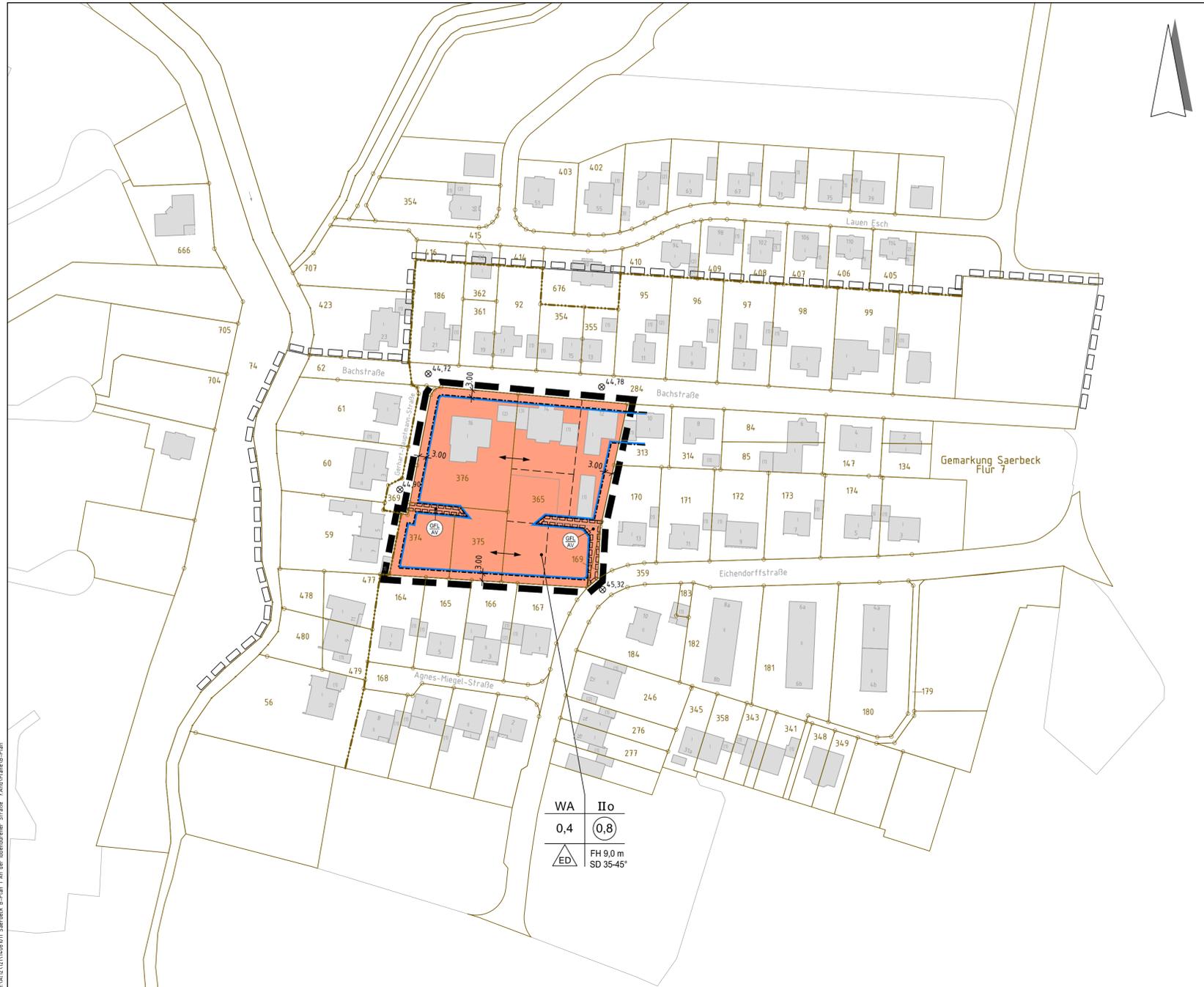




GEMEINDE SAERBECK

Bebauungsplan Nr. 1

"An der Ibbenbürener Straße" - 7. Änderung



FESTSETZUNGEN gemäß Planzeichenverordnung

(gemäß § 9 (1)-(7) BauGB und BauNVO in Verbindung mit § 9a BauGB)

	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
0,4	Grundflächenzahl (GRZ) - (maximal) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
	Geschossflächenzahl (GFZ) - (maximal) (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschosse - (maximal) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
FH	Firsthöhe in Meter über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (maximal)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

	offene Bauweise
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Sonstige Planzeichen

	Mit Geh- (G), Fahr- (F) und Leitungsrechten- (L) zugunsten der Anlieger (A) / der Versorgungsträger (V) zu belastende Flächen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
35-45°	Dach mit zulässiger Neigung in Grad
SD	zulässige Dachform
	Hauptfirstrichtung

- #### FESTSETZUNGEN
- Textliche Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB, BauNVO)**
- Garagen und Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - Überdachte Stellplätze und Garagen sind mit mindestens 5,00 m Abstand zur Zufahrt zu öffentlichen Verkehrsflächen anzulegen.
 - Pro Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte sind mind. zwei Stellplätze für PKW auf dem privaten Grundstück anzulegen.
 - Pro Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte ist max. eine Wohneinheit zulässig.
 - Innerhalb des Geltungsbereiches anfallendes Niederschlagswasser ist gem. § 51a LWG auf den Grundstücken zu versickern.

