

Bebauungsplan Nr. 36 "Plaggen Kamp II"

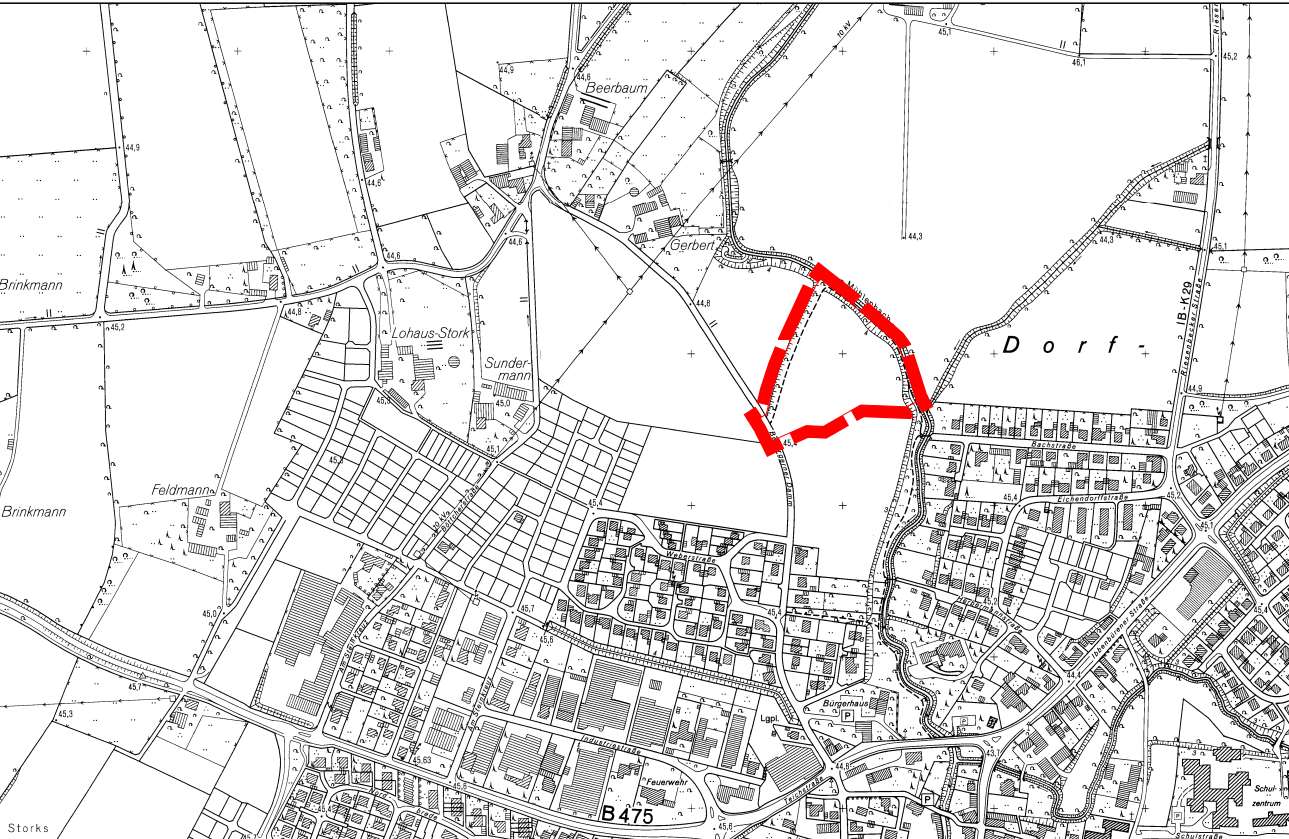


- Textliche Festsetzungen** gem. § 9 BauGB
- 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**
- a) Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.
- b) In den Allgemeinen Wohngebieten darf die zulässige Grundfläche durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO entsprechend dem vorgegebenen Prozentmaß überschritten werden.
- 1.2 Garagen und Nebenanlagen**
- a) Garagen (geschlossene sowie offene) und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche allgemein zulässig, sofern ein Mindestabstand von 3 m zu den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sowie zu Flächen mit Heckenpflanzgeboten eingehalten wird.
- b) Zwischen geschlossenen sowie offenen Garagen (Carports) und der zugeordneten Erschließungsstraße ist auf der Zufahrtsseite ein Mindestabstand von 5,00 m (für einen Stellplatz vor der Garage) einzuhalten.
- 1.3 Größe der Baugrundstücke**
- Die Mindestgröße von Baugrundstücken beträgt je Wohngebäude bei einem freistehenden Einzelhaus (d. h. mit allseitigen Abstandsflächen): 380 m²; bei einer Doppelhaushälfte u. vergl. (d. h. mit mind. einseitiger Grenzbebauung): 250 m².
- 1.4 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten**
- In Einzelhäusern sind höchstens 2 Wohneinheiten, in Doppelhaushälften nur 1 Wohneinheit zulässig.
- 1.5 Flächen für die Wasserwirtschaft**
- Innerhalb der Flächen für die Wasserwirtschaft (Überschungsungsgebiet und Uferstreifen des Saerbecker Mühlenbaches) sind bauliche Anlagen jeglicher Art (auch Zäune, Pflasterungen u. ä.) sowie Geländeaufhöhungen unzulässig.
- 1.6 Anpflanzungen und Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
- a) In den Flächen mit Pflanzungsgeboten sind die vorhandenen Gehölze, Hecken und Bäume zu erhalten und zu pflegen. Aufschüttungen und Versetzungen im Kronenbereich sind unzulässig. Die gemäß Planzeichnung als erhaltenswert festgesetzten Einzelbäume sind in ihrem Bestand zu sichern, zu pflegen und bei Abgang artgleich zu ersetzen. (Siehe auch "Hinweise").
- b) In den Allgemeinen Wohngebieten ist auf den privaten Grundstücksflächen je 100 m² einer überbauten Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO ein bodenständiger, heimischer, großkroniger Laubbaum fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- c) In den öffentlichen Verkehrsflächen ist je 200 qm versiegelter Grundfläche ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum zu pflanzen.
- d) Private Stellplatzanlagen gem. § 47 BauO NW mit mehr als 5 Stellplätzen sind mit mind. einem großkronigen, hochstämmigen Laubbaum je 6 Stellplätze im Stellplatzbereich mit jeweils mind. 4 qm Vegetationsfläche zu bepflanzen.
- 1.7 Regenwasserbehandlung**
- Anfallendes Regenwasser von Dachflächen und versiegelten Flächen ist auf den jeweiligen Grundstücken zu belassen, einer Versickerung auf dem Grundstück gem. § 51a LWG zuzuführen oder entsprechend der Ortsatzung zu nutzen. Die Versickerungsanlagen sind gem. ATV A 138 zu bemessen, herzustellen und zu unterhalten und bedürfen der Genehmigung gem. § 7 WHG.

