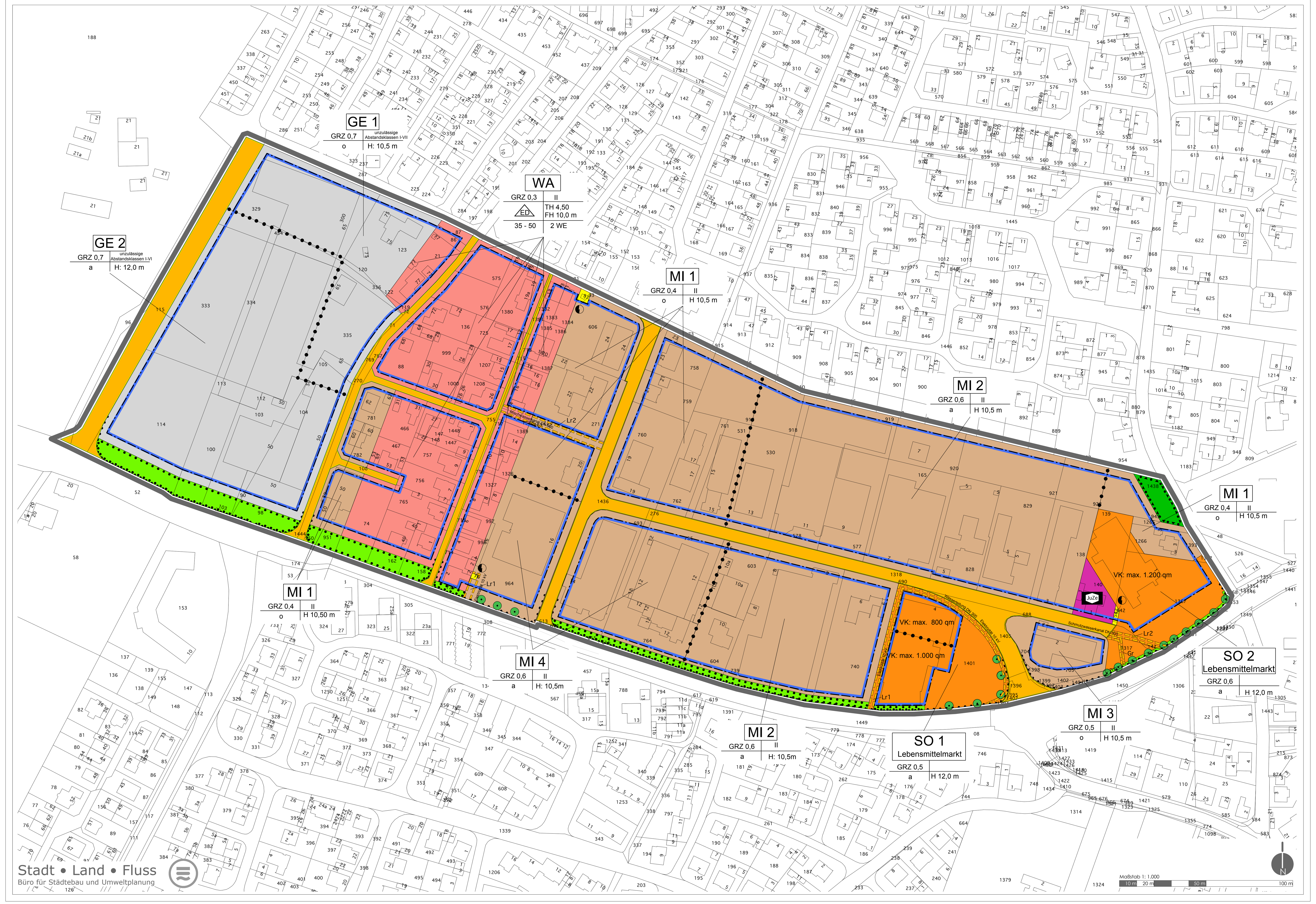
Gemeinde Saerbeck Bebauungsplan Nr. 5
"Westlich des Ortskerns"
Neuaufstellung



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung/Baugebiet

Grundflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse
Bauweise	H: maximale Höhe baulicher Anlagen TH: maximale Traufhöhe FH: maximale Firsthöhe
Dachneigung	höchstzulässige Zahl von Wohnungen

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA Allgemeines Wohngebiet
- MI Mischgebiet
- GE Gewerbegebiet
- SO Sondergebiet Lebensmittelmarkt

