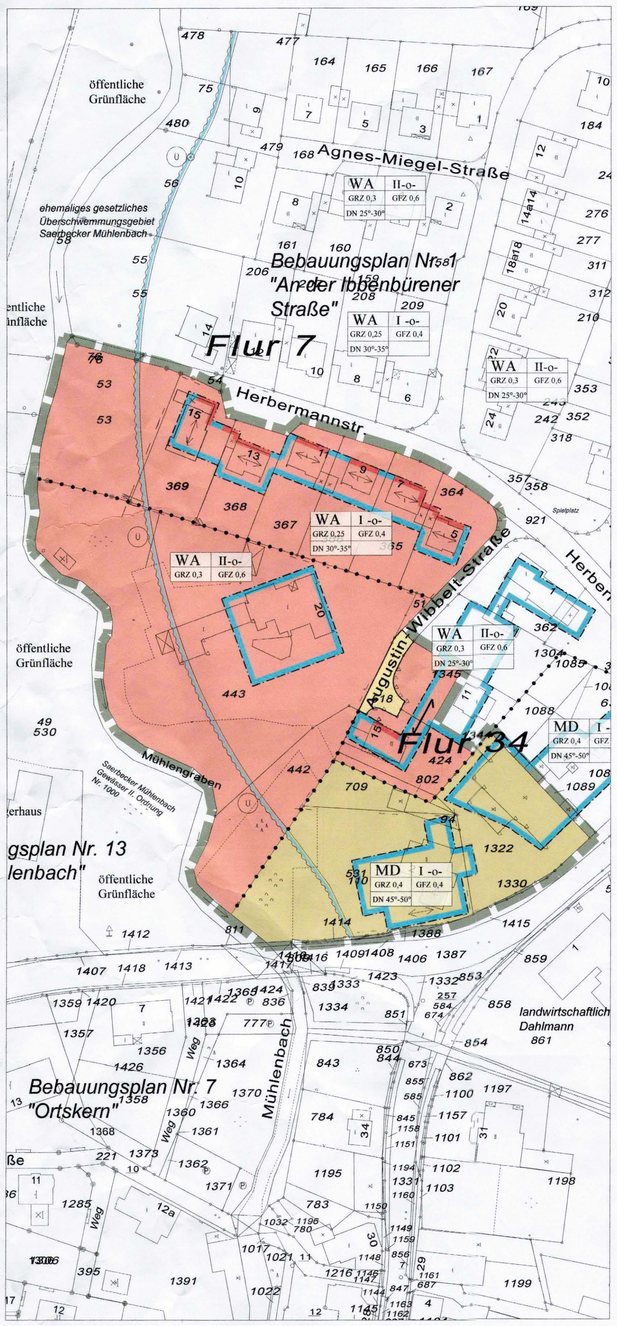
Bebauungsplan Nr. 1 "An der Ibbenbürener Straße"

bisher



3. Änderung

Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

a) Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO in **Allgemeinen Wohngebieten** ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

b) Die nach § 5 Abs. 3 BauNVO in **Dorfgebieten** ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

c) Innerhalb des **Allgemeinen Wohngebietes mit der Fußnote 2** können bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächen die durch öffentliche Verkehrsflächen getrennten Baugrundstücksflächen zusammengefasst betrachtet und angesetzt werden.

d) Für die Ermittlung der **zulässigen Grundfläche** gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird folgende Regelung besonders festgesetzt: Die Fläche von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (z. B. Tiefgaragen), werden bei der Berechnung nur zur Hälfte angesetzt, wenn die unterirdischen baulichen Anlagen mit einer intensiven Bepflanzung (Oberboden-Schichtstärke mindestens 40 cm) überdeckt werden.

e) In dem Allgemeinen Wohngebiet mit der Fußnote 2 ist oberhalb der zwingend festgesetzten zwei Vollgeschossen auch noch ein **Dachgeschoss** gem. § 2 (5) Satz 3 BauO NRW oder ein **Staffelgeschoss** gem. § 2 (5) Satz 2 BauO NRW zulässig. Im Falle eines Staffelgeschosses gilt Folgendes:
- in den Baufeldern mit der Kennzeichnung **StgA** kann entlang der festgesetzten Baulinie auf ein Zurücksetzen der Gebäudeaußenwand im obersten Geschoss ganz oder teilweise verzichtet werden;
- in den Baufeldern mit der Kennzeichnung **StgB** gilt dies nur für die Außenwand im Bereich eines notwendigen Treppenraums einschließlich Aufzugsanlagen;
- alle anderen Außenwände sind gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um mindestens 1 m zurückzusetzen.

