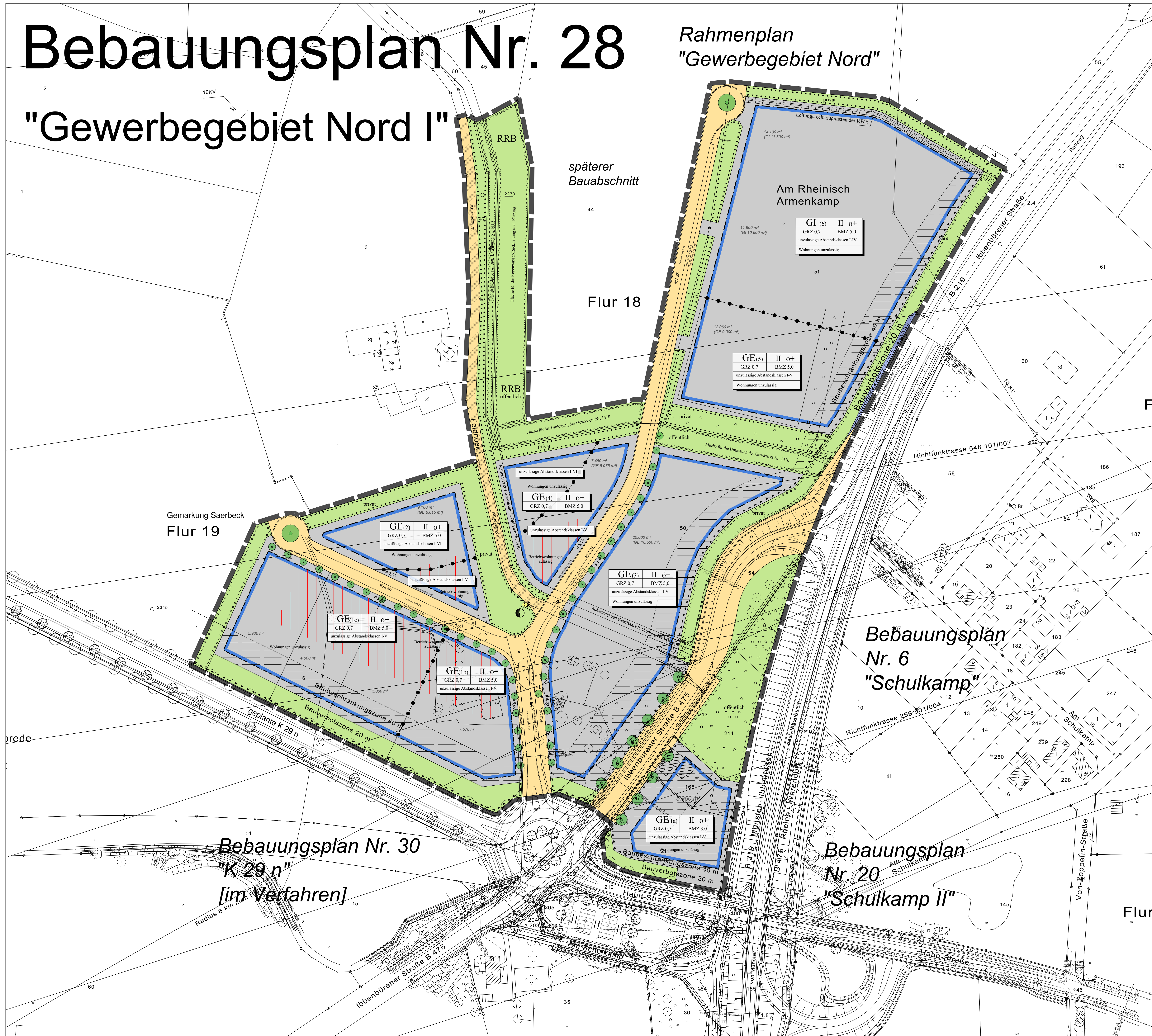


Bebauungsplan Nr. 28

"Gewerbegebiet Nord I"

Rahmenplan
"Gewerbegebiet Nord"



Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

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.
Es 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 zulässig.
- b) In den Gewerbe- und Industriegebieten sind Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (**Vergnügungsgaststätten**, einschließlich Bordelle und Dimenwohnheime 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 Abstandsclassen** gemäß Abstandsliste 1998 nur eingeschränkt zulässig.

