

Textliche Festsetzungen gem. § 9 Abs.1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

Im Allgemeinen Wohngebiet sind zulässig Wohngebäude, ausnahmsweise können in geringem Umfang die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden.

2. Maß der baulichen Nutzung

Bei der Ermittlung der zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche können Flächenanteile von außerhalb des Baugrundstücks gelegenen Gemeinschaftsanlagen gem. § 21a Abs.2 BauNVO hinzugerechnet werden.

3. Baulinien und Baugrenzen

Die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Gebäudeteile um höchstens 1,50 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 bebaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

4. Versorgungsanlagen

Für die vorhandene Wasserversorgung DN 200 ist ein Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Emsdetten eingetragen. Das Leitungsrecht umfaßt auch das Begehen und Befahren des Geländes zur Wartung der Leitungen. Die Fläche des Leitungsrechtes ist von baulichen Anlagen und tiefwurzelnden Bepflanzungen freizuhalten.

5. 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 Erhaltungsgebot sind zu erhalten und zu pflegen.

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

1. Dachform

Bauliche Anlagen mit einer Grundfläche von über 27 m² sind nur mit geneigten Dachflächen, Dachneigung zwischen 30° - 50°, zulässig. Die Hauptdächer sind entsprechend der festgesetzten Firstrichtungen auszubilden.

Für untergeordnete Gebäudeteile sind Ausnahmen zulässig.

2. Dachdeckung

Geneigte Dächer sind mit roten, braunen oder schwarzen Dachpfannen (Dachsteinen, Dachziegeln), Schiefer oder Schindeln einzudecken. Begrünte Dachflächen, Solarkollektoren sowie photovoltaische Elemente sind zulässig. Flachdächer von Nebengebäuden, die nicht als Dachterrasse genutzt werden, sind vollflächig mit Pflanzen zu begrünen.

3. Gebäudehöhen

Die festgesetzten Traufhöhen (Oberkante Erdgeschoß-Fußboden im Eingangsbereich bis Unterkante Fußpfette) dürfen max. 4,00 m betragen.

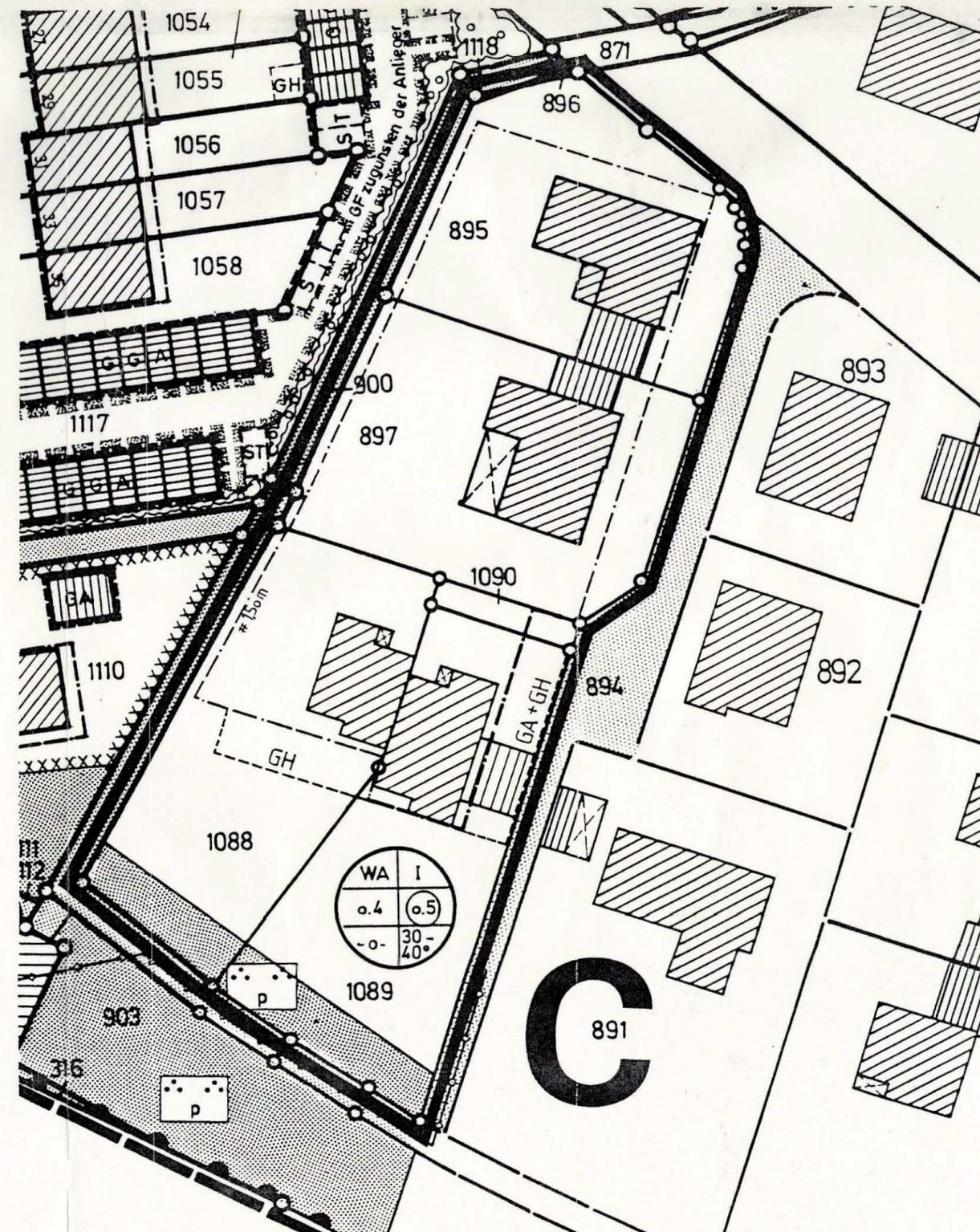
Die Oberkante des Erdgeschoß-Fußbodens im Eingangsbereich darf max. 0,50 m über der fertigen Erschließungsstraße liegen.

