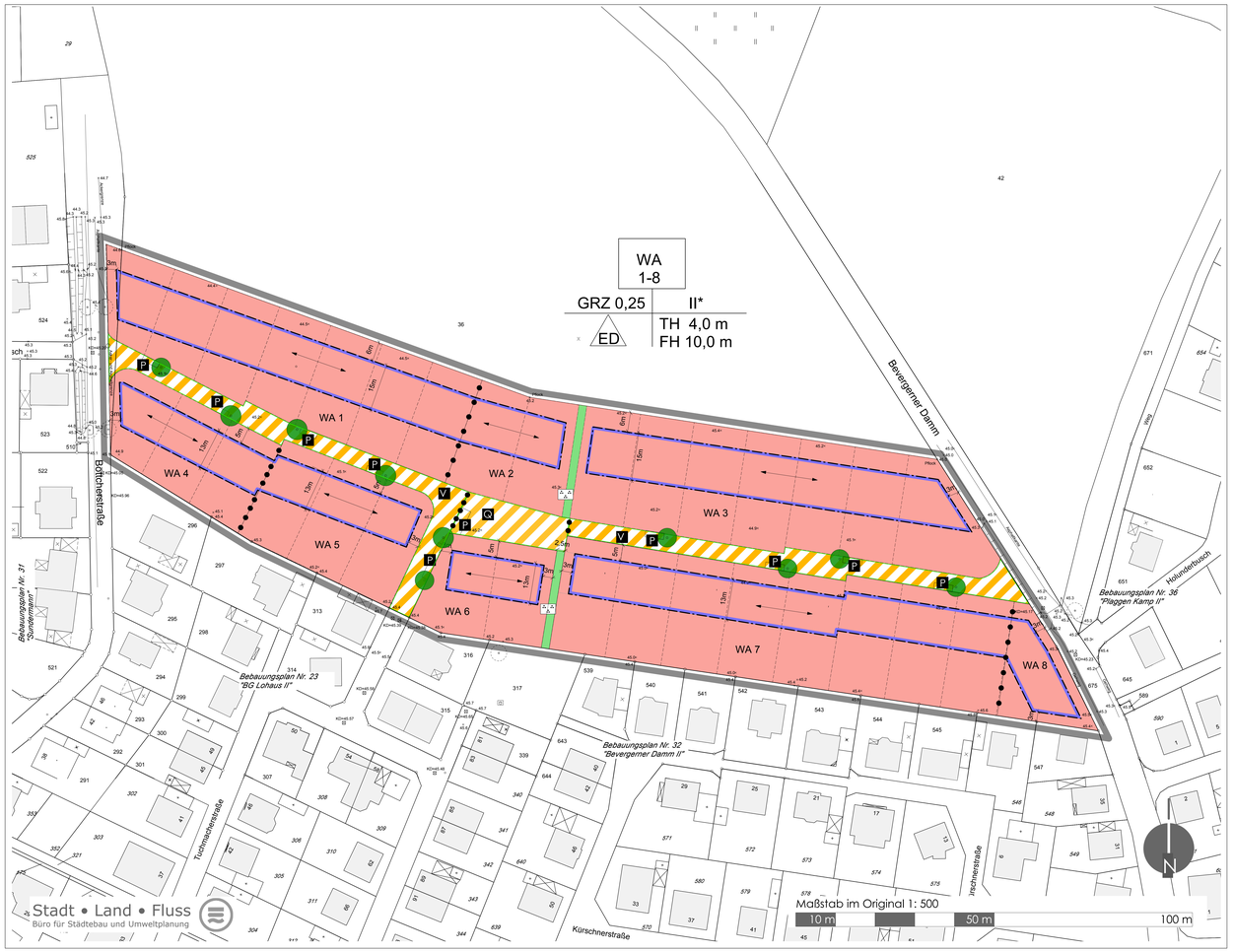
Gemeinde Saerbeck

Bebauungsplan Nr. 42

"Bevergerner Damm III"



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung/Baugebiet

Grundflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse
Bauweise	maximale Traufhöhe maximale Firsthöhe

ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Allgemeines Wohngebiet

0,35 Grundflächenzahl

II maximale Zahl der Vollgeschosse
s.a. textliche Festsetzung Nr. 2

ED Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Hauptfirstrichtung

VERKEHRSFLÄCHEN

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:

V verkehrsberuhigter Bereich

Q Quartiersplatz

P öffentlicher Stellplatz

GRÜNFLÄCHEN

öffentliche Grünfläche: Fußweg

BINDUNGEN FÜR DIE BEPFLANZUNG VON BÄUMEN

Anpflanzen von Bäumen
s.a. Hinweise

SONSTIGE PLANZEICHEN

Abgrenzung unterschiedliecher Nutzung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Textliche Festsetzungen

1. Die in § 4 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

sind gem. § 1 (6) Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

2. In allen Baugebieten ist das festgesetzte 2. Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden.

3. Die in allen Baugebieten als Höchstgrenze festgesetzten Traufe- und Firsthöhen beziehen sich auf die Oberkante der dem Baugrundstück zugeordneten öffentlichen Straßenverkehrsfläche in Grundstücksmitte. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen.

4. Nebenanlagen müssen von den öffentlichen Straßenverkehrsflächen einen Abstand von mindestens 3,0 m einhalten.

5. Garagen sowie überdachte Stellplätze (Carports) und nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie sind mit einem Mindestabstand von 5,0 m von der dem Baugrundstück zugeordneten öffentlichen Straßenverkehrsfläche zu errichten.

6. In allen Baugebieten ist in Doppelhäusern je Doppelhaushälfte nur eine Wohneinheit zulässig.

7. In allen Baugebieten sind in Einzelhäusern je Wohngebäude höchstens zwei Wohneinheiten zulässig.

Gestalterische Festsetzungen – Örtliche Bauvorschriften

(gem. § 86 BauO NRW)

8. In allen Baugebieten sind für Wohngebäude nur geneigte Dächer als Sattel- oder Walmdächer zwischen 35 und 45 Grad Dachneigung zulässig.

9. Doppelhäuser sind mit einer einheitlichen Dachneigung und einheitlicher Farbgebung der Dacheindeckung auszuführen.

10. In allen Baugebieten sind die Außenwandflächen der Gebäude in Verblend- oder Sichtmauerwerk oder als verputzte Fassaden auszuführen. Mischformen sind zulässig.

11. Für untergeordnete Teilflächen der Außenwandflächen der Gebäude wie Giebel-, Brüstungen, Balkone, Stützen, Vordächer, Wintergärten und Gesimse dürfen andere Materialien verwendet werden.

12. Die Fassadenflächen von Doppelhäusern sind mit einheitlichen Materialien und Farbtönungen auszuführen.

13. In allen Baugebieten sind glänzende und polierte Materialien für Fassadengestaltung und Dacheindeckung nicht zulässig.

14. In allen Baugebieten sind Einfriedigungen zu den festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen nur als Hecken, Trockenmauern oder Metallgitterzäune bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

15. In den Baugebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind Einfriedungen, die zur festgesetzten Verkehrsfläche errichtet werden als natürliche Hecken gemäß Pflanzliste zu pflanzen (s. Hinweise. Die Höhe der Einfriedigungen beträgt 1,70 m. Als Sockel sind auch Trockenmauern bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Die Verkehrssicherheit darf nicht beeinträchtigt werden.

16. In den Baugebieten WA 4, WA 5, WA 6, WA 7 und WA 8 sind Einfriedigungen entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen in den Vorgärten nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

17. In den Baugebieten WA 1, WA 3, WA 4 und WA 8 sind Sichtschutzanlagen entlang der Grundstücksgrenzen zur Böttcherstraße und zum Bevergerner Damm bis zu einer Höhe von 1,70 m zulässig, sofern die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird.

18. Bezugspunkt für die Höhe der Einfriedigungen ist die Oberkante der zugeordneten Verkehrsfläche, gemessen in Grundstücksmitte.

Hinweise

Energieeffizienz und Klimaschutz

Bei der Umsetzung der Baumaßnahmen sind die Ziele der Gemeinde Saerbeck als NRW-Klimakommune zu berücksichtigen (s.a. IKKK unter www.klimakommune-saerbeck.de). Ziel ist eine deutliche Unterschreitung der gesetzlichen Anforderungen gemäß Energieeinsparverordnung 2009 (ENEV 09).