1.2 Garagen und Nebenanlagen

a) In dem **Allgemeinen Wohngebiet mit der Fußnote 2** sind Garagen (geschlossene sowie offene), Tiefgaragen (einschließlich Zufahrten) und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie innerhalb der dafür besonders gekennzeichneten Flächen zulässig. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche allgemein zulässig, sofern die oberirdischen Anlagen einen Mindestabstand von 3 m zu den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen einhalten.

b) Ansonsten gilt für alle anderen Baugebiete, dass **Garagen** (geschlossene sowie offene), **Tiefgaragen** (einschließlich Zufahrten), **Stellplätze und Nebenanlagen** gem. § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche allgemein zulässig sind, sofern die oberirdischen Anlagen einen Mindestabstand von 3 m zu den festgesetzten Verkehrs- und Grünflächen einhalten.

c) Zwischen oberirdischen **Garagen** und der zugeordneten Erschließungsstraße ist auf der Zufahrtsseite ein Mindestabstand von 5,00 m (für einen Stellplatz vor der Garage) einzuhalten; dies gilt auch für offene Garagen (Carports).

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

In dem Allgemeinen Wohngebiet mit der Fußnote 2 dürfen die Baugrenzen innerhalb der dafür besonders gekennzeichneten Flächen durch **Balkone**, Altane, Loggien, Wintergärten u. ä. im Sinne des § 23 (5) BauNVO überschritten werden.

1.4 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten

In den Wohngebäuden sind die angebenen Wohneinheiten höchstens zulässig.

1.5 Flächen für die Wasserwirtschaft

Innerhalb der Flächen für die Wasserwirtschaft „**Überschwemmungsgebiet** des Saerbecker Mühlenbaches" sind bauliche Anlagen jeglicher Art (auch Zäune, Pflasterungen u. ä.) sowie Geländeaufhöhungen unzulässig.

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

Innerhalb der Flächen „**Uferstreifen** des Saerbecker Mühlenbaches" sind bauliche Anlagen jeglicher Art (auch Zäune, Pflasterungen u. ä.) unzulässig; lediglich entlang der Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen erlaubt. Geländeaufhöhungen sind nur geringfügig bis zu 30 cm über der derzeitigen Geländeoberkante zulässig. Die vorhandenen Bäume und Gehölze sind zu erhalten und bei Abgang standortgerecht zu ersetzen.

1.7 Anpflanzungen und Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

a) In den **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung** von Boden, Natur und Landschaft sind die vorhandenen Gehölze, Hecken und Bäume zu erhalten und zu pflegen. Aufschüttungen und Versiegelungen im Kronentraufbereich sind unzulässig.

b) In den Allgemeinen Wohngebieten mit den Fußnoten 1 und 3 sind auf den **privaten Grundstücksflächen** je 100 m² einer überbauten Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO ein bodenständiger, heimischer, großkroniger Laubbaum fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

In dem Allgemeinen Wohngebiet mit der Fußnote 2 sind (mindestens) 22 groß- bzw. mittelkronige, bodenständige, heimische Laubbäume an den vorgegebenen Standorten zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Entlang der nördlichen Grenze ist eine mindestens 3 m breite Hecke mit heimischen Laubgehölzen anzulegen.

c) Private, oberirdische **Stellplatzanlagen** gem. § 47 BauO 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.

1.8 Regenwasserbehandlung

Anfallendes Regenwasser von Dachflächen und versiegelten Flächen ist auf den jeweiligen Grundstücken zu belassen, einer **Versickerung** auf dem Grundstück gem. § 51a LWG zuzuführen oder entsprechend der Ortssatzung zu nutzen. Die Versickerungsanlagen sind gem. ATV A 138 zu bemessen, herzustellen und zu unterhalten und bedürfen der Genehmigung gem. § 7 WHG.

