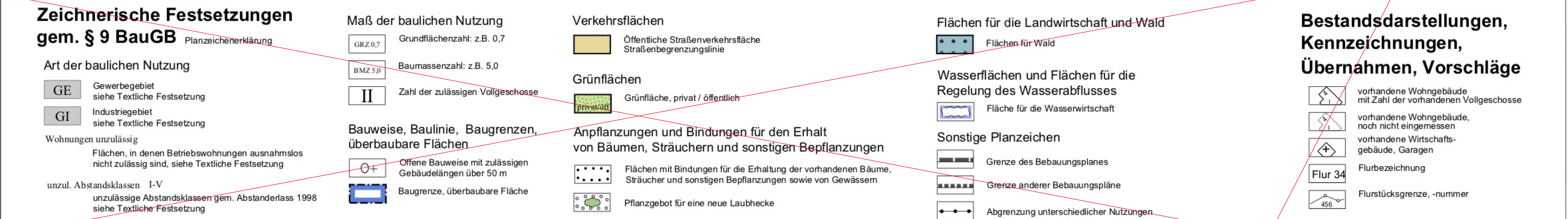
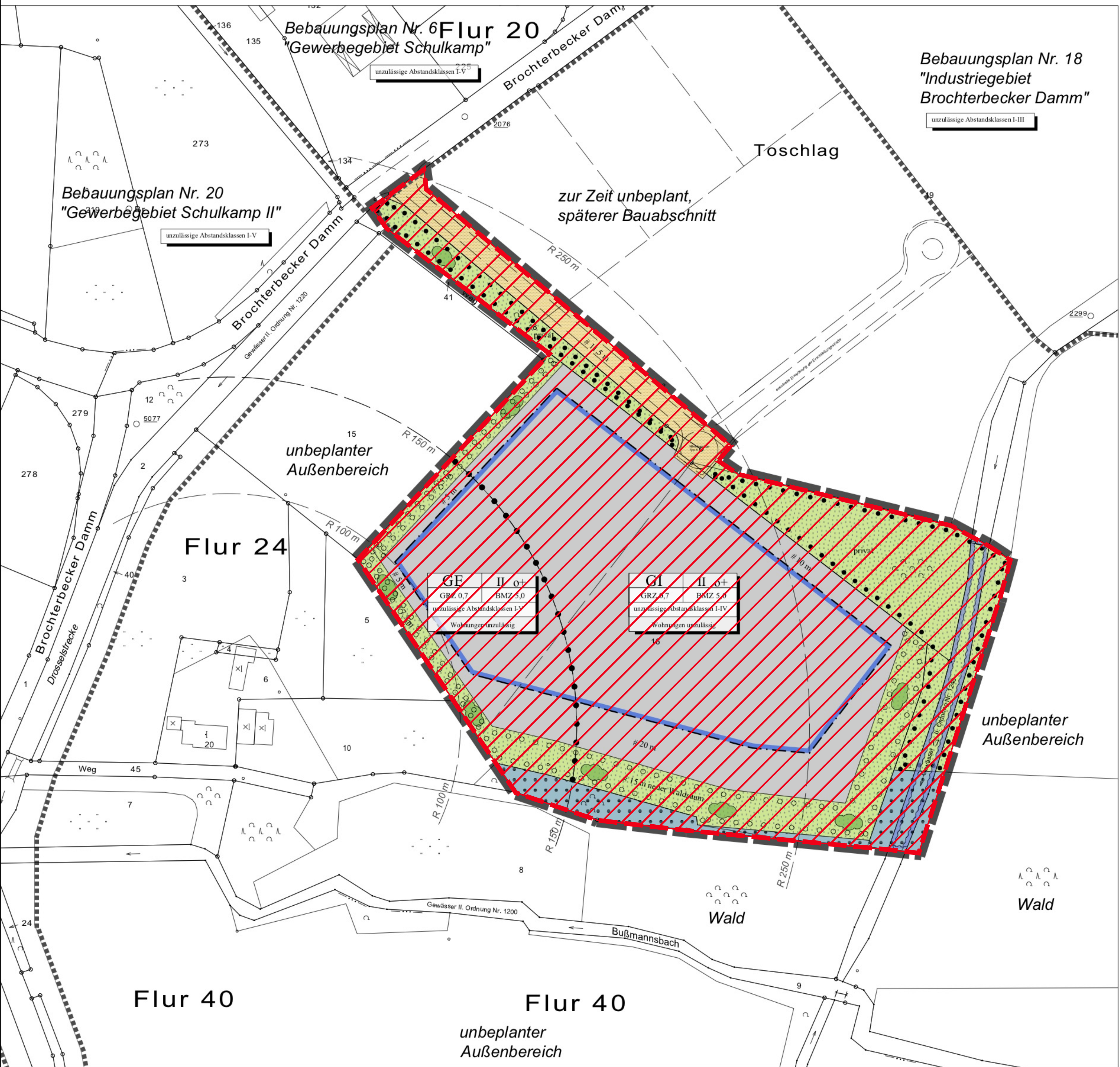


Bebauungsplan Nr. 34 "Gewerbegebiet nördlich des Bußmannsbaches"



Textliche Festsetzungen

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.

