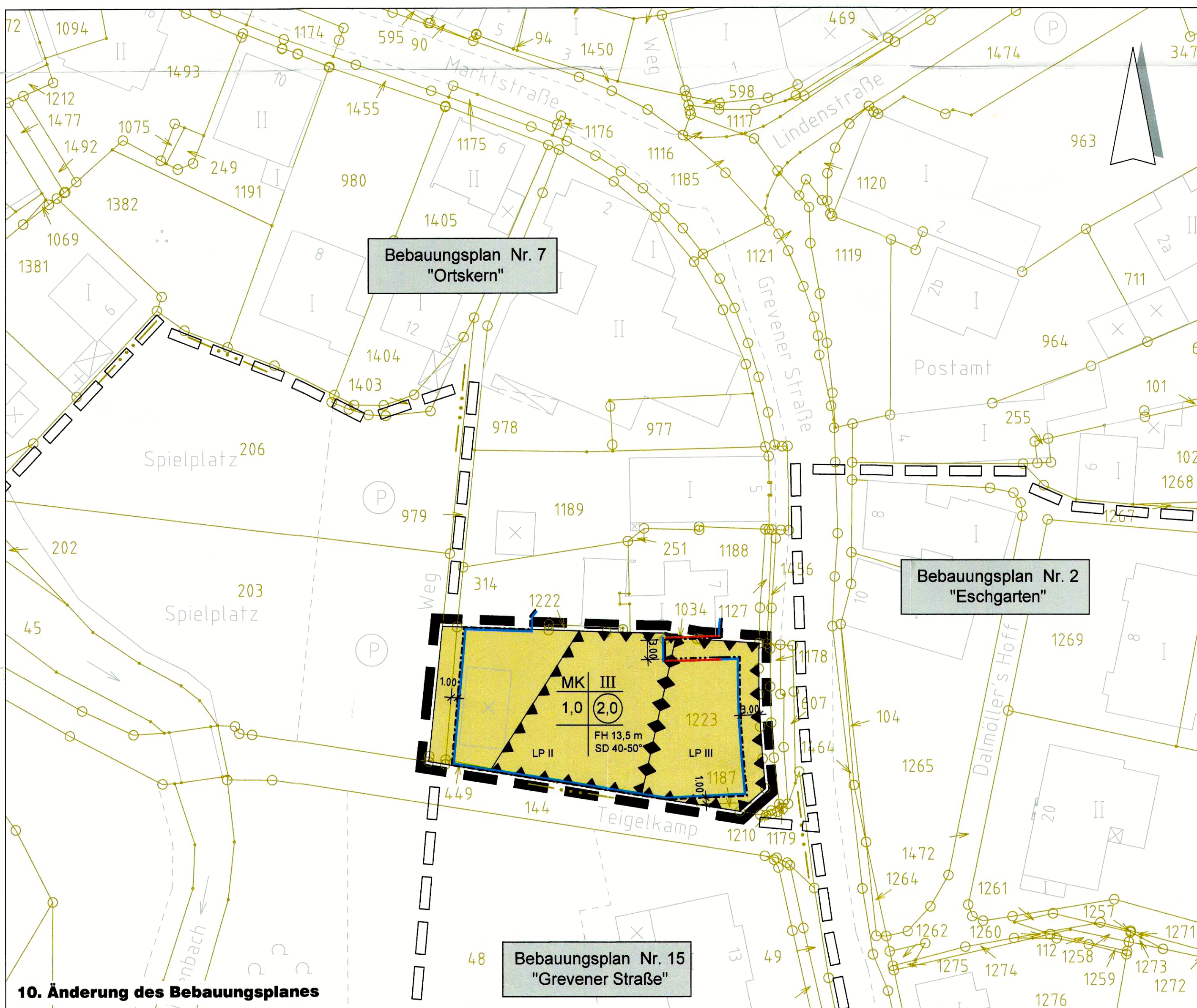
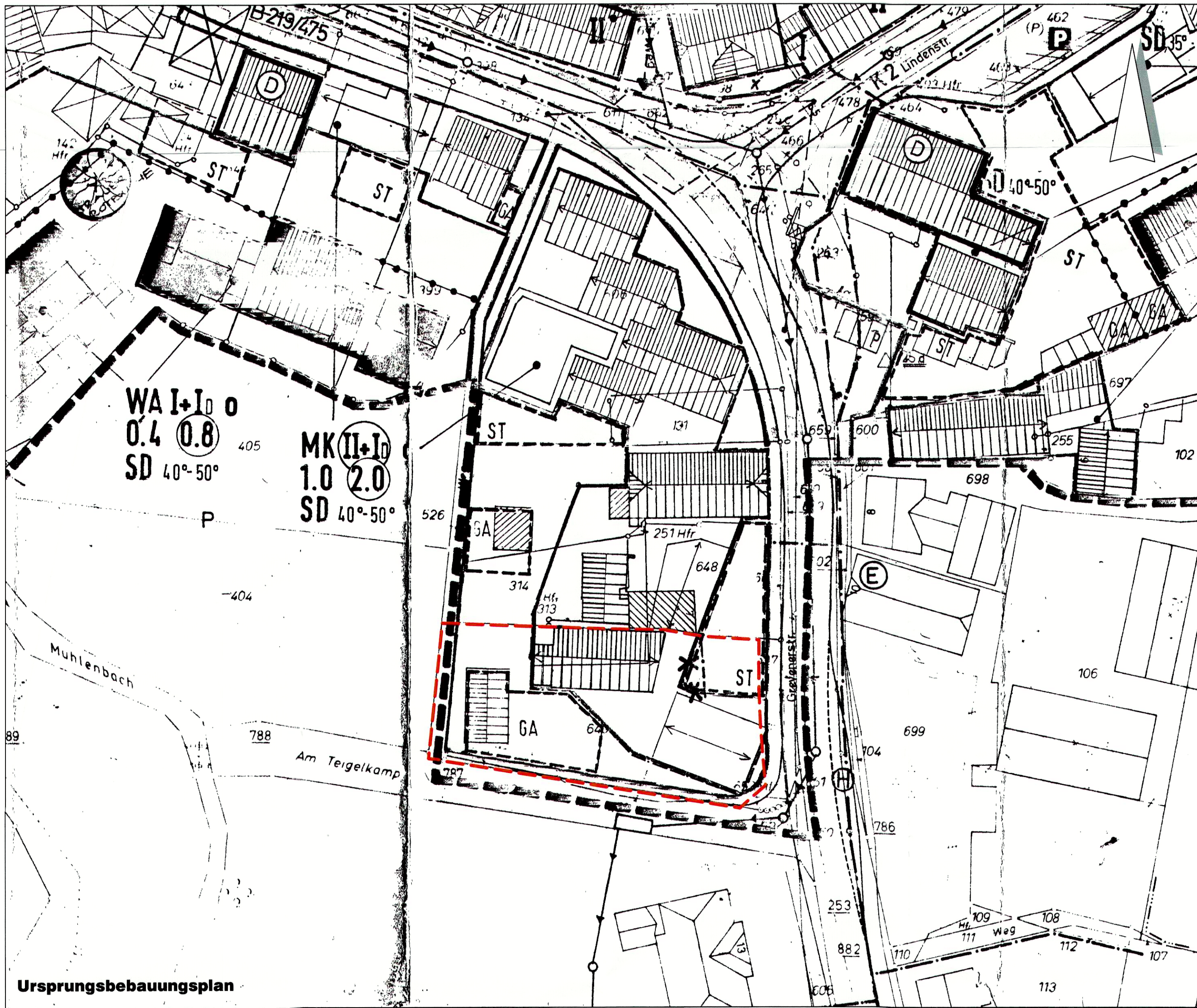