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

d) In den Gewerbe- und Industriegebieten sind gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO **Einzelhandelsnutzungen** nur eingeschränkt zulässig:

In den Gebieten mit den Fußnoten 1 - 4:
Flächen für Einzelhandel im Zusammenhang mit gebietsansässigen Gewerbebetrieben.

In den Gebieten mit den Fußnoten 5 - 6:
Flächen für Einzelhandel im Zusammenhang mit gebietsansässigen Gewerbe- und Industriebetrieben bei einer maximalen Verkaufsfläche von jeweils 100 qm.

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

- Lebensmittel aller Art, einschl. Getränke,
- Drogenwaren,
- 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. a.
- 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.

Davon ausgenommen bleiben **Tankstellen**, bei denen innerhalb der Tankstellengebäude Verkaufsfächen ohne Sortimentsbeschränkungen bis zu 150 m² zulässig sind.

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 gleicher baulicher Anlagen beträgt 106 m über N.N.

1.2 Bauweise

In den Gewerbe- und Industriegebieten dürfen in der offenen Bauweise die Gebäudelängen auch über 50 m betragen.
Bauliche Anlagen in der Versorgungsfäche "Elektrizität-Trafostation" brauchen gegenüber den angrenzenden Grundflächen keine Abstandsflächen einhalten, gegenüber der Straßenbegrenzungslinie ist ein Abstand von mindestens 1 m vorzusehen.

1.3 Garagen und Nebenanlagen

Garagen (geschlossene oder 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 **Pflanzhaltungsgesboten** sind die vorhandenen Gehölze, Hecken und Bäume zu erhalten und zu pflegen. Aufschüttungen und Versiegelungen im Kronenauflagebereich sind unzulässig.

b) Die Festsetzungen in der Planzeichnung zur **Anpflanzung von Hecken** sind durch standortgerechte, einheimische Strauchgehölze mit einem Pflanzabstand von 1 x 1,5 m vollständig zu bepflanzen, zu sichern, zu pflegen und bei Abgang arglos zu ersetzen. Je angefangene 60 qm Grünfläche ist ein entsprechender Laubbau zu pflanzen. Eine Gelände-Aufwallung mit einer Höhe von 1,00 m ist dabei auszuführen. (Siehe auch "Hinweise & Planziele")

c) Die festgesetzten **Baumpflanzangebote** sind jeweils mit einem großkronigen, hochstammigen Laubbau zu bepflanzen zu pflegen und bei Abgang arglos zu ersetzen.

d) Private **Stellplatzanlagen** gem. § 47 BauNVO mit mehr als 5 Stellplätzen sind mit mind. einem großkronigen, hochstammigen Laubbau je 6 Stellplätze im Stellplatzbereich mit jeweils mind. 4 qm Vegetationsfläche zu bepflanzen.

1.5 Regenwasserbehandlung

In den Gewerbegebieten mit den Fußnote 1c und 2 ist anfallendes Regenwasser von Dachflächen sowie von versiegelten Flächen 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.

1.6 Wasserwirtschaft

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

Hinweise:

1. Bodendenkmale

- a) Erste Erdbeobachtungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) dem Amt für Bodendenkmalpflege, Brönnichweg 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 Bodendenkmale (kulturgebietliche Bodendenkmale, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenschicht) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 16 und 16d SdSchG).
c) Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinem Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DsSchG 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. Die LWG, beim Bau und Betrieb von Anlagen für die öffentliche Wasserversorgung sind die §§ 48 LWG und 45 BauO NRW zu beachten.