Beispielhaft zur Zielerreichung hierfür ist z.B. die Errichtung der Gebäude im Passivhausstandard oder als KfW-Effizienzhaus 40. Der Heizwärmebedarf beim Passivhaus beträgt maximal 15 Kilowattstunden pro Quadratmeter Wohnfläche im Jahr (15 kWh/m²a).

Die wichtigsten Merkmale eines Passivhauses sind:
- ausgezeichneter Wärmeschutz,
- kein konventionelles Heizsystem,
- dreifache Wärmeschutzverglasung mit gedämmten Fensterrahmen
- Lüftungsanlage mit hocheffizienter Wärmerückgewinnung.

Der Restwärmebedarf wird durch Sonneneinstrahlung sowie der Wärmeabstrahlung von Haushaltsgeräten und den Bewohnern gedeckt.

Der Gebäudeeffizienzstandards gemäß KfW-Programm 153 Energieeffizient Bauen - KfW-Effizienzhaus 40 (Stand April 2012) minimiert den Jahres-Primärenergiebedarf auf maximal 40 % des Wertes für das Referenzgebäude nach Tabelle 1, Anlage 1 der derzeit gültigen EnEV2009.

Hinsichtlich der Wärmeversorgung wird eine Versorgung mit regenerativen Energieträgern im Sinne der Zielerreichung der Klimakommune Saerbeck empfohlen. Die Verwendung fossiler Energieträger ist in diesem Zusammenhang nicht zielführend.

Niederschlagswasserbehandlung

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist gemäß § 51 a LandesWassergesetz NRW (LWG) ortsnah zu versickern bzw. ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Für die Niederschlagswasserbeseitigung auf den Baugrundstücken ist gemäß WHG ein gesonderter Antrag über die Gemeinde Saerbeck bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Steinfurt zu stellen.

Abwasserbehandlung

Das auf den Baugrundstücken anfallende Schmutzwasser ist gegebenenfalls durch entsprechende Hebe- und Pumpanlagen dem Schmutzwasserkanal zuzuführen. Eine Abwasserentsorgung als Freispiegelleitung von einem Kellergeschoss ist aufgrund der örtlichen Verhältnisse nicht möglich.

Landwirtschaftliche Emissionen

Aufgrund der Ortsrandlage des Bebauungsplanes ist mit Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen aus den landwirtschaftlichen Nutzungen im näheren Umfeld zu rechnen. In allen Baugebieten ist ein Geruchsimmissionswert von 0,1 gemäß GIRL vom 29.02.2008 einzuhalten.

Außenanlagengestaltung

Die unversiegelten Außen, Garten und Grünflächen sind möglichst naturnah und strukturreich zu bepflanzen und zu gestalten. Die Flächenversiegelung ist so gering wie möglich auszuführen, ggf. sind versickerungsfähige Pflasterungen und vergleichbares einzusetzen.

Pflanzliste

Für die Anpflanzung von Bäumen, Hecken, Sträuchern sind standortgerechte, heimische Gehölze gemäß folgender Auswahlliste zu verwenden. Die mit * gekennzeichnete Arten sind für Pflanzungen im Übergang zur offenen Landschaft in den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zu verwenden.

