

Textliche Festsetzungen gem. § 9 Abs.1 BauGB

- Art der baulichen Nutzung**
Im Allgemeinen Wohngebiet, zulässig sind Wohngebäude, ausnahmsweise können in geringer Umgebung die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für Verwaltungen sowie für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden.
- Maß der baulichen Nutzung**
Bei der Ermittlung der zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche können Flächenanteile von außerhalb des Baugrundstücks gelegenen Gemeinschaftsanlagen gem. § 24 Abs.2 BauVO hinzugezogen werden.
- Baulinien und Baugrenzen**
Die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Gebäudeeile um höchstens 150 m überschritten oder unterschritten werden, wenn hierdurch nicht mehr als ein Drittel der jeweiligen Wandlänge betroffen wird.
Nebenanlagen, Gerätehäuschen, Wintergärten, Garagen und Carports überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der besonders hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig.
Ausnahmen hiervon können gestattet werden, wenn nachbarliche und gestalterische Belange sowie der Naturschutz nicht beeinträchtigt werden. Stellplätze und Tiefgaragen dürfen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.
- Versorgungsanlagen**
Für die vorhandene Wasserleitung DN 200 ist ein Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Sierbeck eingetragen.
Das Leitungsrecht umfasst auch das Belegen und Betreiben des Grundstücks zur Wartung der Leitungen.
Die Fläche des Leitungsrechtes ist von baulichen Anlagen und teilweise anderen Bepflanzungen freizuhalten.
- Gestaltung der Grün- und Gartenflächen**
Innerhalb der Grünflächen sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Die Anlage von Spielplätzen und Einrichtungen zur Regenwasserversickerung ist innerhalb der Grünflächen zulässig.
Die vorhandene Bäume und Sträucher mit Erhaltungsbereich sind zu erhalten und zu pflegen.

Textliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 i. V. § 81 BauO NW

- Dachform**
Bauliche Anlagen mit einer Grundfläche von über 27 m² sind nur mit geneigten Dachflächen, Dachneigung zwischen 30° - 50° zulässig. Die Hauptflächen sind entsprechend der festgesetzten Forderungen auszubilden.
Für untergeordnete Gebäudeeile sind Ausnahmen zulässig.
- Dachdeckung**
Geneigte Dächer sind mit roten, braunen oder schwarzen Dachplanken (Dachziegeln), Schiefer oder Schindeln zu decken.
Begrünte Dachflächen, Solaranlagen sowie photovoltaische Elemente sind zulässig.
Flachdächer von Nebengebäuden, die nicht als Dachterasse genutzt werden, sind vollständig mit Pflanzen zu begrünen.
- Gebäudehöhen**
Die festgesetzten Traufhöhen (Oberkante Erdgeschoss-Fußboden im Eingangsbereich bis Unterkante Fußpfertel) dürfen max. 4,00 m betragen.
Die Oberkante des Erdgeschoss-Fußbodens im Eingangsbereich darf max. 0,50 m über der letzten Erschließungsstraße liegen.
- Fassaden**
Die Außenwände der Gebäude sind in Verblend- bzw. Schieferwerk auszuführen. Für Tiefgaragen (max. 40% je Gebäude) dürfen andere Materialien verwendet werden. Weitergehende Ausnahmen sind zulässig, wenn sich die bauliche Anlage in die Umgebung gestalterisch einfügt. Grabmalartige Blech-, Well- und Kunststoffplatten dürfen jedoch nicht verwendet werden.
Massive Garagen und Nebengebäude sind in Material und Farbe wie die zugehörigen Hauptgebäude zu gestalten.
- Einfriedigung**
Einfriedigungen an öffentlichen Verkehrswegen dürfen die Verkehrssicherheit nicht gefährden.