3. Fernmeldewesen

Den Fernmeldesamt 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 schützdürchlässig 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 18220 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. a. ist zu vermeiden.

6. Fassadengestaltung und Flugsicherung

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

8. Pflanzziele

Standortgerechte, heimische Laubgehölze: Rotbuche, Trauben-Eiche, Berg-Ahorn, Hartriebels, Feld-Ahorn, Sandröhre, Eberesche, Hasel, Weißdorn, Schlehe, Hundstee, Salweide, Schneeball, Stiel-Eiche, Moor-Birke, Hänge-Birke, Vogelbeere, Öhren-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.

Verfahrensvermerke:

1. Die Plangrundlage und die Planzeichen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Stand der Plangrundlage Januar 2002.

(off. best. Vermessungseinigung)

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

(Bürgermeister) (Ratsmitglied) (Schriftführer)

3. Die Bürger wurden 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.

(Bürgermeister)

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

(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.

(Bürgermeister)

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

Saerbeck, den

(Bürgermeister)

Rechtsgrundlagen:

in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültige Fassung
Baugesetzbuch in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I Nr. 39, S. 1918)

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

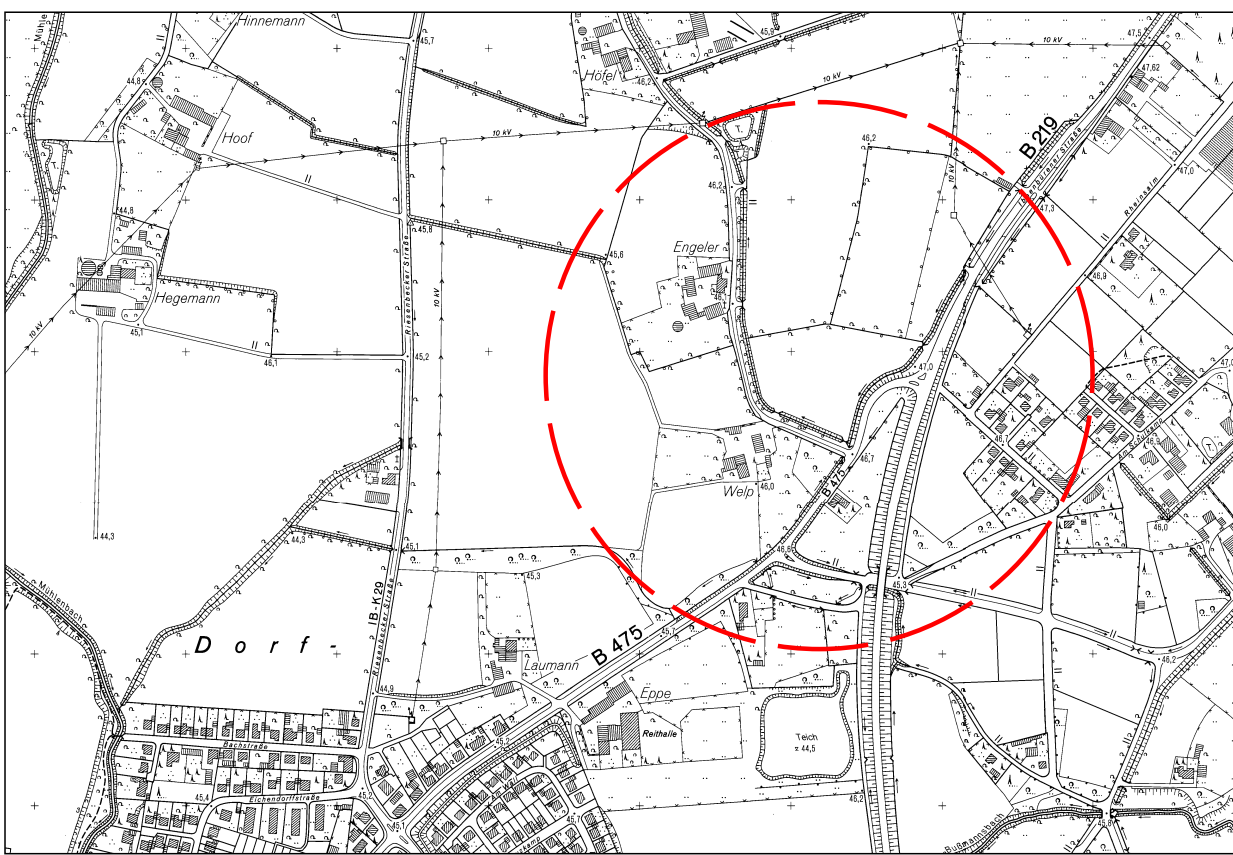
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.1991 (BGBl. I S. 58)

