

Gemeinde Saerbeck

Bebauungsplan Nr. 28

"Gewerbegebiet Nord I"

1. Ergänzung



Satzung
09.02.2018



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung/Baugebiet

Grundflächenzahl	Höhe baulicher Anlagen
Bauweise	Abstandsklasse

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GE Gewerbegebiet

GI Industriegebiet

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

0,7 Grundflächenzahl

H 12,0m maximale Höhe baulicher Anlagen

BAUWEISE, BAUGRENZE

a abweichende Bauweise

Baugrenze

VERKEHRSLÄCHEN

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Anliegerstrasse

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

VERSORGUNGSFLÄCHEN

Pumpstation

Trafo

GRÜNFLÄCHEN / Wald

private Grünfläche - Wallhecke

öffentliche Grünfläche - Wallhecke

Wald

FLÄCHEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Wald

ANPFLANZUNGEN UND ERHALTUNGSBINDUNGEN/SCHUTZOBJEKTE

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

gesetzlich geschützter Landschaftsbestandteil - Wallhecke

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Textliche Festsetzungen

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke sowie Vergnügungsstätten nicht zulässig.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Wohnungen für Aufsichtspersonen und Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht zulässig.
- In den Baugebieten GE 2 und GE 3 des Bebauungsplanes sind die nachfolgend aufgeführten Betriebsarten nicht zulässig:
- Abstandsklasse I bis VI des Abstandserlasses v. 6.6. 2007.
In dem als Gewerbegebiet GE 2 und GE 3 gegliederten Teil der Baugebiete sind gemäß § 31 (1) BauGB auch Betriebsarten der Abstandsklasse VI zulässig, wenn der Nachweis vorliegt, daß diese Betriebe und Anlagen in ihrem Abstandserfordernis den Betrieben und Anlagen entsprechen, die in dem jeweiligen Teil der Baugebiete zulässig sind.
- Im Gewerbegebiet GE 3 sind nur Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze sowie Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen zulässig, die nicht zum ständigen Aufenthalt von Arbeitskräften bestimmt sind.
- Für Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher sind nur nicht zentrenrelevante Sortimente gemäß des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Saerbeck vom Juni 2009 zulässig. Dies sind:

- Blumen
- Freilandpflanzen/Gartenbedarf
- Eisenwaren/Heimwerkerbedarf
- Sanitär- und Badausstattung
- Tapeten/Farben
- Haushaltstechnik (Großgeräte)
- Möbel
- Kfz-Zubehör
- Baufertige Bauelemente- Zoobedarf
- Reiterbedarf
- Nicht zulässig sind:
- Lebensmittel
- Drogeriefartikel
- Pharmazutika
- Bekeidung
- Schuha/Lederwaren
- Fotografiebedarf
- Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Haushaltswaren (Kleingeräte)
- Optik/Akustik
- Haus- und Heimtextilien
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Teppiche/Bodenbeläge, Leuchten
- Haushaltswaren
- Glas/Porzellan/Keramik
- Bücher/Medien/Zeitschriften
- Schreibwaren
- Spielwaren
- Sportartikel
- Schmuck/Uhren/Kunst
- Sanitätsbedarf
- Fahrräder

6. Für Tankstellenshops sind nur tankstellentypischen Sortimente wie Autbedarf, Getränke, Zeitschriften, Tabakwaren, Süßwaren u.a. zulässig. Die Verkaufsfläche darf höchstens 150 qm betragen.

7. Bezugspunkt der Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der Fahrbahn in Straßenmitte der zugehörigen Erschließungsstraße.

8. In allen Baugebieten wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Gebäude ohne Längenbeschränkung in offener Bauweise.

Hinweise

Bodendenkmale

Erdbebewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) dem Amt für Bodendenkmalpflege, Brüderichweg 35, 48159 Münster, schriftlich mitzuteilen.
Dem Westf.-Museum für Archäologie/ Amt für Bodendenkmalpflege (Tel. 025121105-252) oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG).
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.

Regenwasserversickerung

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist gemäß § 51 a Landes-Wassergesetz NRW (LWG) ortsnah zu versickern bzw. ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Die dafür erforderlichen Anlagen sind nach Maßgabe des § 57 LWG zu errichten und zu betreiben (z.B. Errichtung örtlicher Niederschlagswasserbehandlungsanlagen). Darüber hinaus sollte die Einrichtung von Sekundärkreisläufen angestrebt werden. Über den konkreten Umgang ist vorhabenbezogen in Abstimmung mit der zuständigen Wasserbehörde zu entscheiden.

