

Gemeinde Saerbeck

Bebauungsplan Nr. 28

"Gewerbegebiet Nord I"

1. Ergänzung - 1. Änderung



Satzungsexemplar
29.01.2020



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung/Baugebiet

Grundflächenzahl Bauweise	Höhe baulicher Anlagen 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 - Festsetzung entfällt

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 Aufsicht- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht zulässig.
- In den Baugebieten GE 2 und GE 3 im Geltungsbereich 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 Es 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.
- 4 - Im Gewerbegebiet GE 3 sind nur Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze sowie Stellplätze, Geragen und Nebenanlagen zulässig, die nicht zum ständigen Aufenthalt von Arbeitkräften bestimmt sind.
4. Für Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsfächen für den Verkauf an letztverbraucher 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
 - Baustoffe, Bauelemente- Zobedarf
 - Reiterbedarf
- Nicht zulässig sind:
 - Lebensmittel
 - Drogerieartikel
 - Pharmazeutika
 - Bekleidung
 - Schuhe/Lederswaren
 - Foto/Videobedarf
 - Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Haushaltswaren (Kleingeräte)
 - Optik/Akustik
 - Haus- und Heimtextilien
 - Einrichtungs- und Möbel (ohne Möbel), Teppiche/Bodenbeläge, Leuchten
 - Haushaltswaren
 - Glas/Porzellan/Keramik
 - Bücher/Medien/Zeitschriften
 - Schreibwaren
 - Spielwaren
 - Sportartikel
 - Schmuck/Uhren/Kunst
 - Sanitätsbedarf
 - Fahrräder
5. Für Tankstellenshops sind nur tankstellentypischen Sortimente wie Autbedarf, Getränke, Zeitschriften, Tabakwaren, Süßwaren u.a. zulässig. Die Verkaufsfläche darf höchstens 150 qm betragen.
6. Bezugspunkt der Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der Fahrbahn in Straßenmitte der zugehörigen Erschließungsstraße.
7. 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, Bröderchweg 35, 48159 Münster, schriftlich mitzuteilen.
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 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) ortsnahe zu versickern bzw. ortsnahe 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 Kronen- bereich 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.

2. Entwurf und Verfahrensbetreuung

Stadt • Land • Fluss
Büro für Städtebau und Umwelplanung
Königsplatz 32 53115 Bonn
T: 0228 9239724 M: info@slf-bonn.de

Saerbeck/Bonn den 19. Februar 2020

Dipl.-Ing. G. Wallraven

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Saerbeck hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der 1. Änderung zur 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 28 "Gewerbegebiet Nord I" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurden amortsüblich bekannt gemacht.

Saerbeck, den

Roos (Bürgermeister)

2. Öffentliche Auslegung
Der Rat der Gemeinde Saerbeck hat in seiner Sitzung am 26. September 2019 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 28. Oktober 2019 ortsüblich bekannt gemacht.
Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 19. Nov. 2019 bis einschließlich 18. Dezember 2019
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28. Okt. 2019 zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 5. Dez. 2019 aufgefordert.

Saerbeck, den 19. Februar 2020

Roos (Bürgermeister)

3. Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Saerbeck hat die 1. Änderung zur 1. Ergänzung des Bebauungsplanes bestehend aus Planzeichnung und Begründung nach Prüfung der Stellungnahmen in seiner Sitzung am 5. Febr. 2020 als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen.

Saerbeck, den 19. Februar 2020

Roos (Bürgermeister)

4. Inkrafttreten
Der Beschluss der Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 BauGB am 19. Februar 2020 ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan bei der Gemeinde Saerbeck, Ferrières-Strasse 11 während der Dienststunden von Jedermann eingesehen werden kann. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Saerbeck, den 19. Februar 2020

Roos (Bürgermeister)

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3766)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bauordnung für das Land Nordrhein Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) - in Kraft getreten am 4. August 2018 und am 1. Januar 2019 (GV. NRW. 2018 S. 421); geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26. März 2019 (GV. NRW. S. 193), in Kraft getreten am 10. April 2019
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 668), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 11. April 2019 (GV. NRW. S. 202)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934)

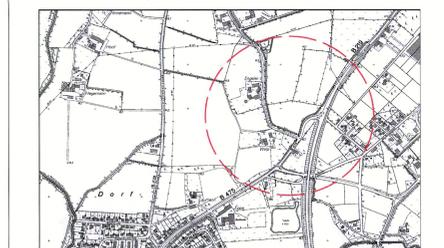
Gemeinde Saerbeck

Bebauungsplan Nr. 28

"Gewerbegebiet Nord I" 1.

Ergänzung - 1. Änderung

Satzung



Gemarkung: Saerbeck Flur: 18
Maßstab 1:1000 Fassung vom 29. Januar 2020