4. Fassaden

Die Außenwandflächen der Gebäude sind in Verblend- bzw. Sichtmauerwerk auszuführen. Für Teilflächen (max. 40% je Gebäude) dürfen andere Materialien verwendet werden. Weitergehende Ausnahmen sind zulässig, wenn sich die bauliche Anlage in die Umgebung gestalterisch einfügt. Großformatige Blech-, Well- und Kunststoffplatten dürfen jedoch nicht verwendet werden. Massive Garagen und Nebengebäude sind in Material und Farbe wie die zugehörigen Hauptgebäude zu gestalten.

5. Einfriedigung

Einfriedigungen an öffentlichen Verkehrswegen dürfen die Verkehrssicherheit nicht gefährden.



TIMM - OSTENDORF
FREISCHAFFENDE
ARCHITEKTEN UND STADTPLANER

RHEINER STR. 46 POSTFACH 1124
48269 EMSDETTEN (02572) 952152

Ausschnitt aus dem Bebauungsplan einschließlich der geplanten Änderung
im Maßstab 1:500 · Stand April 1997

Auszug aus der Planzeichenerläuterung (s. a. Gesamtplan):

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Vereinfachten Änderung
- WA Allgemeines Wohngebiet
- O - Offene Bauweise
- 0,4 (0,5) Grundflächenzahl 0,4 · Geschößflächenzahl 0,5
- I Zahl der Vollgeschosse: 1 zulässig
- Baugrenze
- 30°-40° Zulässige Dachneigung zwischen 30° und 40°
- GH + GA Gerätehäuschen und Garagen zulässig

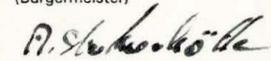
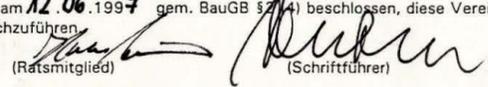
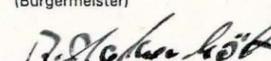
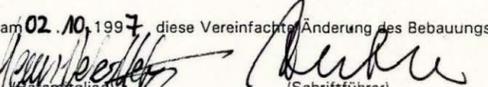
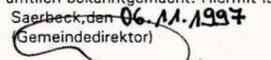
Erläuterung der Veränderungen:

- Es werden die Baugrenzen in der Weise erweitert, daß ergänzende Bauvorhaben möglich werden.
- Alle anderen Festsetzungen des Gesamtplanes bleiben unverändert gültig.

Rechtsgrundlagen:

1. Baugesetzbuch vom 08.12.1986 (BGBl. S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.12.1993 (BGBl. I S. 2378)
2. Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
3. Landesbauordnung NW vom 07.03.1995 (GV NW S. 218)
4. Gemeindeordnung NW in der Neufassung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666 / SGV NW 2033)
5. Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

Verfahrensvermerke:

1. Der Rat der Gemeinde Saerbeck hat am **12.06.1997** gem. BauGB § 21 (4) beschlossen, diese Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes durchzuführen.
Saerbeck, den **06.11.1997**
(Bürgermeister)  (Ratsmitglied)  (Schriftführer)
2. Der Rat der Gemeinde Saerbeck hat am **02.10.1997** diese Vereinfachte Änderung des Bebauungsplans beschlossen.
Saerbeck, den **06.11.1997**
(Bürgermeister)  (Ratsmitglied)  (Schriftführer)
3. Die Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes wurde gem. BauGB § 6 (5) am **21.10.1997** ortsüblich amtlich bekanntgemacht. Hiermit ist diese Bebauungsplanänderung wirksam geworden.
Saerbeck, den **06.11.1997**
(Gemeindedirektor) 



Gemeinde Saerbeck
3.
Vereinfachte Änderung

Bebauungsplan Nr. 9
"Eschgarten II"