MAẞ DER BAULICHEN NUTZUNG

- GRZ 0,6 Grundflächenzahl
- H 12,0m maximale Höhe baulicher Anlagen
- TH 5,0m maximale Traufhöhe
- FH 10,0m maximale Firsthöhe

BAUWEISE, BAUGRENZE

- o offene Bauweise
- ED offene Bauweise: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- a abweichende Bauweise
- Baugrenze

FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND CARPORTS

- Fächen für Garagen und Carports

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

- JuZe Jugendzentrum

HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL VON WOHNUNGEN

- 2 WE höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

VERKEHRSFLÄCHEN

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

VERSORGUNGSFLÄCHEN

- Trafo

GRÜNFLÄCHEN

- öffentliche Grünfläche
- private Grünfläche

GEH- UND FAHRRECHTE

- mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
  - Gr: Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
  - Lr1: Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger (Wasser, Elektrizität)
  - Lr2: Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger (Abwasser)

FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN

- Lärmschutzwall

FLÄCHEN MIT PFLANZBINDUNGEN

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

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

1. Gartenbaubetriebe sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.

2. Tankstellen sind nur im Baugebiet MI 3 zulässig.

3. Vergnügungsstätten sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.

4. Einzelhandelsbetriebe sind nur in den Baugebieten MI 2 SO 1 und SO 2 zulässig.

5. Im Baugebiet MI 2 sind nur folgende Sortimente mit folgenden Obergrenzen der Verkaufsflächen zulässig:
- Drogerie/Parfümerie/Kosmetik bis höchstens 600 qm Verkaufsfläche
- Bekleidung bis höchstens 800 qm Verkaufsfläche
- Schuhe/Lederwaren bis höchstens 400 qm Verkaufsfläche
- Sportartikel/Fahrräder/Campingartikel bis höchstens 400 qm Verkaufsfläche
- Teppiche, Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz/Bettwaren/Haus-, Bett- und Tischwäsche bis höchstens 800 qm Verkaufsfläche.

6. In den Baugebieten SO 1 und SO 2 dürfen die Verkaufsflächen folgende Obergrenzen nicht überschreiten:
SO 1: 800 qm Verkaufsflächen für Lebensmittel (Discounter)
1.000 qm Verkaufsflächen für Lebensmittel (Frischemarkt)
SO 2: 1.200 qm Verkaufsflächen für Lebensmittel (Vollsortimenter)

7. In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 sind nur folgende Sortimente zulässig
Kernsortimente:
– Lebensmittel inkl. Back- und Fleischwaren
Randsortimente / Aktionswaren:
– Drogerieartikel
– Pharmazeutika
– Bekleidung
– Haus- und Heimtextilien
– Schreibwaren
– Spielwaren
– Sportartikel
– Haushaltswaren, jedoch nicht als eigenständiger Shop
– Elektrohaushaltswaren (Kleingeräte)
– Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik (Kleingeräte)
– Blumen (mit höchstens 30 m² Verkaufsfläche)
– Tiernahrung

8. In den Baugebieten SO 1 und SO 2 dürfen die Verkaufsflächen für Randsortimente und Aktionswaren folgende Obergrenzen nicht überschreiten:
- im Sondergebiet SO 1 – Discounter: Randsortimente höchstens 200 m²
- im Sondergebiet SO 1 – Frischemarkt: Randsortimente höchstens 130 m² und Aktionswaren höchstens 30 m² ohne Sortimentsbeschränkungen
- im Sondergebiet SO 2 – Vollsortimenter: Randsortimente höchstens 200 m² und Aktionswaren höchstens 30 m² ohne Sortimentsbeschränkungen.

9. Im Baugebiet GE 1 sind die nachfolgend aufgeführten Betriebsarten nicht zulässig:
•Abstandsklasse I bis VII des Abstandserlasses v. 6.6. 2007.
In dem als Gewerbegebiet GE 1 gegliederten Teil der Baugebiete sind gemäß § 31 (1) BauGB auch Betriebsarten der Abstandsklasse VII 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.

10. Im Baugebiet GE 2 sind die nachfolgend aufgeführten Betriebsarten nicht zulässig:
•Abstandsklasse I bis VI des Abstandserlasses v. 6.6. 2007.
In dem als Gewerbegebiet GE 2 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.