- #### FESTSETZUNGEN
- Textliche Festsetzungen (gemäß § 86 BauO NRW)**
- Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der Wohngebäude darf im Eingangsbereich max. 0,50 m über der, in der Planzeichnung kenntlichgemachten, zum Baukörper nächstgelegenen Schachtdeckelhöhe (z.B. 45,32 m ü. NN) liegen.
 - Die Firsthöhe der Wohngebäude darf max. 9,0 m ü. OKFF EG betragen. Die Drempelhöhe (gemessen von der Oberkante Fußboden des ersten Vollgeschosses bis zum Anschnitt der Außenmauer mit der Oberkante der Dacheindeckung) darf max. 0,5 m betragen.
 - Die Dachneigung beträgt 35- 45°. Es sind für die Hauptbaukörper nur Satteldächer zulässig.
 - Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind als Sicht- bzw. Verblendmauerwerk auszuführen. Für Teilflächen (max. 40 % Wandflächenanteil je Gebäude) dürfen auch andere Materialien verwendet werden. Ausnahmsweise sind Putzfassaden zulässig, sofern dies zur Erzielung des Wärmeschutzstandards KFW 40 (nach EnEV 2009, Primärenergiebedarf ≤ 25 kWh/m² *a) erforderlich ist.

PRÄAMBEL

Grundlagen des Bebauungsplanes sind:
Die §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414 in der zuletzt geänderten Fassung
In Verbindung mit den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NW S. 666/SGV.NW 2023), in der zuletzt geänderten Fassung.
Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132) sowie Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466) in der zuletzt geänderten Fassung
Die Planzeichenverordnung in der Neufassung vom 18.12.1990 (BGBl. I.1991, S.58) in der zuletzt geänderten Fassung
Die Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), in der zuletzt geänderten Fassung

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand 22.07.2014).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Rheine, den

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 6. Nov. 2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 18. Nov. 2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Saerbeck, den

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 6. Nov. 2014 die öffentliche Auslegung gemäß § 13a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 18. Nov. 2014 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 26. Nov. 2014 bis 30. Dez. 2014 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Saerbeck, den

Bürgermeister

Der Bau- und Planungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 5 Febr. 2015 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Den Beteiligten im Sinne von § 4a Abs. 3 BauGB wurde vom 23. März 2015 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 10. April 2015 gegeben.
Saerbeck, den

Bürgermeister

HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege (Tel.: 0251/591-8801) 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 (§§ 15 und 16 DSchG). Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen frei zu halten. Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (14 Tage vor Beginn) dem Amt für Bodendenkmalpflege, An den Speichern 7, 48157 Münster, schriftlich mitzuteilen.
- Der Planung zugrunde liegende Regelwerke (z. B. DIN-Normen, VDI-Richtlinien) können im Zusammenhang mit der Einsichtnahme in die Verfahrensunterlagen bei der Verwaltung eingesehen werden.
- Zur Vermeidung des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG dürfen Erschließungsmaßnahmen und die Baufeldräumung nur außerhalb der Fortpflanzungszeit geschützter Arten und damit zwischen 1. Oktober und 28. Februar erfolgen. Zum Schutz der Vögel und Fledermäuse nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind Baumfällungen nur außerhalb der Fortpflanzungszeit geschützter Arten, also vom 1. Oktober bis 28. Februar zulässig. Bäume mit einem Durchmesser von ≥ 30 cm und Quartierpotenzial (z. B. Höhlen, abgeplatze Rinde) sind vor der Fällung von einem Sachverständigen zu begutachten. Die Untersuchungsergebnisse sind Bauanträgen beizufügen.

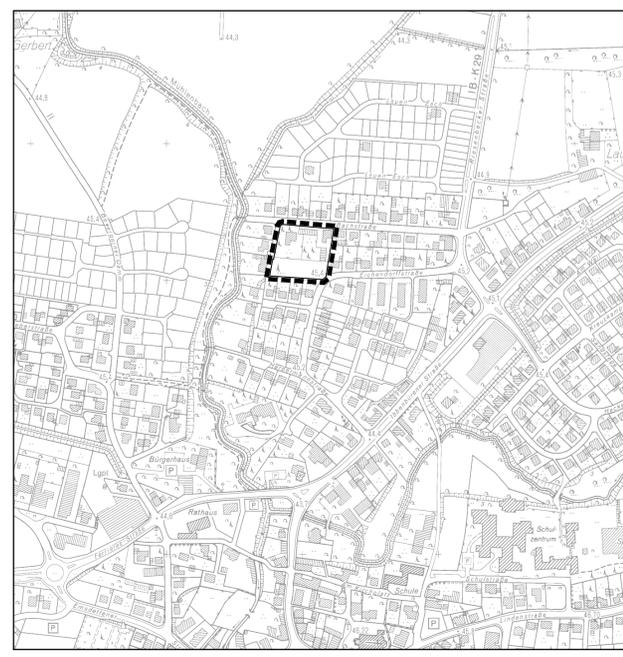
Gebäude Katasterbestand
 Ursprungsbebauungsplan
 Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen (Teilungsentwurf)
 Oberkante Schachtdeckel mit Höhenangabe in Meter ü. NN

Gemeinde Saerbeck

Bebauungsplan Nr. 1

"An der Ibbenbürener Straße" - 7. Änderung

1:1.000



14081011_B-Plan_EG_03.dwg
H:\12\1214\081011_Saerbeck_B-Plan_1_An der Ibbenbürener Straße_7_Auf\Plan_B-Plan