

Textteil zur 2. Änderung des Bebauungsplanes

Nr. 4 "Emsweg II" der Gemeinde Saerbeck

A) Textliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

- Garagen und überdachte Stellplätze (Carports, offene Garagen) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der "Flächen für Garagen" zulässig.
- An Straßeneinmündungen und Straßenkreuzungen sind die Sichtfelder von sich behindernden Nutzungen und Bepflanzungen zwischen 0,70 m und 2,40 m über Oberkante Fahrbahn freizuhalten. Hochstämmige Einzelbäume, Signalgeber etc. sind zulässig.
- Die Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Gebäudeteile um max. 1,50 m überschritten werden, wenn hierdurch nicht mehr als ein Drittel der jeweiligen Wandlänge betroffen wird.
- Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten "Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen" sind die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienenden Räume mit Fenstern der Schallschutzklasse II gem. VDI-Richtlinie 2719 (Schallschutzmaß mind. 30 dB) zu versehen.

B) Textliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 BauO NW

- Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der Wohngebäude darf im Eingangsbe- reich max. 0,50 m über der Randeinfassung der zugehörigen öffentlichen Erschließungsstraße, gemessen in Grundstücksmitte, liegen.
- Die Traufe des Hauptdaches der Wohngebäude (traufseitige Schnittlinie der Außenflächen des Daches mit der senkrechten Verlängerung der Außenwände des darunter liegenden Geschosses) darf bei eingeschossigen Wohngebäuden max. 3,50 m, bei zweigeschossigen Wohngebäuden max. 5,80 m und bei dreigeschossigen Wohngebäuden max. 8,55 m über der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens liegen. Diese Höhe darf bei zurückspringenden Gebäudeteilen überschritten werden, wenn hierdurch nicht mehr als 40 % der jeweiligen Trauflänge betroffen werden oder wenn diese Gebäudeteile keine Änderung der unteren Begrenzung der Dachfläche bewirken (z. B. Loggien, Terrassen etc.). Wenn das zweite Vollgeschoß im Dachraum ausgeführt wird, darf die Traufe max. 3,50 m über dem Erdgeschossfußboden liegen.
- Die Dachneigung beträgt bei eingeschossigen Hauptgebäuden 30° - 45°, bei zwei- geschossigen Hauptgebäuden 20° - 35° und bei dreigeschossigen Hauptgebäuden 20° - 25°. Wenn das zweite Vollgeschoß im Dachraum ausgeführt wird, beträgt die Dachnei- gung auch bei zweigeschossigen Hauptgebäuden 30° - 45°.
- Dachausbauten/Dachgauben sind nur bei einer Dachneigung von mind 35° zulässig. Die Gesamtlänge der Gauben darf je Gebäudesite max. 50 % der zugehörigen Trauf- länge betragen, wobei ein seitlicher Abstand von mind. 2,00 m zum Giebel einzuhalten ist.
- Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind als Sicht- bzw. Verblendmauerwerk auszuführen. Für Teilflächen (max. 40 % Wandflächenanteil je Gebäude) dürfen auch andere Materialien verwendet werden.
- Massive Garagen und Nebengebäude sind in Material und Farbe wie die zugehörigen Hauptgebäude zu gestalten. Sie sind mit einem geneigten Dach in der Dachnei- gung des Hauptgebäudes oder mit einem Flachdach zu errichten.
- Als Abgrenzung der Vorgärten zur öffentlichen Erschließungsstraße sind innerhalb eines Abstandes von 3,00 m zur öffentlichen Erschließungsstraße Mauern von mehr als 0,40 m sowie Zäune und Hecken von mehr als 0,80 m Höhe über der Randeinfassung der zugehörigen öffentlichen Erschließungsstraße unzulässig. Auch bei einer Kombination von Mauer und Zaun darf die Gesamthöhe 0,80 m nicht überschreiten. Ausgenommen sind beplante Sichtschutzanlagen an Freisitzen, so- weit keine Beeinträchtigungen des öffentlichen Straßenverkehrs (Sichtbehinderungen) zu erwarten sind.
- Wintergärten, Solaranlagen, Gewächshäuser, Carports (überdachte Stellplätze), Gartenhäuser und ähnliche bauliche Anlagen sind von den baugestalterischen Fest- setzungen ausgenommen.