Verfahrensvermerke:

1. Die Plangrundlage und die Planzeichen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.
Saerbeck, 21. Mai 2007
(öff. best. Vermessungsingenieur)

2. Der Rat der Gemeinde Saerbeck hat am 7. September 2006 gem. § 2 (1) BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan zu ändern.
Saerbeck, 21. Mai 2007
(Bürgermeister) (Ratsmitglied) (Schriftführer)

3. Die Bürger wurden über die Planung gem. § 3 (1) BauGB vorgezogen am 23. Oktober 2006 unterrichtet und ihnen Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.
Saerbeck, 21. Mai 2007
(Bürgermeister)

4. Die Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (1) BauGB in der Zeit vom 29. September 2006 bis 27. Oktober 2006 beteiligt.
Saerbeck, 21. Mai 2007
(Bürgermeister)

5. Der Rat der Gemeinde Saerbeck hat am 2. November 2006 den Vorentwurf der Änderung mit der Begründung zum Entwurf und damit zur Offenlegung beschlossen. Die Bekanntmachung ist am 10. November 2006 erfolgt.
Saerbeck, 21. Mai 2007
(Bürgermeister)

6. Der Änderungsentwurf des Bebauungsplanes einschließlich Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 20. November 2006 bis einschließlich 22. Dezember 2006 öffentlich ausgelegen; zeitgleich wurden die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB beteiligt.
Saerbeck, 21. Mai 2007
(Bürgermeister)

7. Der Rat der Gemeinde Saerbeck hat am 25. Januar 2007 den Entwurf der Änderung mit der Begründung zum Entwurf erneut und damit zur Offenlegung gem. § 4a (3) BauGB beschlossen. Die Bekanntmachung ist am 1. Februar 2007 erfolgt. Der Änderungsentwurf des Bebauungsplanes einschließlich Begründung hat gem. § 4a (3) BauGB in der Zeit vom 12. Februar 2007 bis einschließlich 16. März 2007 öffentlich ausgelegen; zeitgleich wurden die Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) BauGB beteiligt.
Saerbeck, 21. Mai 2007
(Bürgermeister)

8. Der Rat der Gemeinde Saerbeck hat am 15. März 2007 den Entwurf der Änderung mit der Begründung zum Entwurf erneut und damit zur Offenlegung gem. § 4a (3) BauGB beschlossen. Die Bekanntmachung ist am 16. März 2007 erfolgt. Der Änderungsentwurf des Bebauungsplanes einschließlich Begründung hat gem. § 4a (3) BauGB in der Zeit vom 26. März 2007 bis einschließlich 27. April 2007 öffentlich ausgelegen; zeitgleich wurden die Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) BauGB beteiligt.
Saerbeck, 21. Mai 2007
(Bürgermeister)

9. Die Änderung des Bebauungsplanes wurde vom Rat der Gemeinde Saerbeck am 3. Mai 2007 gem. BauGB § 10 als Satzung beschlossen.
Saerbeck, 21. Mai 2007
(Bürgermeister) (Ratsmitglied) (Schriftführer)

10. Der Beschluss der Änderung des Bebauungsplanes wurde gem. § 10 (3) BauGB am 6. Juli 2007 ortsüblich amtlich bekanntgemacht. Hiermit ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden.
Saerbeck, 17. Juli 2007
(Bürgermeister)

Rechtsgrundlagen

in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung

Bundesrecht:

Baugesetzbuch in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl I Nr. 64, S. 3316)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 4. April 2002, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818)

Bundesbodenschutzgesetz; Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3214)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. August 2002 (BGBl. I S. 3245), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1746)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) neugefasst in der Bekanntmachung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juni 2005 (BGBl. I S. 1794)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 1991 (BGBl. I S. 58)

Landesrecht:

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Neufassung vom 01. März 2000 (GV NRW S. 256 / SGV NRW 232), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 12. Dezember 2006 (GV. NRW. S. 615)

Gemeindeordnung für das Land NRW (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. Februar 2004 (GV. NRW. S. 96)

Landschaftsgesetz für das Land NRW (LG) in der Neufassung vom 21. Juli 2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 2005

Wassergesetz für das Land NRW (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. Mai 2005 (GV NRW 2005 S. 463)

Zeichnerische Festsetzungen gem. § 9 BauGB

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

- WA(1) — Allgemeines Wohngebiet mit der Fußnote 1
- MD — Dorfgebiet

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ 0,4 — Grundflächenzahl: z.B. 0,4
- /20% — zulässige Überschreitung der GRZ durch Anlagen gem. § 19 (4) BauNVO: z. B. max. 20 %
- I-II — Zahl der zulässigen Vollgeschosse
- 2 Whg — Zahl der zulässigen Wohneinheiten je Gebäude

Bauweise, Baulinie, Baugrenzen, überbaubare Flächen

- -o- — Offene Bauweise
- nur Einzelhäuser
- nur Einzel- u. Doppelhäuser
- Baulinie, überbaubare Fläche
- Baugrenze, überbaubare Fläche

