

Textliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB:

1. Art der Nutzung in den Gewerbe- und Industriegebieten

Gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig.
Ausnahmen hiervon sind zulässig für Handel in Zusammenhang mit gemeinsamsassen Gewerbebetrieben mit einer maximalen Verkaufsfläche von jeweils 100 qm, hierbei bleiben die Sortimente:
- Oberbekleidung, Wäsche und sonstige Textilien,
- Schuhe und Lederwaren,
- Spielwaren und Sportartikel,
- Uhren, Schmuck, Optik- und Fotogeräte,
- Radios, HiFi-Geräte, Fernseher,
- Schreibwaren und Bücher,
- Drogerieartikel und Arzneimittel,
- Nahrungsmittel- und Genussmittel,
ausgeschlossen.
Wohnungen für Aufsichtsrats- und Betriebsratspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und im gegenüber in Grundfläche und Bauweise untergeordnet sind, sind in den besonders ausgewiesenen Flächen allgemein zulässig, ansonsten ausnahmslos unzulässig.
Vergnügungsstätten und Bordelle sind nicht zulässig.
Die gemäß der Abstandsliste 1998 (Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen - Nr. 43 vom 2. Juli 1998) im Plan festgesetzten unzulässigen Abstandsklassen schließen die entsprechenden Betriebsarten und solche mit vergleichbar ähnlichem Einsatzgrad aus. Gemäß § 31 (1) BauGB sind ausnahmsweise Betriebe und Anlagen der jeweils nächsthöheren Abstandsklasse zulässig, wenn der Immissionsschutz sichergestellt ist.

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird auf 112 m über NN begrenzt.
Eine Überschreitung der in § 22 (2) BauNVO aufgeführten Gebäudehöhe von 50 m ist in den Gewerbegebieten allgemein zulässig.

3. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind auch außerhalb der bebaubaren Fläche zulässig.

4. Regenwasserbehandlung

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

5. Schmutzwasserbehandlung

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

6. Grünflächen, Pflanz- und -erhaltungsgebote

Auf dem im Bebauungsplan im Pflanzgebiet gekennzeichneten Flächen ist eine mehrreihige Bepflanzung vollständig spätestens bei der Inanspruchnahme der Grundstücke vorzunehmen und zu unterhalten. Hierbei sind einheimische, standortgerechte Gehölze, Hecken, Büsche und Bäume einzusetzen. Je angefangene 60 qm Grünfläche ist ein entsprechender Laubbaum zu pflanzen.
Die Pflanzgebote für Einzelbäume entlang der Straßen sind mit großkronigen, hochstammigen, einheimischen Laubbäumen zu erfüllen.
Private Stellplatzanlagen gem. § 47 BauNVO mit mehr als 5 Stellplätzen sind mit mind. einem großkronigen, hochstammigen Laubbaum e 6 Stellplätze im Stellplatzbereich mit jeweils mind. 4 qm Vegetationsfläche zu bepflanzen.
In den Flächen mit Pflanz-erhaltungsgeboten sind die vorhandenen Gehölze, Hecken und Bäume zu erhalten und zu pflegen. Aufschüttungen und Versiegelungen im Kronenraumbereich sind unzulässig.
Vegetationsbestände gemäß der Erhaltungsgebote sowie Neupflanzungen sind bei Abgang, Krankheit oder Schaden gleichwertig zu ersetzen.

7. Waldfächen

Die vorhandenen Waldfächen sind forstgerecht zu erhalten und zu bewirtschaften.

8. Wasserwirtschaft

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

9. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur- und Landschaft

Die Maßnahmen innerhalb der festgesetzten Flächen sind mit der Unteren Landschaftsbehörde abzustimmen. Vorgehen sind folgende Maßnahmen:
a) Anlage eines Vogelschutzgehölzes im Norden als unzugänglicher Bruthaum für Vögel,
b) Anlage eines Vogelschutzgehölzes als unzugänglicher Bruthaum für Vögel, mit einer wasserführenden Blanke im Innern, als Ergänzung der vorhandenen Biotop und Gewässer des angrenzenden Mühlengraben,
c) Anlage einer extensiv genutzten Wiese, u. a. als wildnatürlicher Nahrungsraum.

Textliche Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i. V. mit § 86 BauO NW:

1. Höhenbegrenzung

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.

Hinweise:

1. Bodendenkmale

Bei Bodenergründungen können Bodendenkmale (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelstelle, aber auch Veränderungen und Verfallenen in der natürlichen Bodenschichtenfolge) entdeckt werden. Ihre Entdeckung ist der Gemeinde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie/Amr für Bodendenkmalpflege, Münster, unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsbefunde ist 3 Werktage nach einer mündlichen, 1 Woche nach einer schriftlichen Anzeige unverzüglich zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz).

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 Wasser- oder Abwasser-versorgung sind die §§ 48 LWG und 45 BauNVO zu beachten.

3. Fernmeldewesen

Dem Fernmeldedienst (Masten) ist der Beginn der Straßenbauarbeiten jeweils 6 Monate vorher schriftlich anzukündigen, um entsprechende Vorbereitungen zu ermöglichen. Die Durchführung von Unterhaltungsarbeiten an den Fernmeldediensten darf nicht beeinträchtigt werden.