GEMEINDE SAERBECK

Bebauungsplan Nr. 7

"Ortskern" 10. Änderung



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

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 und 16 BauNVO)

- MK** Kerngebiete (§ 7 BauNVO)
- 1,0** Grundflächenzahl (GRZ) - (maximal) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- (2,0)** Geschossflächenzahl (GFZ) - (maximal) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- III** Zahl der Vollgeschosse - (maximal) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

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

- Baulinie** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- Baugrenze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans** (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (passive Schallschutzmaßnahmen)** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- LP** Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109
- SD 40-50°** Satteldach mit zulässiger Neigung

FESTSETZUNGEN

Textliche Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB, BauNVO und BauO NRW)

- Wohnungen jeglicher Art sind innerhalb des MK-Gebietes oberhalb des Erdgeschosses allgemein zulässig. Eine Wohnnutzung im Erdgeschoss oder darunter befindlichen Geschossen ist auch ausnahmsweise nicht zulässig. (§ 7 (2) Nr. 6 und 7 sowie (3) Nr. 2 i.V.m. § 1 (5) und (6) BauNVO)
- Tankstellen jeglicher Art sind innerhalb des MK-Gebietes nicht zulässig. (§ 7 (2) Nr. 5 sowie (3) Nr. 1 i.V.m. § 1 (5) und (6) BauNVO)
- Vergnügungsstätten sind innerhalb des MK-Gebietes nicht zulässig. (§ 7 (2) Nr. 2 i.V.m. § 1 (5) BauNVO)
- Garagen oder Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (§ 23 (6) BauNVO)
- In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen LP II und LP III sind für Neubauten bzw. bauliche Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,res}$) durch die Außenbauteile (Wandteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich II
Aufenthaltsräume von Wohnungen, für Unterricht u.ä.: erf. $R'_{w,res}$ = 30 dB
Büro Räume u.ä.: erf. $R'_{w,res}$ = 30 dB