Ebenso 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 unzulässig.

b) In dem Gewerbegebiet sind Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungstätten, einschließlich Bordelle und Dornenwohnheim und vergleichbarer Nutzungen) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig.

c) In den Gewerbe- und Industriegebieten sind durch die Festsetzungen in der Planzeichnung Betriebe der Abstandsklassen gemäß Abstandliste 1998 nur eingeschränkt zulässig.

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

d) In den Gewerbe- und Industriegebieten sind gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsnutzungen unzulässig.

Einzelhandel ist nur ausnahmsweise zulässig, wenn er im Zusammenhang mit einem im Plangebiet ansässigen Gewerbebetrieb steht und die Verkaufsfläche max. 100 m² beträgt.

In jedem Fall bleiben folgende Negativsortimente unzulässig:

- Lebensmittel aller Art, einschl. Getränke,
- Drogenerien,
- 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 Fotartikel,
- Glaswaren und Porzellan,
- Musikalien und Schallplatten, CD's u. ä.
- Kleinteiliges Einrichtungszubehör (ohne Möbel)
- Elektrohaushaltsgeräte (Klein- u. Großgeräte einschl. sog. "weiliger Ware"),
- Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik für den Privatgebrauch (Radio, Fernsehgeräte, Video- und DVD-Geräte, HiFi-Geräte usw. sowie Telekommunikationsgeräte und Computer),
- Teppiche,
- Campingartikel,
- Fahrräder,
- Schnittblumen.

e) In den Gewerbe- und Industriegebieten dürfen Überschreitungen der Grundflächenzahl nach § 10 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 jeglicher 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.

1.3 Garagen und Nebenanlagen

Garagen (geschlossen sowie 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 Pflanzungsgeboten sind die vorhandenen Gehölze, Hecken, Bäume und Gewässer zu erhalten und naturnah zu pflegen, Aufschüttungen und Versiegelungen im Kronenraumbereich sind unzulässig.

b) Die Festsetzungen in der Planzeichnung zur Anpflanzung von Hecken "Waldsaum" sind durch standortgerechte, einheimische Strauchgehölze mit einem Pflanzabstand von 1 x 1,5 m vollständig zu bepflanzen, zu sichern, zu pflegen und bei Abgang argwichtig zu ersetzen. Je angefangene 60 qm Grünfläche ist ein entsprechender Laubbau zu pflanzen. (Siehe auch "Hinweise - 8. Pflanzliste").

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

1.5 Regenwasserbehandlung

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

1.6 Wasserversorgung

Innerhalb der Fläche für die Wasserversorgung sind bauliche Anlagen jeglicher Art (auch Zäune, Pflanzungen u. ä.) sowie Geländeerhöhungen unzulässig.

Verfahrensvermerke:

1. Die Plangrundlage und die Planzeichen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Stand der Plangrundlage Februar 2005.

..... den

(öffentl. best. Vermessungstechniker)

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

Saerbeck, den

(Bürgermeister) (Ratsmitglied) (Schriftführer)

3. Die Öffentlichkeit wurde 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.

Saerbeck, den

(Bürgermeister)

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

Saerbeck, den

(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.

Saerbeck, den

(Bürgermeister) (Ratsmitglied) (Schriftführer)

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

Saerbeck, den

(Bürgermeister)

Hinweise:

1. Bodenkennzeichnung

a) Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) dem Amt für Bodenkennzeichnung, Erdschichtweg 35, 48169 Münster, schriftlich mitzuteilen.

b) Dem Westf. Museum für Archäologie/ Amt für Bodenkennzeichnung (Tel. 0251/2105-252) oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde sind Bodenkennzeichnungen (kulturgebietliche Bodenkunde, aber auch Veränderungen und Verfallungen in der natürlichen Bodenschicht) unverzüglich zu melden, ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG).

c) Dem Amt für Bodenkennzeichnung oder seinen Beauftragten ist das Bestehen 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.

2. Kanalisation

Die Erstellung oder wesentliche Änderung von Kanalisationsnetzen für die öffentliche Abwasserbeseitigung zur untergeordneten Planung bedarf einer Genehmigung gem. § 58 LWG. Beim Bau und Betrieb von Anlagen für die öffentliche Wasserversorgung sind die §§ 48 LWG und 45 BauO NRW zu beachten.