11. In den Baugebieten MI 1, MI 2 und MI 4 sind gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO Erweiterungen, Änderungen und Erneuerung der vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen der im folgenden aufgeführten Gewerbebetriebe allgemein zulässig, soweit der Nachweis erbracht wird, dass hiervon keine wesentlichen Störungen verursacht werden:
•Weberei/Textilherstellung Industriestrasse (Flurstücke 577, 578, 919, Flur 35)
•Kunststoffverarbeitung Industriestrasse (Flurstücke 530, 918, Flur 35)
•Dreherei/Fräserei/Edelstahldesign Industriestrasse (Flurstücke 531, 761, 917 Flur 35)
•Kunststoffverarbeitung Industriestrasse (Flurstück 964, Flur 35)
•KfZ-Werkstatt Industriestrasse (Flurstück 760, 762, Flur 35)
•Steinmetzbetrieb Industriestrasse (Flurstück 271, Flur 35)
•Fleischverarbeitungsbetrieb (Flurstück 829, Flur 35).
Nutzungsänderungen sind nur im Rahmen der Festsetzungen des jeweiligen Baugebietes zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

12. In den Baugebieten SO 1 und SO 2 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche der Stellplätze mit ihren Zufahrten und der Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 überschritten werden.

13. Im allgemeinen Wohngebiet ist das oberste zulässige Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden.

14. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf durch Schornsteine, technische Aufbauten wie Lüftungs- und Kühlanlagen ausnahmsweise bis zu höchstens 2,50 Metern überschritten werden.

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

Bauweise/überbaubare Grundstücksflächen

16. In den Baugebieten GE 2, MI 2, MI 4, SO 1 und SO 2 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Gebäude mit einer Baukörperlänge von mehr als 50,0 Metern in offener Bauweise.

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

17. In allen Baugebieten sind Garagen, Carports und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

18. Die Fläche Gr ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

19. Die Fläche Lr1 ist mit einem Leitungsrecht zugunsten desr zuständigen Versorgungsträger zu belasten (Wasser, Elektrizität).

20. Die Fläche Lr2 ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Versorgungsträgers zu belasten (Abasser).

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

21. In der festgesetzten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 6,0 m zu errichten. Bezugspunkt der Höhe ist die Oberkante der Fahrbahn des Bevergerner Dammes in Straßenmitte. Der Lärmschutzwall ist dauerhaft zu begrünen.

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

22. Die festgesetzten Einzelbäume und Gehölze in den festgesetzten Flächen für Bindungen für Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Sie sind bei Neu-, Ergänzungs- und Ersatzpflanzungen lagegenau zu ersetzen. Es sind standortgerechte, heimische Arten zu verwenden.

Gestalterische Festsetzungen

23. Im allgemeinen Wohngebiet sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung 30 Grad bis 50 Grad zulässig

24. Dachgauben sind nur ab einer Dachneigung von 30 Grad zulässig. Die Breite der Dachgauben darf höchstens 2/3 der Länge der Außenwände des Gebäudes betragen. Der Mindestabstand der Dachgauben vom Ortgang beträgt 2,0 m. Dachgauben in Spitzböden sind nicht zulässig.

Hinweise

Bodendenkmäler

Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bröderichweg 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 (§§15und16 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.

Schutz des Gehölzbestandes und der Einzelbäume

Im Zusammenhang mit Baumaßnahmen sind die notwendigen Sicherungen zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen gemäß DIN 18920 zu berücksichtigen. Grundsätzlich sind vorhandene Gehölzbestände so weit wie möglich zu schonen.

Altlastenkataster

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind folgende Flächen im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten/Verzeichnis über schädliche Bodenveränderungen und Verdachtsflächen des Kreises Steinfurt erfasst:
- Teilfläche Industriestrasse 2, Tankstelle: Verdachtsfläche
- Teilfläche Industriestrasse 12, ehemaliges Emaillierwerk: altlastverdächtige Fläche
- Industriestrasse 9 und 11, ehemaliger Textilbetrieb: altlastverdächtige Fläche.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich weitere Gewerbebetriebe, die mit wassergefährdenden Stoffen umgehen. Die untere Bodenschutzbehörde ist bei der Umnutzung von Gewerbegrundstücken, unabhängig von der geplanten Folgenutzung, im Verfahren zu beteiligen.

Niederschlagswasserbehandlung

In den Baugebietengebieten ist das anfallende 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) gemäß den geltenden technischen Regelungen zuzuführen.

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.

Landwirtschaftliche Emissionen

Aufgrund der Ortsrandlage des Bebauungsplanes ist mit Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen aus den landwirtschaftlicher Nutzungen im näheren Umfeld zu rechnen.

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-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. ä. ist zu vermeiden.