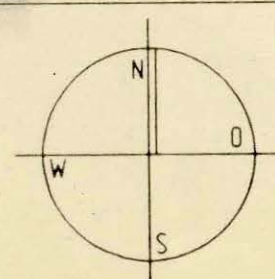
Hinweise

- Bodendenkmale**
Bei Bodendenkmälen können Bodendenkmale (kulturgeschichtliche Bodendenkmale, d. h. Mauerwerk, Einzelunde, aber auch Veränderungen und Veränderungen in der natürlichen Bodenschichtung) entdeckt werden. Ihre Entdeckung ist der Gemeinde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie (Museum für Bodendenkmäler), Mündel, anzuzeigen. Die Entdeckung ist 3 Werktage nach einer mündlichen, 1 Woche nach einer schriftlichen Anzeige unverzüglich zu melden (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz).
- Pflanzenschutz**
Die vorhandene Vegetation, insbesondere die Bäume mit Erhaltungsbereich, sind bei Baumaßnahmen weitgehend zu schützen.
- Regenwasserversickerung**
Die anfallenden Regenwasser der Dachflächen sollen, soweit möglich auf den Grundstücken versickern. Eine entsprechende Sichtung der Gemeinde Sierbeck befindet sich in der Aufstellung.
- Kanalisation**
Die der Erstellung oder wesentlichen Änderung von Kanalsatzungen 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 40 BauO NW zu beachten.
- Fremdeldwesen**
Dem Fremdeidamt Mündel ist der Beginn der Straßearbeiten jeweils 6 Monate vorher schriftlich anzukündigen, um entsprechende Vorbereitungen zu ermöglichen. Die Durchführung von Unterhaltungsarbeiten an den Fernmeldedrähten darf nicht beeinträchtigt werden.

Bestandsdarstellungen, Kennzeichnungen, Übernahmen, Vorschläge

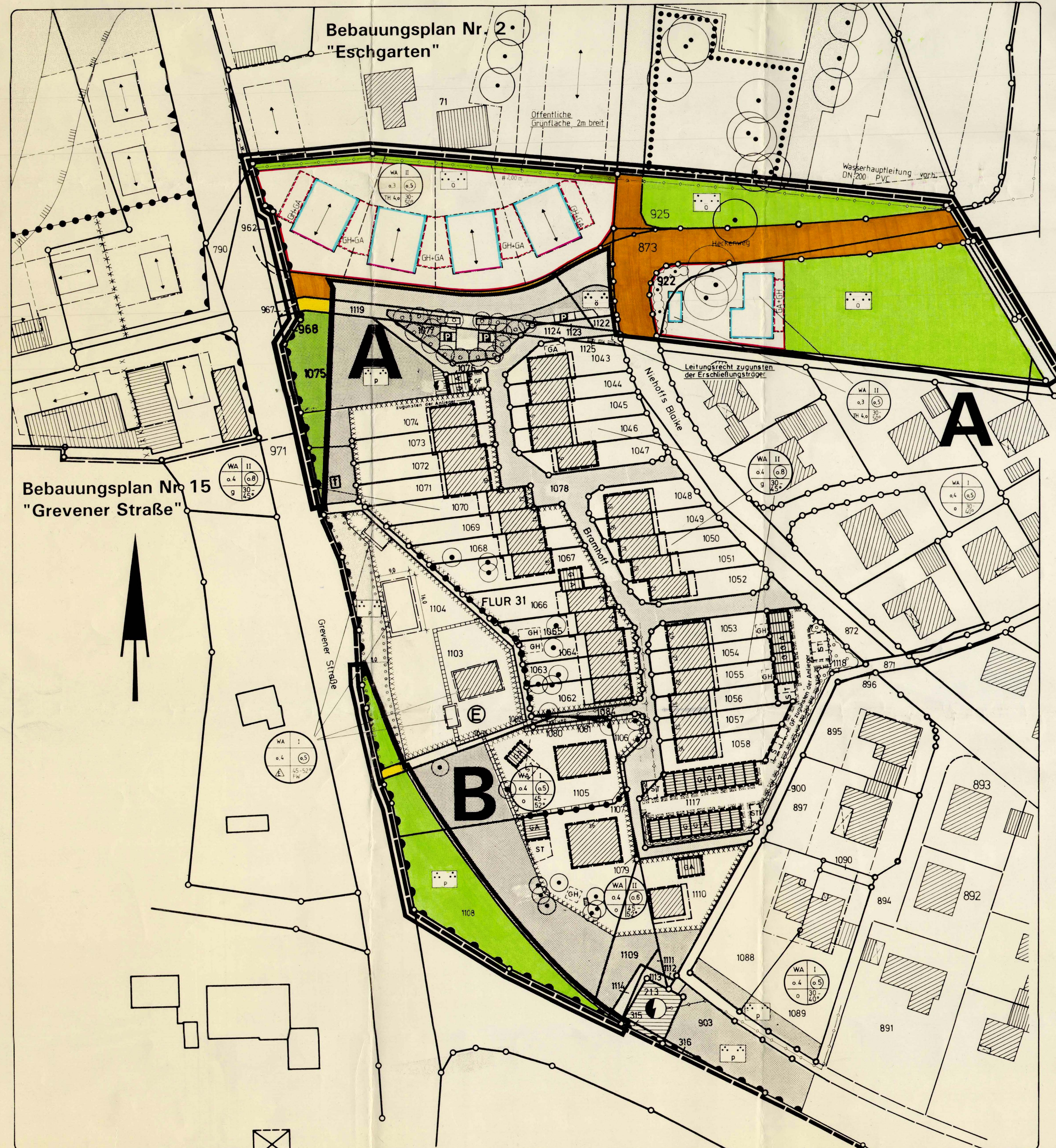
- Vorhandene Wohn- und Geschäftsbauwerke
- Vorhandene Wirtschaftsgebäude
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
- Erhaltungsbereich
- Grenzen anderer Bebauungspläne
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- Unterschiedliche Leitung