Bäume	
*Acer campestre**	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus hippocastanum	Rosskastanie
*Betula pendula**	Birke
*Carpinus betulus**	Hainbuche
*Fagus sylvatica**	Rotbuche
Juglans regia	Echte Walnuss
Malus sylvestris	Wild-Apfel
*Prunus avium**	Vogelkirsche
*Quercus robur**	Stieleiche
Salix caprea	Salweide
*Sorbus aucuparia**	Vogelbeere
Tilia cordata	Winterlinde
*Fraxinus excelsior**	Eiche
Mindestpflanzqualität: Mindeststammumfang von 18-20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über Bodenoberfläche, Hochstamm, 3 x v., mit Ballen	
Sträucher	
Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
*Carpinus betulus**	Hainbuche
*Corylus avellana**	Gewöhnliche Hasel
*Crataegus monogyna**	Weißdorn
Cytisus scoparius	Besenginster
*Frangula alnus**	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster
*Prunus avium**	Vogelkirsche
*Prunus spinosa**	Schwarzdorn
Rosa spec.	Wildrosen
*Salix spec.**	Weiden
*Sambucus nigra**	Gemeiner Holunder
*Sorbus aucuparia**	Vogelbeere
Syringa vulgaris	Flieder
Mindestpflanzqualität: 100-150 cm Höhe, 2 x verpflanzt; die Pflanzabstände dürfen bei Sträuchern 1,5 m nicht überschreiten.	
Hecken	
*Carpinus betulus**	Hainbuche
Cornus spec.	Hartriegel
Ligustrum vulgare	Liguster
Potentilla fruticosa	Fünffingerstrauch
Ribes spec.	Zier-Johannisbeere
Rosa canina	Gemeine Heckenrose
Mindestpflanzqualität: 100 150 cm Höhe, 2 x verpflanzt; die Pflanzabstände dürfen bei Hecken 1 m nicht überschreiten.	

Bodendenkmale

Erste Erdbewegungen sind 4 Wochen vor Beginn der LWL –Archäologie für Westfalen – Außenstelle Münster – An den Speichern 7, 48157 Münster schriftlich mitzuteilen.
Der LWL –Archäologie für Westfalen Westfalen – Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911) oder der Unteren Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§15und16DSchG).
Der LWL –Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Saerbeck hat in seiner Sitzung am 06.10.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 42 "Bevergerner Damm III" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurden am 03.08.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Saerbeck, den .....

Roos (Bürgermeister)

2. Kartengrundlage
Die vorliegende Planunterlage wurde angefertigt auf Basis des Datenbestandes der amtlichen Liegenschaftskarte (ALK).
Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis überein.
Die geometrische Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung wird bescheinigt.
Stand der Katasterangaben:

Rheine, den .....

Dipl.-Ing. W. Sundermann (ÖbVI)

3. Entwurf und Verfahrensbetreuung

Stadt • Land • Fluss
Büro für Städtebau und Umweltplanung
Königstrasse 32 • 53113 Bonn
T: 0228 9229724 • M: sf-bonn@t-online.de

Saerbeck/Bonn den .....

Dipl.-Ing. G. Wallraven

4. Frühzeitige Beteiligung
Der Rat der Gemeinde Saerbeck hat in seiner Sitzung am 06.10.2011 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen.
Die Öffentlichkeit wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB am 12.01.2012 über die Planung unterrichtet und ihr wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 01.06.2012 über die Planung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Saerbeck, den .....

Roos (Bürgermeister)

5. Öffentliche Auslegung
Der Rat der Gemeinde Saerbeck hat in seiner Sitzung am 26.07.2012 dem Entwurf zum Bebauungsplan - mit Begründung - zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 03.08.2012 ortsüblich bekanntgemacht.
Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 13.08.2012 bis einschließlich 13.09.2012.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.08.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 13.09.2012 aufgefordert.

Saerbeck, den .....

Roos (Bürgermeister)

6. Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Saerbeck hat den Bebauungsplan bestehend aus Planzeichnung und Begründung nach Prüfung der Stellungnahmen in seiner Sitzung am 27.09.2012 als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen.

Saerbeck, den .....

Roos (Bürgermeister)

7. Inkrafttreten
Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 BauGB am 22.10.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan bei der Gemeinde Saerbeck, Ferrières-Strasse 11 während der Dienststunden von Jedermann eingesehen werden kannn.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

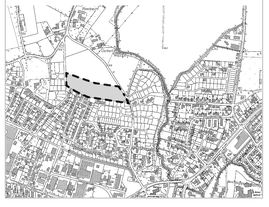
Saerbeck, den .....

Roos (Bürgermeister)

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Bauordnung für das Land Nordrhein Westfalen – Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV NRW S. 256) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2011 (GV NRW S. 729)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. Dezember 2011 (GV NRW S. 685)

Gemeinde Saerbeck
Bebauungsplan Nr. 42
"Bevergerner Damm III"



Gemarkung Saerbeck *Flur 34*
Maßstab 1:500 Fassung vom 27. September 2012

blauer Rand=Schnittkante