3. Fernmeldewesen

Dem Fernmeldedienst Münster ist der Beginn der Straßenbauarbeiten jeweils 3 Monate vorher schriftlich anzukündigen, um entsprechende Vorkehrungen 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 schichtschlüssig 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 18620 zu beachten, insbesondere sind die Kronen-Traubbereiche der zu erhaltenden Bäume mittels standesgemäßen Baumaßnahmen (Holzverschlag bzw. der Wurzelbereich mittels Spundwand zu schützen. Eine Veränderung der Endoberfläche im Kronen- bereich z. B. durch Verdrichtung, Befahren, Leitungsbau u. ä. ist zu vermeiden.

6. Fassadengestaltung und Flugsicherung

Alle nach Süden gerichteten Fassaden können zu Störungen der Radaranlage am Flughafen Münster-Osnabrück führen. Auf metallische Fassadenaustrittungen im oberen Bereich der nach Süden gerichteten Fassaden sollte deshalb verzichtet werden. Da die Einzelbewertung u. a. von der Vorbeubung, der Größe der Fassaden, der Lage des Bauwerkes abhängig ist, muss die GFS Deutsche Flugsicherung GmbH im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens nach § 18a Luftverkehrsgesetz beteiligt werden.

7. Landwirtschaftliche Emissionen

Aufgrund der Lage des Bebauungsplanes ist grundsätzlich mit Geruchs-, Staub- und Lärmmissionen aus den landwirtschaftlichen Nutzungen im näheren Umfeld zu rechnen.

8. Pflanzliste

Standortgerechte, heimische Laubgehölze: Rotbuche, Trauben-Eiche, Berg-Ahorn, Hanbuche, Feld-Ahorn, Sandbirke, Eberesche, Hasel, Weißdorn, Schlehe, Hundrose, Salweide, Schneebühl, Stiel-Eiche, Moor-Birke, Hänge-Birke, Vogelbeere, Ohren-Weide, Grauweide, 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 Versickerungsgrad) anzusetzen sein. Bei einem erhöhten Versickerungsgrad auf den Höflichen Bedarf ggf. das Regenwasser vor der Versickerung einer entsprechenden Vorbehandlung (z. B. Sedimentfang, Filterbecken), so dass nur unbelastetes Regenwasser zur Versickerung gebracht wird.

10. Schmutzwasserbehandlung

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

11. Schweberecht

Entlang der Grundstücksgrenzen zu den Flurstücken 5, 10 und 15 ist die Ausübung des Schweberechts zu beschränken, d. h. jegliche bauliche Anlagen und Bepflanzungen (auch Zäune und Hecken) haben einen Grenzabstand von mindestens 0,50 m einzuhalten.

Rechtsgrundlagen:

