

Textliche Festsetzungen gem. § 9 Abs.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 im Zusammenhang mit gebietsansässigen 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 Fotoartikel, Radios, HiFi-Geräte, Fernseher, Schreibwaren und Bücher, Drogerieartikel und Arzneimittel, Nahrungs- und Genussmittel, ausgeschlossen.

Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind in den besonders ausgewiesenen Flächen allgemein zulässig, ansonsten ausnahmslos unzulässig.

Vergnügungshallen 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 Emissionsgrad aus. Gemäß § 31 (1) BauGB sind ausnahmsweise Betriebe und Anlagen der jeweils nächstniedrigeren 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 Gebäudelänge 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 dem Grundstück zuzuführen oder entsprechend der Ortssatzung 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 den im Bebauungsplan mit Pflanzgebot gekennzeichneten Flächen ist eine mehrreihige Bepflanzung spätestens bei der Inanspruchnahme der Grundstücke vorzunehmen und zu unterhalten. Hierbei sind einheimische, standortgerechte Gehölze, Hecken, Büsche und Bäume einzusetzen. Je angelegene 60 qm Grünfläche ist ein entsprechender Laubbaum zu pflanzen.

Die Ruderalfläche "Krautsaum" ist weitgehend unbeeinträchtigt und naturbelassen als Übergangsbereich zwischen Wallhecke und Gewerbeflächen zu entwickeln.

Die Pflanzgebote für Einzelbäume entlang der Straßen sind mit großkronigen, hochstämmigen, einheimischen Laubbäumen zu erfüllen.

Private Stellplatzanlagen gem. § 47 BauN NW mit mehr als 5 Stellplätzen sind mit mind. einem großkronigen, hochstämmigen Laubbaum je 6 Stellplätze im Stellplatzbereich mit jeweils mind. 4 qm Vegetationsfläche zu bepflanzen.

In den Flächen mit Pflanzhaltungsgeboten sind die vorhandenen Gehölze, Hecken und Bäume zu erhalten und zu pflegen.

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.

Textliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 i. V. § 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 Bodeneingriffen können Bodendenkmale (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Ihre Entdeckung ist der Gemeinde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster, unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstelle ist 3 Werktage nach einer mündlichen, 1 Woche nach einer schriftlichen Anzeige unverändert 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 Wasserversorgung sind die §§ 48 LWG und 45 BauO NW zu beachten.

3. Fernmeldewesen

Dem Fernmeldeamt Münster ist der Beginn der Straßenbauarbeiten jeweils 6 Monate vorher schriftlich anzukündigen, um entsprechende Vorbereitungen zu ermöglichen. Die Durchführung von Unterhaltungsarbeiten an den Fernmeldeanlagen darf nicht beeinträchtigt werden.

4. Wasserleitung

Die Lage der vorhandenen Hauptwasserleitung DN 500 nördlich 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. Einriedungen sind sichtdurchlässig 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 Höhenlage der geplanten Straßen kann bei der Gemeindeverwaltung erfahren werden.

7. Trinkwasserversorgung

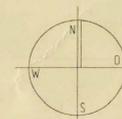
Das Gewerbegebiet wird keine öffentliche Trinkwasserversorgung erhalten; die Wasserversorgung der Betriebe wird durch eigene, private Brunnen erfolgen.



Rechtsgrundlagen

- in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung
1. Baugesetzbuch in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 214-0), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902)
 2. Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
 3. Landesbauordnung NW vom 07.03.1995 (IGV NW S. 218)
 4. Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
 5. Gemeindeordnung NW in der Fassung vom 14.07.1994 (IGV NW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.97 (IGV NW S. 458)

TIMM-OSTENDORF
FREIE ARCHITECTEN
UND STADTPLANER
RHEINER STR. 46
POSTFACH 1124
48269 EMSDETTEN
TEL. 02572-952152



Bebauungsplan im Maßstab 1:1000
Satzung 14.06.1999



Festsetzungen im Bebauungsplan gem. § 9 BauGB Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiet, zulässige Betriebsarten gemäß Abstandsklassifizierung in der Abstandliste 1998

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,7 Grundflächenzahl: z. B. 0,7 II Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, überbaubare Flächen

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie
Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen

Grünfläche

PRIV. Private Nutzung

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 siehe Textliche Festsetzungen

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

Pflanzgebot für großkronige, einheimische, hochstämmige Laubbäume siehe Textliche Festsetzungen

Sonstige Planzeichen

Grenze des Bebauungsplanes

Bereich für Betriebswohnungen mit einer maximalen Gesamthöhe von 11,00 m

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Bestandsdarstellungen, Kennzeichnungen, Übernahmen, Vorschläge

Vorhandene Wohngebäude

Koordinatenkreuze, Abstand 100 m

Vorhandene Wirtschaftsgebäude, Garagen

Grenzen anderer Bebauungspläne

vorh. Flurstücksgrenze, Flurstücknummer

Gehölzgrenze

Flurgrenze

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Verfahrensvermerke

1. Der Rat der Gemeinde Saerbeck hat am **4.6.1999** gem. BauGB § 2 (1) beschlossen, die Aufstellung dieses Bebauungsplanes durchzuführen. Saerbeck, den **15.6.1999**

A. f. j. (Bürgermeister) *W. v. K.* (Ratsmitglied) *A. B.* (Schriftführer)

2. Die Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 BauGB in der Zeit vom **29.9.1998** bis **20.10.1998** beteiligt. Saerbeck, den **15.6.1999**

S. (Gemeindedirektor)

3. Dieser Plan einschließlich Begründung hat gem. BauGB § 3 (2) (a) auf Bekanntmachung vom **31.3.1999** in der Zeit vom **12.4.1999** bis einschließlich **12.8.1999** öffentlich ausliegen. Saerbeck, den **15.6.1999**

S. (Gemeindedirektor)

4. Dieser Bebauungsplan wurde vom Rat der Gemeinde Saerbeck am **14.6.1999** gem. BauGB § 10 als Satzung beschlossen. Die gekennzeichneten Änderungen sind Bestandteil dieses Planes. Saerbeck, den

A. f. j. (Bürgermeister) *W. v. K.* (Ratsmitglied) *A. B.* (Schriftführer)

5. Der Satzungsbeschluss für diesen Bebauungsplan wurde gem. BauGB § 10 (3) am **30.8.99** ersichtlich amtlich bekanntgemacht. Hiermit ist dieser Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden. Saerbeck, den **7.9.1999**

S. (Gemeindedirektor)

Gemeinde Saerbeck **Bebauungsplan Nr. 25**
"Schulkamp III"
Aufstellung