Saerbecker Sortimentsliste

Gemäß Beschluß des Rates der Gemeinde Saerbeck vom 17.9.2009 ist die Saerbecker Sortimentsliste zu beachten (Einzelhandelskonzept 2009).

Übersicht 28: Zentrenrelevante Sortimente in Saerbeck
- Lebensmittel
- Drogerieartikel
- Pharmazeutika
- Bekleidung
- Schuhe/Lederwaren
- Foto-/Videobedarf
- Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren (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

Übersicht 29: Nicht zentrenrelevante Sortimente in Saerbeck
- Blumen
- Freilandpflanzen/Gartenbedarf
- Eisenwaren/Heimwerkerbedarf
- Sanitär- und Badausstattung
- Tapeten/Farben
- Haushaltstechnik (Großgeräte)
- Möbel
- Kfz-Zubehör
- Baustoffe/ Bauelemente
- Zoobedarf

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Saerbeck hat in seiner Sitzung am 16.12.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Westlich des Ortskerns" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurden am 27.04.2011 ortsüblich bekannt gemacht.
Saerbeck, den ....
Roos (Bürgermeister)

2. Kartengrundlage
Die vorliegende Planunterlage wurde angefertigt auf Basis des Datenbestandes der amtlichen Liegenschaftskarte (ALK).
Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis überein.
Die geometrische Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung wird bescheinigt.
Stand der Katasterangaben:
Rheine, den ....
Dipl.-Ing. W. Sundermann (ÖbVI)

3. Entwurf und Verfahrensbetreuung
Stadt • Land • Fluss
Büro für Städtebau und Umweltplanung
Königstrasse 32 • 53113 Bonn
T: 0228 9239724 • M: slf-bonn@t-online.de
Saerbeck/Bonn den 22.02.2013
Dipl.-Ing. G. Wallraven

4. Frühzeitige Beteiligung
Der Rat der Gemeinde Saerbeck hat in seiner Sitzung am 16.12.2010 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen.
Die Öffentlichkeit wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB am 11.05.2011 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 16.05.2011 über die Planung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Saerbeck, den ....
Roos (Bürgermeister)

5. Öffentliche Auslegung
Der Rat der Gemeinde Saerbeck hat in seiner Sitzung am 21.07.2011 dem Entwurf zum Bebauungsplan - mit Begründung - zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 04.08.2011 ortsüblich bekanntgemacht.
Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 15.08.2011 bis einschließlich 15.09.2011.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 03.08.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 09.09.2011 aufgefordert.
Saerbeck, den ....
Roos (Bürgermeister)

6. Erneute Öffentliche Auslegung
Der Rat der Gemeinde Saerbeck hat in seiner Sitzung am 15.11.2012 dem Entwurf zum Bebauungsplan - mit Begründung - zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 17.12.2012 ortsüblich bekanntgemacht.
Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 02.01.2013 bis einschließlich 16.01.2013.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05.12.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 21.12.2012 aufgefordert.
Saerbeck, den ....
Roos (Bürgermeister)

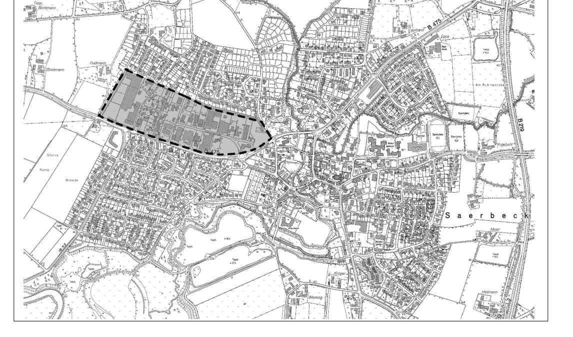
7. Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Saerbeck hat den Bebauungsplan bestehend aus Planzeichnung und Begründung nach Prüfung der Stellungnahmen in seiner Sitzung am 31.01.2013 als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen.
Saerbeck, den ....
Roos (Bürgermeister)

8. Inkrafttreten
Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 BauGB am .... 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 ....
Roos (Bürgermeister)

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGbl. I S. 1509)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGbl. I S. 1509)
- 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 Gesetz vom 22. Dezember 2011 (GV NRW S. 729)
- 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 7 des Gesetzes vom 23. Oktober 2012 (GV NRW S. 474)

Gemeinde Saerbeck
Bebauungsplan Nr. 5
"Westlich des Ortskerns"
Neuaufstellung



Gemarkung: Saerbeck | Flur: 35
Maßstab 1:1000 | Fassung vom 22. Januar 2013

blauer Rand = Schnittkante