

ÄNDERUNGSVERFAHREN

Der Rat der Gemeinde hat am 12. März 2016 gem. § 2 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches diese 6. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluss ist am 24. März 2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Saerbeck, den 13. Juli 2016

Bürgermeister

Diese 6. Änderung des Bebauungsplanes - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 4. April 2016 bis 4. Mai 2016 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 24. März 2016
Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt.
Saerbeck, den 13. Juli 2016

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat am 12. März 2016 gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diese 6. Änderung des Bebauungsplanes - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.
Saerbeck, den 13. Juli 2016

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat am 30. Juni 2016 gem. § 10 des Baugesetzbuches diese 6. Änderung des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
Saerbeck, den 13. Juli 2016

Bürgermeister

PLANZEICHENERLÄUTERUNG FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO

- 0,4 Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
- FH max: Maximale Firsthöhe bezogen auf angrenzende Erschließungsstraße siehe textliche Festsetzung Nr. 1
- TH max: Maximale Traufhöhe bezogen auf angrenzende Erschließungsstraße siehe textliche Festsetzung Nr. 1

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

- Offene Bauweise - nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze

FLÄCHE ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem § 9 (7) BauGB

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

- Flurgrenze Flur 40 Flurnummer
- Flurstücksgrenze 123 Flurstücksnummer
- Gebäude mit Hausnummer KD 58,58 Bestandshöhe Kanaldeckel

FESTSETZUNGEN gem. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

30 - 45 ° Dachneigung

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss der 6. Änderung des Bebauungsplanes am 18. Juli 2016 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.
Saerbeck, den 13. Juli 2016

Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zuletzt geänderten Fassung.
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung.
Planzeichnungsverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung.
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256) (1), in der zuletzt geänderten Fassung.
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

1. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 (1) Nr. 1 u. § 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

- 1.1 Höhe der baulichen Anlagen
Die maximal zulässigen First- und Traufhöhen bzw. Gebäudehöhen sind in den jeweiligen Bereichen der Planzeichnung festgesetzt. Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten First- und Traufhöhen bzw. Gebäudehöhen ist die mittlere Höhe der Oberkante der an das Grundstück angrenzenden fertigen Erschließungsstraße (Höhen siehe Planeintrag KD). Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Oberkante Dachhaut.
- 1.2 Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens wird mit max. 0,50 m bezogen auf die mittlere Höhe der Oberkante der an das Grundstück angrenzenden fertigen Erschließungsstraße festgesetzt.
- 1.3 Der Schnittpunkt der Außenkante des Umfassungsmauerwerkes mit der Unterkante des Sparrens darf max. 0,30 m über der Rohdecke des dazugehörigen Geschosses liegen. Untergeordnete Rücksprünge werden hierdurch nicht berührt.

2. BAULINIEN UND BAUGRENZEN (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB)

- 2.1 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Gebäudeteile um höchstens 1,50 m überschritten werden, wenn hierdurch nicht mehr als ein Drittel der jeweiligen Wandlänge betroffen wird.
- 2.2 Garagen und Carport (überdachte Stellplätze) sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Ausnahmen hiervon können gestattet werden, wenn nachbarliche und gestalterische Belange sowie der Naturschutz nicht betroffen werden. Stellplätze und Tiefgaragen dürfen außerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

3. GESTALTUNG DER GRÜN- UND GARTENFLÄCHEN (gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB)

- 3.1 Die vorhandenen, mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN FESTSETZUNGEN GEM. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

- 1. AUSSENWANDFLÄCHEN
Die Außenwandflächen der Wohngebäude, Garagen und Nebenanlagen sind in sichtbarem Vormauerwerk auszuführen. Für Teilflächen (max. 40 % v. H. je Gebäude) sind sichtbare Putzflächen zulässig.
- 2. DACHFORM
Alle Gebäude sind mit einem Satteldach und einer Dachneigung von 30 - 45° auszuführen. Garagen und Nebengebäude sind, soweit sie nicht als Dachneigung der Hauptkörper ausgeführt werden, mit einem Flachdach zu versehen.
- 3. DACHEINDECKUNG
Geneigte Dächer sind mit roten, braunen oder schwarzen Dachpfannen (Dachsteinen oder Dachziegeln, nicht glänzend) einzudecken.
- 4. DACHAUSBILDUNG
Dachgauben sind zulässig. Dabei muss der Abstand vom Ortgang mind. 1,50 m betragen.
- 5. EINFRIEDUNG
Innerhalb eines Abstandes von 3,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche sind Grundstückseinfriedungen zur Straße und zu den seitlichen Nachbargrundstücken nur als Hecken oder Holzzäune bis zu einer Höhe von max. 0,70 m sowie 0,40 m hohe Stütz- oder Begrenzungssockel aus Bruchstein, Klinker oder Beton zulässig. Ausgenommen sind Sichtschutzanlagen an Freisitzen, wobei der Abstand der Sichtschutzanlage mind. 1,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche hin betragen muss und aus freiwachsenden Mischgehölzen oder aus Holzzäunen bis 1,6 m Höhe, die zur öffentlichen Grünfläche hin zu begrünen sind, bestehen muss.