Außenanlagengestaltung

Die unversiegelten Außen-, Garten- und Grünflächen sind möglichst naturnah und strukturreich zu bepflanzen und zu gestalten. Die Flächenversiegelung ist so gering wie möglich auszuführen, ggfs. sind versickerungsfähige Pflasterungen und vergleichbares einzusetzen.

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-Traubereiche 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.

Lichtmanagement

Durch betriebsbedingte Lichtimmissionen im Bereich der geplanten Gewerbebebauung können Störungen von Rauhaufledermaus und Zwergfledermaus in den westlich und nordwestlich festgestellten spezifisch genutzten Jagdgebieten auftreten, ohne dass hierdurch jedoch artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgelöst werden. Es wird empfohlen, das Lichtmanagement der gewerblichen Vorhaben anzupassen und insbesondere anfallende Lichtimmissionen in Richtung der westlich gelegenen Waldfläche/Wallhecke und der nordwestlich gelegenen Kleingewässer zu minimieren.

Pflanzliste

Für die Anpflanzung von Bäumen, Hecken, Sträuchern sowie Rank- und Kletterpflanzen sind standortgerechte, heimische Gehölze gemäß der Auswahlliste zu verwenden (s. Begründung 5.4).

Geschützter Landschaftsbestandteil - Wallhecke

Gemäß § 39 Abs. 1 Punkt 1 Landesnaturschutzgesetz NRW (LNatSchG NRW) sind alle Maßnahmen, die zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung oder zu einer Zerstörung des gesetzlich geschützten Landschaftsbestandteiles (LB) - Wallhecke - führen können, verboten.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Saerbeck hat in seiner Sitzung am 23. Juli 2015 die Aufstellung der 4. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Gewerbegebiet Nord I" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurden am 10. August 2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Saerbeck, den 1. März 2018
Roos (Bürgermeister)

2. Entwurf und Verfahrensbetreuung

Stadt • Land • Fluss
Büro für Städtebau und Umweltplanung
Königsgrasse 32 • 31113 Bonn
T: 0228 9239724 • M: info@stlfl.de
Saerbeck/Bonn den 1. März 2018
Dipl.-Ing. G. Wallraven

3. Frühzeitige Beteiligung
Der Rat der Gemeinde Saerbeck hat in seiner Sitzung am 23. Juli 2015 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen.
Die Öffentlichkeit wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB am 9. September 2015 über die Planung unterrichtet und ihr wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 14. August 2015 über die Planung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 18. September 2015 aufgefordert.

Saerbeck, den 1. März 2018
Roos (Bürgermeister)

4. Öffentliche Auslegung
Der Rat der Gemeinde Saerbeck hat in seiner Sitzung am 2. Februar 2017 dem Entwurf zum Bebauungsplan - mit Begründung - zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erneut beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.
Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 06. März 2017 bis einschließlich 06. April 2017.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24. Februar 2017 zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 27. März 2017 aufgefordert.

Saerbeck, den 1. März 2018
Roos (Bürgermeister)

5. Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Saerbeck hat den Bebauungsplan bestehend aus Planzeichnung und Begründung nach Prüfung der Stellungnahmen in seiner Sitzung am 21. September 2017 als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen.

Saerbeck, den 1. März 2018
Roos (Bürgermeister)

6. Inkrafttreten
Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 BauGB am 1. März 2018 ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan bei der Gemeinde Saerbeck, Ferniers-Strasse 11 während der Dienststunden von Jedermann eingesehen werden kann. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Saerbeck, den 1. März 2018
Roos (Bürgermeister)

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193)
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Planzeichenerverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bauordnung für das Land Nordrhein Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV NRW S. 256) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2014 (GV NRW S. 294)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. November 2016 (GV NRW S. 966)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2016 (GV NRW S. 934)

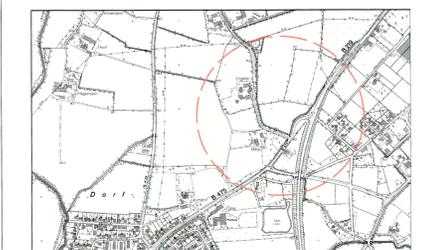
Gemeinde Saerbeck

Bebauungsplan Nr. 28

"Gewerbegebiet Nord I"

1. Ergänzung

Satzung



Gemarkung: Saerbeck Flur: 18
Maßstab: 1:1000 Fassung vom 09. Februar 2018