Nebenanlagen

- Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. Zweckbestimmung
- **Balkone** — Zweckbestimmung: Balkone, Altane, Loggien, Wintergärten u. ä.
- **St** — Zweckbestimmung: oberirdische Stellplätze
- **TGa** — Zweckbestimmung: unterirdische Tiefgarage

Verkehrsflächen

- V — Öffentliche Straßenverkehrsfläche verkehrsberuhigter Ausbau

Grünflächen

- privat/öff — Grünfläche, privat / öffentlich

Wasserflächen und Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

- Fläche für die Wasserwirtschaft
- Ü — Überschwemmungsgebiet
- Uferstreifen — Uferstreifen entlang des Gewässers

Anpflanzungen und Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- Flächen mit Bindungen für die Erhaltung der vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Flächen mit Pflanzgebot für neue Hecke mit Laubgehölzen
- Pflanzgebot für einen neuen Laubbaum, großkronig / mittelkronig
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Sonstige Planzeichen

- Grenze des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- TH max. 4,20 — maximale Traufhöhe in Meter über Verkehrsfläche, siehe Örtliche Bauvorschriften
- FH max. 11,00 — maximale Firsthöhe in Meter über Verkehrsfläche, siehe Örtliche Bauvorschriften
- TH max. 51,00 — maximale Traufhöhe in Meter über NN, siehe Örtliche Bauvorschriften
- FH max. 53,00 — maximale Firsthöhe in Meter über NN, siehe Örtliche Bauvorschriften
- DN 35°-48° — zulässige Dachneigungen in Dezimalgrad, siehe Örtliche Bauvorschriften
- <-> — festgesetzte Firstrichtung der Hauptbaukörper
- Kennzeichnung einer Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind oder sein könnten; in diesem Fall: Altlastenverdachtsfläche 20-3 (ehem. Tankstelle)
- StgA — Kennzeichnung der überbaubaren Fläche bezüglich der Textlichen Festsetzungen zu der Ausbildung eines Staffelgeschosses

Bestandsdarstellungen, Kennzeichnungen, Übernahmen, Vorschläge

- vorhandene Wohngebäude mit Zahl der vorhandenen Vollgeschosse
- vorhandene Wohngebäude, noch nicht eingemessen
- vorhandene Nebengebäude
- Flur 34 — Flurbezeichnung
- 456 — Flurstücksgrenze, -nummer
- 43,00 — empfohlene Höhenlage über NN
- 5 % — empfohlenes Gefälle

Pflanzliste

1. Straucharten

Feldahorn (acer campestre)
Rote Heckenkirsche (lonicera xylosteum)
Stachelbeere (ribes grossularia)
Hartriegel (cornus - versch. Arten)
Haselnuss (corylus avellano)
Weißdorn (crataegus - versch. Arten)
Besenginster (cytisus scoparius)
Pfaffenhütchen (euonymus europaeus)
Traubenkirsche (prunus padus)
Wolliger Schneeball (viburnum lantana)
Stechpalme (ilex aquifolium)
Liguster (ligustrum - versch. Arten)
Wildapfel (malus communis)
Späte Traubenkirsche (prunus serotina)
Schwarzdorn, Schlehe (prunus spinosa)
Faulbaum (rhamnus frangula)
Heckenrose (nur rosa canina)
Weiden (salix - versch. Arten)
Schwarzer Holunder (sambucus nigra)
Gemeiner Schneeball (virbunum opulus)

2. Baumarten

Bergahorn (acer pseudo-platanus)
Sandbirke (betula verrucosa)
Hainbuche (carpinus betulus)
Rotbuche (fagus sylvatica)
Winterlinde (tilia cordata)
Vogelkirsche (prunus avium)
Stieleiche (quercus pedunculata)
Gemeine Eberesche (sorbus aucuparia)
Feldulme (ulmus campestris)
Linde (tilia)

3. Obstbäume (Hochstamm)

große, schwarze Knorpelkirsche
Hedelfinger Riesenkirsche
Dönissens gelbe Knorpelkirsche
Schneiders späte Knorpelkirsche

Hauszwetsche
Mirabelle
Quellins Reneklode
Ontario-Pflaume

Klarapfel
Geheimrat Dr. Oldenburg
Ingrid Marie
Goldparmäne
Schöner aus Boskop
Gravensteiner
Jakob Lebel
Kaiser Wilhelm
Dülmener Rosenapfel
Jonathan
Rote Sternenrenette

Clapps Liebling
Williams Christ
Gute Luise
Conference
Alexander Lucas
Westf. Speckbirne

Echte Walnuss

Hinweise

3.1 Bodendenkmale

a) Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bröderichweg 35, 48159 Münster, schriftlich mitzuteilen.
b) Dem Westf. Museum für Archäologie/ Amt für Bodendenkmalpflege (Tel. 0251/2105-252) oder der Stadt 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 (§§15und16DSchG).
c) 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.