Lärmpegelbereich III
Aufenthaltsräume von Wohnungen, für Unterricht u.ä.: erf. $R'_{w,res}$ = 35 dB
Büro Räume u.ä.: erf. $R'_{w,res}$ = 30 dB

Schallschutz von Schlafräumen:
Im Lärmpegelbereich (LP) III sind nachts beim Neubau bzw. baulichen Änderungen im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen schallgedämmte Lüftungssysteme vorzusehen, welche die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern. Ausgenommen hiervon sind Fenster an den komplett straßenabgewandten Fassadenseiten. Ausnahmsweise kann auf schallgedämmte Lüftungssysteme bei entsprechendem Einzelnachweis verzichtet werden.

FESTSETZUNGEN

Textliche Festsetzungen (gemäß § 86 BauO NRW)

- Die Oberkante Erdgeschossfertigfußboden darf max. 0,50 m über der Oberkante der Greverer Straße liegen. Bezugspunkt ist dabei der höchste Punkt der Verkehrsfläche. (§ 86 (1) Nr. 1 u. (4) BauO NRW)
- Die Firsthöhe (oberster Punkt der äußeren Dachhaut) darf max. 13,50 m oberhalb der Oberkante Erdgeschossfertigfußboden. (§ 86 (1) Nr. 1 u. (4) BauO NRW)

Abweichend von den Örtlichen Bauvorschriften gelten folgende Regelungen:

- Die Dremphöhe darf ausnahmsweise 1,4 m über der Oberkante Fertigfußboden des jeweiligen Vollgeschosses liegen.
- Die Fassadenmaterialien dürfen ausnahmsweise unter Verwendung von Putz bis max. 50% von den vorgeschriebenen Hauptmaterialien (Verblend-/ Sichtmauerwerk, heimischer Naturstein (Sandstein) und tragendes Holzfachwerk mit Ziegelausfachungen) abweichen.
- Fenster- und Türöffnungen dürfen ausnahmsweise eine lichte Breite von 3,2 m aufweisen.
- Die Dachgestaltung darf ausnahmsweise dahingehend ausgenutzt werden, dass Aufbauten und Einschnitte bis zu 70% der Traufenbreite der zugehörigen Dachfläche betragen.
- Dachgauben sowie vorgesetzte erdgeschossige Elemente dürfen ausnahmsweise mit Flachdächern versehen werden, wenn sie von der baulichen Masse untergeordnet sind.

HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche sowie erdgeschichtliche Bodenfunde oder Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden.
Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um entsprechende Untersuchungen durchführen zu können (§ 9 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten. Funde von erdgeschichtlicher Bedeutung sind dem Amt für Bodendenkmalpflege zur wissenschaftlichen Bearbeitung zu überlassen. (§§ 16 und 17 DSchG NRW)
Erste Erdbeobachtungen sind rechtzeitig (14 Tage vor Beginn) dem Amt für Bodendenkmalpflege und dem Westfälischen Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster, schriftlich mitzuteilen.
- In den Planunterlagen benannte DIN-Vorschriften können bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan ausgelegt worden, eingesehen werden.

- Gebäude Katasterbestand**
- benachbarte Bebauungspläne**
- Kennzeichnung des Geltungsbereichs der 10. Änderung**

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 NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NW S. 666/SGV.NW 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2000 (GV. NW S. 245).
- 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. NW 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 (digitale Übernahme vom Katasteramt Kreis Steinfurt am 03.01.2012). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Saerbeck, den 12.11.2012
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 03.05.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 13a Abs. 3 i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB am 09.05.2012 ortsüblich bekannt gemacht.
Saerbeck, den 03.08.2012

Bürgermeister

Der Bau- und Planungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 03.05.2012 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 09.05.2012 ortsüblich bekannt gemacht.
Saerbeck, den 03.08.2012

Bürgermeister

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 03.05.2012 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Saerbeck, den 03.08.2012

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 09.05.2012 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 29.05.2012 bis 29.08.2012 gemäß § 13 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Saerbeck, den 03.08.2012

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB mit der Bekanntmachung am 03.08.2012 in Kraft getreten.
Saerbeck, den 03.08.2012

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 26.07.2012 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.
Saerbeck, den 03.08.2012

Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
Saerbeck, den 12.11.2012

Bürgermeister



Gemeinde Saerbeck Bebauungsplan Nr. 7 "Ortskern" 10. Änderung

1:500



Beratung • Planung • Bauleitung

Mindener Straße 205
49084 Osnabrück
E-Mail: osnabrueck@pbg.org

Telefon (0541) 1819-0
Telefax (0541) 1819-111
Internet: www.pbg.org



Proj. Nr. 11 181 013
Osnabrück, 03.08.2012
Bürgermeister