In der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültige Fassung

1. Baugesetzbuch (in der Neufassung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1356).

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

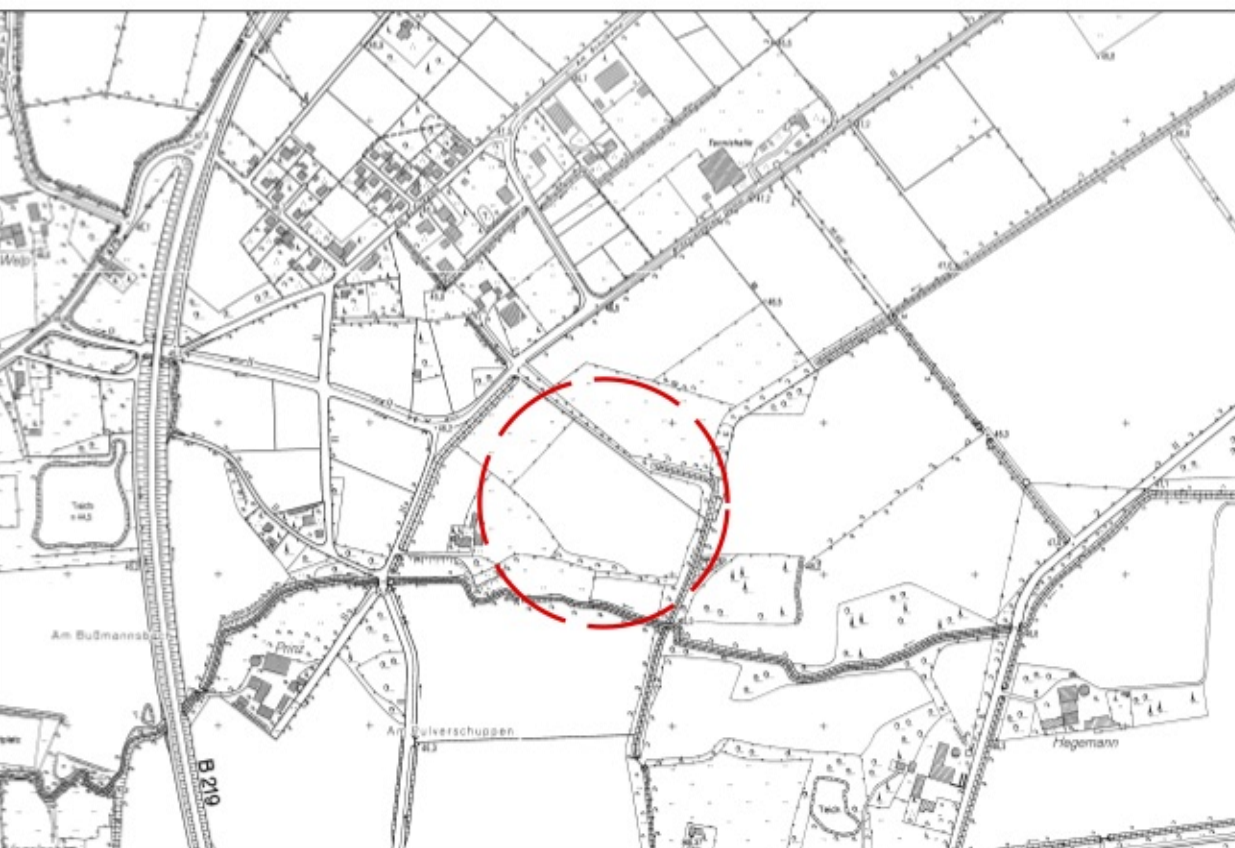
3. Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.1991 (BGBl. I S. 58).

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 Gesetz vom 03.02.2004 (GV. NRW. S. 96).

6. Abstandsliste 1998, RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft v. 02.04.1998 - V B 5 - 8604/25-1 (V Nr. 1/98).

7. Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. April 2003 (GV NRW S. 254).



Gemeinde

Saerbeck

Bebauungsplan Nr. 34 "Gewerbegebiet nördlich des Bußmannsbaches"

Satzung
Stand 02.03.2006

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

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

Planzeichnung i. M. 1:1.000

PLANZEICHENERLÄUTERUNG
FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

Sonstige Planzeichen:

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gemäß § 9 (7) BauGB - Aufhebungsbereich

RECHTSGRUNDLAGEN - AUFHEBUNGSVERFAHREN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung 2018 - (BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV NRW S. 421), in der zuletzt geänderten Fassung.

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW. S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung.

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.07.2016 (GV NRW. S. 559), in der zuletzt geänderten Fassung.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in der zuletzt geänderten Fassung.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung.

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2016 (GV NRW. S. 934), in der zuletzt geänderten Fassung.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), in der zuletzt geänderten Fassung.

AUFHEBUNGSVERFAHREN

Der Rat der Gemeinde hat am 17. Dezember 2020 gem. § 2 und § 2a des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzuheben. Dieser Beschluss ist am 13. April 2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Saerbeck, 8. Februar 2023

Dr. Leberg
Bürgermeister

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Aufhebung der Bauleitplanung hat im Zeitraum 22. April 2021 bis 25. Mai 2021 gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.
Saerbeck, 8. Februar 2023

Dr. Leberg
Bürgermeister

Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Aufhebung der Bauleitplanung hat mit Schreiben vom 12. April 2021 gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.
Saerbeck, 8. Februar 2023

Dr. Leberg
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat am 31. März 2022 gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Entwurf zur Aufhebung des Bebauungsplans öffentlich auszulegen.
Saerbeck, 8. Februar 2023

Dr. Leberg
Bürgermeister

Dieser Entwurf zur Aufhebung des Bebauungsplans hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 7. Juni 2022 bis 8. Juli 2022 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 25. Mai 2022.
Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt.
Saerbeck, 8. Februar 2023

Dr. Leberg
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat am 1. September 2022 gem. § 10 des Baugesetzbuches die Aufhebung dieses Bebauungsplans beschlossen.
Saerbeck, 8. Februar 2023

Dr. Leberg
Bürgermeister

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss zur Aufhebung dieses Bebauungsplanes am 14. Februar 2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Saerbeck, 1. März 2023

Dr. Leberg
Bürgermeister

Gemeinde Saerbeck

Aufhebung Bebauungsplan
Nr. 34 "Gewerbegebiet nördl.
des Bußmannsbaches"