C) Hinweise für die Verwirklichung der Planung und für das Baugenehmigungsverfahren

- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Ihre Entdeckung ist der Gemein- de und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie/Amt f. Bodendenkmalpflege, Münster, unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).
- Im Bereich der Fußgängerüberwege, Straßenkreuzungen und Straßeneinmündungen sollen Hochborde abgesenkt werden.
- Dem Fernmeldeamt Münster ist der Beginn der Straßenbauarbeiten jeweils 6 Mo- nate vorher schriftlich anzukündigen, um entsprechende Vorbereitungen zu ermög- lichen. Die Durchführung von Unterhaltungsarbeiten an den Fernmeldeanlagen darf nicht beeinträchtigt werden.
- Die der Erstellung oder wesentlichen Änderung von Kanalisationsnetzen für die öffentliche Abwasserbeseitigung zugrunde liegende Planung bedarf einer Genehmi- gung gem. § 58 LWG. Beim Bau und Betrieb von Anlagen für die öffentliche Wasserversorgung sind die §§ 48 LWG und 40 BauO NW zu beachten.
- Es wird empfohlen, unbelastetes Regenwasser (z. B. von Dachflächen) als Brauch- wasser zu verwenden oder auf den Grundstücken zu versickern.
- Mit dem Inkrafttreten dieser Änderung treten die bisherigen Festsetzungen des Be- bauungsplanes einschl. der Gestaltungsvorschriften für den Änderungsbereich außer Kraft. Es gelten ausschließlich die Festsetzungen dieses Planes.



PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	VERKEHRSLÄCHEN
WA Allgemeines Wohngebiet	Straßenverkehrsflächen
WR Reines Wohngebiet	Zu- und Ausfahrtsverbot
	Straßenbegrenzungslinie

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0.4 Grundflächenzahl	FLÄCHEN F. VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN
0.5 Geschöffflächenzahl	Elektrizität
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	Elektrizität
II ^A Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß mit Ausnahmeregelung (s. textl. Festsetzungen)	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
II Zahl der Vollgeschosse zwingend	Spielplatz

FH: 12,0m max. Firsthöhe über der Erschließungsstraße

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

Offene Bauweise	Pflanzgebot für hochstämmige Einzelbäume
Geschlossene Bauweise	Flächen f. die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
Baulinie	Erhaltungsgebot für Einzelbäume
Baugrenze	SONSTIGE FESTSETZUNGEN

ABGRENZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen zum passiven Schallschutz erforderlich sind
Grenze des Änderungsbereiches	Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsgaragen
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen zum passiven Schallschutz erforderlich sind
Leitungsrecht	Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen zum passiven Schallschutz erforderlich sind

BESTANDSDARSTELLUNGEN, KENNZEICHNUNGEN U. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Vorhandene Wohn-/Wirtschaftsgebäude	Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
Vorhandenes Gebäude nicht amtlich eingemessen	Vorgeschlagene Flurstücksgrenze
Umgrenzung bzw. Kennzeichnung der Lage von Flächen, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind oder sein können (Verdachtsflächen)	Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen zum passiven Schallschutz erforderlich sind
Leitung ober-/unterirdisch	Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen zum passiven Schallschutz erforderlich sind
Elektrizität	Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen zum passiven Schallschutz erforderlich sind

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- Landesbauordnung NW vom 26.06.1984 (GV. NW S. 419), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.1992 (GV. NW S. 487)
- Gemeindeordnung NW in der Neufassung vom 13.08.1984 (GV. NW S. 475), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.04.1992 (GV. NW S. 124)
- Wohnungsbaugesetz vom 17.05.1990 (BGBl. I S. 926), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Gemeinde Saerbeck hat am 12.09.1994 nach § 21(1) BauGB beschlossen, diese Änderung des Bebauungsplanes durchzuführen. Dieser Aufstellungsbeschluss ist am 05.12.1994 ortsüblich amtlich bekanntgemacht worden. Saerbeck, 04.08.1995

B. Schürmann Bürgermeister
H. Kohlsch Ratsmitglied
Schürmann Schriftführer

Der Entwurf dieser Bebauungsplanänderung mit Begründung hat nach § 3(2) BauGB gemäß Ratsbeschluss vom 22.02.1994 in der Zeit vom 15.12.1994 bis einschließl. 14.01.1995 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 05.12.1994 ortsüblich amtlich bekanntgemacht worden. Saerbeck, 04.08.1995

B. Schürmann Bürgermeister
H. Kohlsch Ratsmitglied
Schürmann Schriftführer

Diese Bebauungsplanänderung wurde der höheren Verwaltungsbehörde gemäß § 1(1) BauGB am 05.12.1994 angezeigt. Eine Vertretung von Rechtsvorschriften gemäß § 1(1) BauGB wird nicht geltend gemacht. Münster, Az.: ... Im Auftrag

Gemäß § 12 BauGB ist

- die Durchführung des Anzeigeverfahrens,
- der Satzungsbeschluss über diese Änderung des Bebauungsplanes (Inkraftsetzung ohne Anzeigeverfahren nach § 2(6) BauGB-MaßnG),

sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung der Bebauungsplanänderung am 26.06.1995 ortsüblich amtlich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist diese Bebauungsplanänderung am 26.06.1995 in Kraft getreten. Saerbeck, 04.08.1995

B. Schürmann Bürgermeister
H. Kohlsch Ratsmitglied
Schürmann Schriftführer

1. Ausfertigung

GEMEINDE SAERBECK
2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 4
"EMSWEG II"

MAßSTAB	1:1000
DATUM	Sept 1994
BEARB.	Kolliefte/Hue
GEZ.	Blume
PLANNR.	A 1

KREIS STEINFURT PLANUNGSAMT