4. Wasserleitung

Die Lage der vorhandenen Hauptwasserleitung DN 500 südöstlich des Plangebietes ist ggfs. bei Erd- und Forstarbeiten zu beachten.

5. Außenanlagengestaltung

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

6. Bodenverhältnisse

Aufgrund des hohen Grundwasserspiegels wird eine Auffüllung der Baugrundstücke bis zur Höhe der zugehörigen Erschließungsanlagen empfohlen.
Die Notwendigkeit der gestellten Straßen kann bei der Gemeindeverwaltung erfahren werden.

7. Schutz des Gehölzbestandes und der Einzelbäume

Bei Baumaßnahmen im Bereich der bestehenden Gehölze und Einzelbäume sind die Schutzmaßnahmen der DIN 18190 zu beachten, insbesondere sind die Kronen-Trichterbereiche der zu erhaltenen Bäume mittels standortgemäßen Baumaßnahmen (z. B. durch Verdrängung, Befahren, Leuchtbau u. a. ist) zu vermeiden.

8. Pflanzliste

Standortgerechte, heimische Laubbäume: Rotbuche, Trauben-Eiche, Berg-Ahorn, Harleuchte, Feld-Ahorn, Zitter-Pappel, Hainbuche, Weiborn, Schiere, Hundrose, Salweide, Schneebühl, Stiel-Eiche, Moor-Birke, Hänge-Birke, Vogelbeere, Ohren-Weide, Grauweide, Faulbaum, Brombeere.

V. Rechtsgrundlagen

in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültige Fassung:
1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.01.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902), mit Berichtigung der Bekanntmachung der Neufassung vom 16.01.1998 (BGBl. I S. 137).
2. Baunutzungsverordnung (BaunVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 468).
3. Planzeichenverordnung 1990 (PlanV 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 Art. 7 des Gesetzes vom 09.11.1999 (GV NRW S. 590).
6. Abwasterlass 1998, RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft v. 2.4.1998 - V B 5 - 8804.25.1 (V Nr. 1/98).



Festsetzungen gem. § 9 BauGB:

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiet, zulässige Betriebsarten gemäß Abstandsklassifizierung in der Abstandsliste 1998

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,7 Grundflächenzahl z. B. 0,7

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, überbaubare Flächen

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Versorgungsanlagen

Fläche für Versorgungsanlagen

Trafostation

Grünflächen

Grünfläche

PRIVAT Private Nutzung

Wasserflächen, Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz, Wasserabfluss

Fläche für die Wasserwirtschaft

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Flächen für Wald

Flächen zur Entwicklung von Natur, Pflanz- und Erhaltungsgebote

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Pflanzgebot für großkronige, einheimische, hochstammige Laubbäume

Pflanzgebot für großkronige Laubbäume

Sonstige Planzeichen

Grenze des Bebauungsplanes

Bereich für Betriebswohnungen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Baubeschränkungszone 40 m parallel zur Bundesstraße

Bestandsdarstellungen, Kennzeichnungen, Übernahmen, Vorschläge:

Vorhandene Wohngebäude

Koordinatenkreuze, Abstand 100 m

Vorhandene Wirtschaftsgebäude, Garagen

Grenzen anderer Bebauungspläne

vorn Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer

Gehölzgrenze, aufgen. v. A. I. Agrarordn.

Flurgrenze

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Verfahrensvermerke:

1. Der Rat der Gemeinde Sauerbeck hat am _____ gem. BauGB § 2 (1) beschlossen, die Aufstellung dieses Sauerbeck, den _____.

(Bürgermeister) (Ratsmitglied) (Schriftführer)

2. Die Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt. Sauerbeck, den _____.

(Bürgermeister)

3. Dieser Plan einschließlich Begründung hat gem. BauGB § 3 (2) laut Bekanntmachung vom _____ in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ öffentlich ausliegen. Sauerbeck, den _____.

(Bürgermeister) (Ratsmitglied) (Schriftführer)

4. Dieser Bebauungsplan wurde vom Rat der Gemeinde Sauerbeck am _____ gem. BauGB § 10 als Sitzung beschlossen. Die gekennzeichneten Änderungen sind Bestandteil dieses Planes. Sauerbeck, den _____.

(Bürgermeister) (Ratsmitglied) (Schriftführer)

5. Der Satzungsbeschluß für diesen Bebauungsplan wurde gem. BauGB § 10 (3) am _____ ortsüblich amtlich bekanntgemacht. Hiermit ist dieser Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden. Sauerbeck, den _____.

(Bürgermeister)

DKG 1:10.000

Gemeinde Sauerbeck

Bebauungsplan Nr. 26

"Schulkamp IV"

Bauleitplanung für die Erweiterung des Gewerbegebietes "Schulkamp"

Auftraggeber:

Gemeinde Sauerbeck
Emstetterer Straße 1
46369 Sauerbeck
Tel. 02574 - 89 - 0
Fax 02574 - 89 - 50
eMail: gemeinde-sauerbeck@t-online.de

Bauleitplanung:

Timm-Ostendorf
Freie Architekten und Stadtplaner
Bahnhofstraße 10
46269 Emstetten
Tel. 02572 - 952 152
Fax 02572 - 952 151
eMail: timm-ostendorf@t-online.de

Planzeichnung im Maßstab 1:1.000
Satzung 15.03.2000