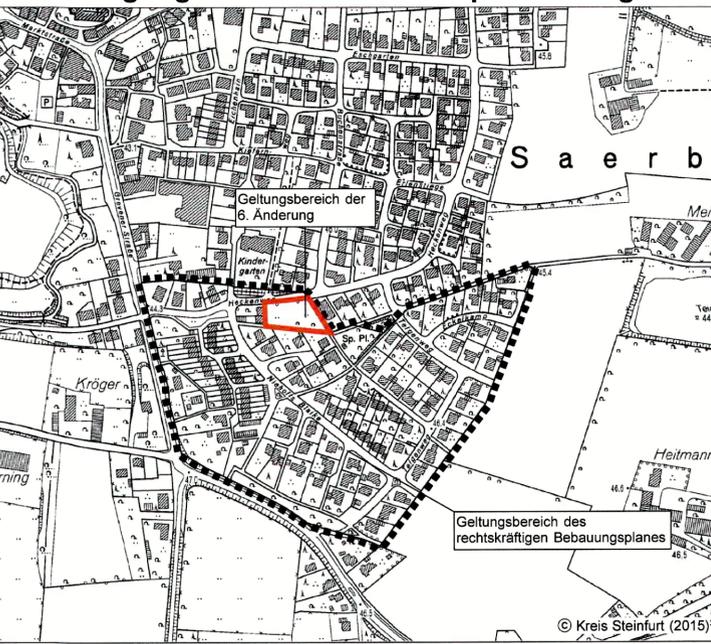
HINWEISE

- 1 DENKMALSCHUTZ
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem LWL - Archäologie für Westfalen, Münster unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstelle ist 3 Werktage nach einer mündlichen, 1 Woche nach einer schriftlichen Anzeige unverändert zu erhalten (§§ 15 und 16 DSHG NRW).

- 2 PFLANZENSCHUTZ
Die vorhandene Vegetation, insbesondere die Bäume mit Erhaltungsgebot, sind bei Baumaßnahmen weiträumig zu schützen.
- 3 REGENWASSERVERSICKERUNG
Die anfallenden Regenwasser der Dachflächen sollen auf den Grundstücken versickern.
- 4 KANALISATION
Die 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 §§ LWG und 40 BauO NW zu beachten.
- 5 FERNMELDEWESEN
Dem Fernmeldeamt Münster ist der Beginn der Straßenbauarbeiten jeweils 6 Monate vorher schriftlich anzukündigen, um entsprechende Vorbereitungen zu ermöglichen. Die Durchführung von Unterhaltsarbeiten an den Fernmeldeanlagen darf nicht beeinträchtigt werden.
- 6 ARTENSCHUTZ
Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes sind gem. § 39 BNatSchG Gehölzentfernungen in der Zeit vom 01.03 bis zum 30.09 eines jeden Jahres verboten. Gehölzentfernungen während des vorgenannten Zeitraumes sind nur nach vorheriger Freigabe durch eine ökologische Baubegleitung und in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde zulässig.

Gemeinde Saerbeck

6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Eschgarten II" Ausfertigung für den Kreis - Kopie des Originals



Planübersicht 1 : 5.000		
Stand	22.06.2016	Satzungsbeschluss
Bearb.	LS/KW	
Plangröße	88 x 42	
Maßstab	1 : 500	

Planbearbeitung:
WOLTERS PARTNER
 Architekten & Stadtplaner GmbH
 Danper Straße 15 · D-48653 Coesfeld
 Telefon +49 (0)2541 9408-0 · Fax 6088
 info@wolterspartner.de