3.2 Kanalisation

Die der Erstellung oder wesentlichen Änderung von Kanalisationsnetzen für die öffentliche Abwasserbeseitigung zugrunde liegende Planung bedarf einer Genehmigung gem. § 58 LWG. Beim Bau und Betrieb von Anlagen für die öffentliche Wasserversorgung sind die §§ 48 LWG und 44 BauO NRW zu beachten.

3.3 Fernmeldewesen

Dem Fernmeldeamt Münster ist der Beginn der Straßenbauarbeiten jeweils 2 Monate vorher schriftlich anzukündigen, um entsprechende Vorbereitungen zu ermöglichen. Die Durchführung von Unterhaltungsarbeiten an den Fernmeldeanlagen darf nicht beeinträchtigt werden.

3.4 Außenanlagengestaltung

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

3.5 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.

3.6 Öffentliche Verkehrs- und Grünflächen

Die Gestaltungen und Höhenlagen der innerhalb der Straßenbegrenzungslinien sowie innerhalb der öffentlichen Grünflächen liegenden Flächen haben lediglich hinweisenden Charakter. Es ist ein verkehrsberuhigter Ausbau für die Wohnstraßen vorgesehen.

3.7 Kellergeschoss

Aufgrund der zwingend vorgeschriebenen Regenwasserversickerung sowie der Nähe zum Saerbecker Mühlenbach wird auf eine wasserdichte Ausführung des Kellergeschosses bzw. ausreichende Abstände zu den Wasserspiegellage (auch bei Hochwasser) hingewiesen.

3.8 Überschwemmungsgebiet

Innerhalb der Fläche für die Wasserwirtschaft "**Überschwemmungsgebiet**" bedürfen Eingriffe, bauliche Anlagen sowie Geländemodulationen der Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde - Kreis Steinfurt.

3.9 Altlastenverdachtsfläche 20-3

Direkt angrenzend bzw. innerhalb des Änderungsbereiches befindet sich der im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten erfasste Standort einer ehemaligen Tankstelle und Schlosserei (Az.: 20-3) an der Ibbenbürener Straße. Der altlastverdächtige Bereich umfasst nach Prüfung folgende Flächen: Gemarkung Saerbeck, Flur 34, Flurstück 1322 teilweise; Flurstück 1089; Flurstück 1087. Große Teile der ehemaligen Betriebsgebäude der Schlosserei und Landmaschinenwerkstatt wurden zwischenzeitlich bereits umgenutzt. Die altlastverdächtige Fläche wird mit Hinweis auf die Vornutzung als Warnfunktion im Bebauungsplan gekennzeichnet. Die Untere Bodenschutzbehörde ist bei dort geplanten Umnutzungen und Baumaßnahmen im Verfahren zu beteiligen.

Örtliche Bauvorschriften

gem. § 86 BauO NRW i.V. mit § 9 (4) BauGB:

2.1 Fassadenmaterialien

a) Die **Außenwände** der Hauptbaukörper sind nur mit folgenden Materialien zulässig:
- Verblend-/Sichtmauerwerk
- heimischer Naturstein (Sandstein)
- tragendes Holz-Fachwerk mit verputzten oder unverputzten Ziegel-Ausfachungen

Bei Verblend-/Sichtmauerwerk sind als Farben rote, rotbraune oder rot-blau-bunte Ziegel, unglasiert, zu verwenden. Das entspricht im NCS-Farbsystem:
- Schwarzanteil max. 50% und
- Buntanteil mind. 50% (s00c50 bis s50c50);
- Rotanteil mind. 70% und
- Gelbanteil mind. 10% (Y70R bis Y90R).

b) Für untergeordnete **Teilflächen** (insbesondere im Bereich der Giebel, Brüstungen, Balkone, Stützen, Vordächer und Gesimse) sind bis max. 20 % der jeweiligen Fassadenfläche auch zulässig:
- Putz
- Sichtbeton
- Holz-Verkleidungen
- Metall-Verkleidungen
- Kunst- und Naturschiefer-Verkleidungen.

c) Es sind die Fassaden aneinander grenzender Hauptbaukörper (bei **Grenzbebauung**) in gleichem Material und gleichen Farbtönen auszuführen.

d) Geschlossene **Garagen** sind in Material und Farbe entsprechend den zugeordneten Hauptgebäuden zu gestalten, bzw. aus Holz zu errichten oder zu verkleiden.