TIMM-OSTENDORF
FREIE ARCHITEKTEN
UND STADTPLÄNER
KIRCHSTRASSE 1A
POSTFACH 1124
48269 EMSDETTEN
TEL. 02572-85778



Bebauungsplan im Maßstab 1:500
Stand: Mai 1996

25 m



Festsetzungen im Bebauungsplan gem. § 9 BauGB

- Art der baulichen Nutzung
- WA Allgemeines Wohngebiet, zulässig sind Wohngebäude, ausnahmsweise können in geringer Umgebung die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für Verwaltungen sowie für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden.
- Maß der baulichen Nutzung
- 0,4 Grundflächenzahl
 - 0,5 Geschossflächenzahl
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - TH 4,00 Maximale Traufhöhe
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- o Offene Bauweise
 - Bauweise
 - Baugrenze
- Verkehrsmittel
- Straßenbegrenzungslinie
 - Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - Öffentliche Verkehrsflächen einschließlich weggelagerter, öffentlicher Grünflächen
 - Bereich ohne Ein- oder Ausfahrt
- Grünflächen
- Grünfläche - Park- und Spielanlagen
 - privat / öffentlich
- Pflanz- und Erhaltungsgebiete
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Pflanzgebiet für hochstämmige Laubbäume
 - Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
 - Erhaltungs- und Pflegegebiet für Einzelbäume
 - Erhaltungs- und Pflegegebiet für Sträucher
- Sonstige Planzeichen
- Fläche für Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen
 - Fläche für Garagen und Carports
 - Fläche für Nebenanlagen, Wintergärten und Gerätehäuschen
 - Firststichung des Hauptdaches
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - Grenze des Änderungsbereiches
 - Bereich A - Heckenweg
 - Bereich B - Grevenener Straße
 - Bereich C - Niehoffs Blöke
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - Entfernung in Meter
 - Abstand in Meter
- Rechtsgrundlagen
- Baugesetzbuch vom 08.12.1986 (BGB, S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.12.1993 (BGB, I S. 2378).
 - Bauordnungsverordnung vom 23.01.1990 (BauO, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BauO, I S. 466).
 - Landesbauordnung NW vom 26.06.1984 (GV NW, S. 479), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.11.1992 (GV NW, S. 467).
 - Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGB, I S. 58).
 - Gemeindeverordnung NW in der Neufassung vom 14.07.1994 (GV NW, S. 666 / GV NW 2033).
- Verfahrensvermerke
- Der Rat der Gemeinde Sierbeck hat am 14.07.1995 gem. BauGB § 2 (4) beschlossen, diese Änderung des Bebauungsplanes durchzuführen.
Sierbeck, den 14.07.1995
 - Dieser Plan einschließlich Begründung hat gem. BauGB § 3 (2) laut Bekanntmachung vom 04.03.1996 in der Zeit vom 12.03.1996 bis einschließlich 14.04.1996 öffentlich ausgestellt.
Sierbeck, den 14.07.1995
 - Dieser Bebauungsplan wurde vom Rat der Gemeinde Sierbeck am 30.05.1996 gem. BauGB § 10 als Sitzung beschlossen.
Die genehmigten Änderungen sind Bestandteil dieses Planes.
Sierbeck, den 14.07.1995
 - Zur dieser Bebauungsplanänderung wurde gem. BauGB § 11 keine Vorleistung gefordert gemacht.
Sierbeck, den 14.07.1995
 - Die Durchführung des Anzeigeverfahrens für die Bebauungsplanänderung wurde gem. BauGB § 12 am 20.04.1996 ordnungsgemäß bekanntgemacht.
Hiermit ist diese Bebauungsplanänderung rechtsverbindlich geworden.
Sierbeck, den 14.07.1995

Gemeinde Sierbeck

4. Änderung

Bebauungsplan Nr. 9

"Eschgarten II"