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 29.04.2005 (GVBl. 2005, Nr. 18, S. 341)

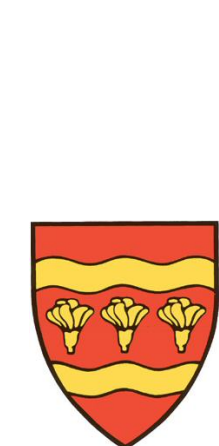
Gemeindeordnung für das Land NRW (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.02.2004 (GV. NRW, S. 96)

Wassergesetz für das Land NRW (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.05.2005 (GV NRW 2005 S. 463)

Abstanderlass 1998, RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 (MBl. Nr. 43 vom 02.07.1998 S. 744)



Gemeinde



Saerbeck

Bebauungsplan Nr. 28

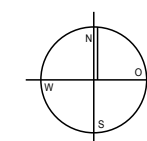
"Gewerbegebiet Nord I"

Satzung
Stand 02.03.2006

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

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

Planzeichnung i. M. 1:1.000



Zeichnerische Festsetzungen

gem. § 9 BauGB

Planzeichnerklärung

Art der baulichen Nutzung

GE(n) Gewerbegebiet mit der Fußnote 1
Siehe Textliche Festsetzungen

GI Industriegebiet
Siehe Textliche Festsetzungen

B Betriebswohnungen zulässig
Betriebswohnungen allgemein zulässig sind,
Siehe Textliche Festsetzungen

unzul. Abstandsclassen I-VII
unzulässige Abstandsclassen gem. Abstanderlass 1998
Siehe Textliche Festsetzungen

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
als Höchstmaß

Bauweise, Baulinie, Baugrenzen, überbaubare Flächen

O+ Offene Bauweise mit zulässigen Gebäudelängen über 50 m

B Baugrenze, überbaubare Fläche

Verkehrsflächen

Ö Öffentliche Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

V Verkehrsfläche besonderer
Zweckbestimmung

B Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen

Gr Grünfläche, privat / öffentlich

Flächen für Versorgungsanlagen

Fl Fläche für Versorgungsanlagen,
Zweckbestimmung Elektrizität (z. B. Trafostation)

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

Fl Flächen mit Bindungen für die Erhaltung der vorhandenen Bäume,
Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Fl Pflanzgebot für eine neue Laubhecke

Fl Erhaltung eines bestehenden Baumes

Fl Pflanzgebot für einen neuen Baum

Wasserflächen und Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

Fl Fläche für die Wasserwirtschaft

Sonstige Planzeichen

Fl Grenze des Bebauungsplanes

Fl Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Fl Baubeschränkungszone 40 m parallel zur Bundesstraße

Bestandsdarstellungen, Kennzeichnungen, Übernahmen, Vorschläge

Fl vorhandene Wohngebäude

Fl 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.

Fl vorhandene Wirtschaftsgebäude, Garagen

Fl Flurbezeichnung

Fl Flurstücksgrenze, -nummer