2.2 Dachgestaltung

a) Die **Dächer** der Hauptgebäude sind als Pult-, Sattel- oder Walmdächer, gegebenenfalls mit der festgesetzten **Firstrichtung**, auszubilden.

b) Die Dächer der Hauptbaukörper sind mit den festgesetzten **Dachneigungen** auszubilden.

c) Die angegebenen **Traufhöhen** sind als Höchstwerte festgesetzt und werden bemessen als Schnittpunkt Vorderkante Außenwand mit der Dachhaut in Bezug auf die Höhe Normalnull (NN), bzw. über der fertigen Oberkante der Verkehrsfläche, die der direkten Erschließung des Bauwerkes dient. Die angegebenen **Firsthöhen** sind als Höchstwerte der Gebäudehöhe festgesetzt und werden bemessen in Bezug auf die Höhe Normalnull (NN), bzw. über der fertigen Oberkante der Verkehrsfläche, die der direkten Erschließung des Bauwerkes dient.

d) Geneigte **Dächer ab 20° Dachneigung** sind mit roten, braunen oder schwarzen Dachpfannen (Dachtonziegeln, Betondachsteinen) Schiefer oder Schindeln einzudecken. Begrünte Dachflächen, Solarkollektoren, Glasflächen und Dachausbauten bleiben hiervon ausgenommen.

e) Bei **Doppelhäusern** sind alle Hauptbaukörper mit einer einheitlichen Dachgestaltung zu versehen.

f) Die Firsthöhe von **Nebengiebeln und Dachaufbauten** darf bis max. 1,00 m an die Firsthöhe der Hauptbaukörper von unten heranreichen.

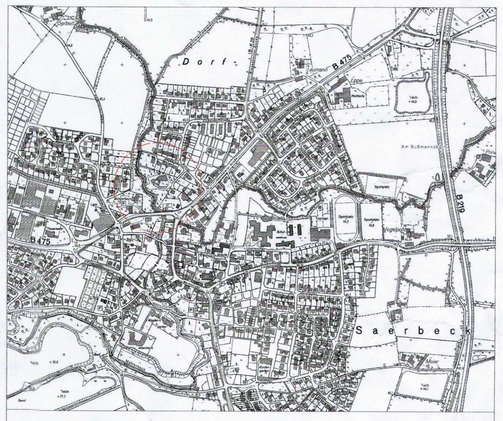
g) Die Gesamtbreite von Nebengiebeln, Zwerchgiebeln, Dachaufbauten und -einschnitten darf zusammen maximal die Hälfte der Traufenbreite der zugehörigen Dachfläche betragen.
Der Abstand von der Giebelseite (Ortgang) muss mindestens 2,50 m betragen. Aufzugschächte dürfen nicht aus den Dachflächen hinausragen, die den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt sind.

2.3 Gestaltung der Einfriedungen

a) Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur als Hecken oder Trockenmauern zulässig, zur Sicherheit können Maschendraht- oder Metallgitterzäune bis zu einer Höhe von 0,80 m eingezogen werden. Zur optischen Abschirmung können Hecken unbegrenzt eingesetzt werden, solange die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird. Trockenmauern dürfen max. bis zu einer Höhe von 1,00 m über dem Niveau der öffentlichen Fläche errichtet werden.

b) Entlang öffentlicher Grünflächen sind Einfriedungen nur als Hecken oder Trockenmauern zulässig, zur Sicherheit können Maschendraht- oder Metallgitterzäune eingezogen werden. Trockenmauern dürfen max. bis zu einer Höhe von 0,50 m über dem Niveau der öffentlichen Fläche errichtet werden.

c) Mülltonnen, die außerhalb von geschlossenen Gebäuden aufgestellt werden, müssen durch Eingrünung, Einfassung etc. vor Einblick von Seiten der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen geschützt werden.



Gemeinde Saerbeck

Bebauungsplan Nr. 1

"An der Ibbenbürener Straße"

3. Änderung

Satzungsbeschluss
Planzeichnung i. M. 1:1.000 · Stand 03.05.2007

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

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

50 m