Verfahrensvermerke:			
1. Die Plangrundlage und die Planzeichen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung. Saerbeck, den			
(off. best. Vermessungsingenieur)			
2. Der Rat der Gemeinde Saerbeck hat am		gem. § 2 (1) BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Saerbeck, den	
(Bürgermeister)	(Ratsmitglied)	(Schriftführer)	
3. Die Bürger wurden über die Planung gem. § 3 (1) BauGB vorgezogen am unterrichtet und ihnen Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Saerbeck, den			
(Bürgermeister)			
4. Die Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (1) BauGB in der Zeit vom		bis	
beteiligt. Saerbeck, den			
(Bürgermeister)			
5. Der Rat der Gemeinde Saerbeck hat am		den Vorentwurf mit der Begründung zum Entwurf und damit zur Offenlegung beschlossen. Die Bekanntmachung ist am	
erfolgt. Saerbeck, den			
(Bürgermeister)			
6. Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom		bis einschließlich	
Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (2) BauGB beteiligt. Saerbeck, den		öffentlich ausgelegen; zeitgleich wurden die Saerbeck, den	
(Bürgermeister)			
7. Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Gemeinde Saerbeck am		gem. BauGB § 10 als Satzung beschlossen. Saerbeck, den	
(Bürgermeister)			
8. Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gem. § 10 (3) BauGB am		ortsüblich amtlich bekanntgemacht. Hiermit ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich worden. Saerbeck, den	
(Bürgermeister)			

- Örtliche Bauvorschriften** gem. § 86 BauO NRW i.V. mit § 9 (4) BauGB:
- 2.1 Gestaltung der Dächer**
- a) Die Dächer der Hauptbaukörper sind mit den festgesetzten Dachneigungen auszubilden.
- b) Die angegebenen Traufhöhen sind als Höchstwerte festgesetzt und werden bemessen als Schnittpunkt Vorderkante Außenwand mit der Dachhaut über der fertigen Oberkante der Verkehrsfläche, die der direkten Erschließung des Bauwerkes dient. Die angegebenen Firsthöhen sind als Höchstwerte der Gebäuhöhe festgesetzt und werden bemessen über der fertigen Oberkante der Verkehrsfläche, die der direkten Erschließung des Bauwerkes dient.
- c) Geneigte Dächer ab 20° Dachneigung sind mit Dachpfannen (Dachtonziegeln, Betondachsteinen) Schiefer oder Schindeln einzudecken. Begrünte Dachflächen, Solarkollektoren, Glasflächen und Dachausbauten bleiben hiervon ausgenommen.
- d) Bei Doppelhäusern sind alle Hauptbaukörper mit einer einheitlichen Dachgestaltung zu versehen.
- 2.2 Gestaltung der Fassaden**
- a) Die Außenwandflächen der Hauptbaukörper sind in Verblend- bzw. Sichtmauerwerk oder Putz zu erstellen.
- b) Für untergeordnete Teilflächen insbesondere in Bereich der Giebel, Brüstungen, Balkone, Stützen, Vordächer, Wintergärten und Gesimse dürfen andere Materialien verwendet werden.
- c) Bei Doppelhäusern sind die Fassaden aller Hauptbaukörper mit einer einheitlichen Fassadengestaltung (Verblend- bzw. Sichtmauerwerk oder Putz) und in gleichen Farbtönen auszuführen.
- d) Geschlossene Garagen sind in Material und Farbe entsprechend den zugeordneten Hauptgebäuden zu gestalten, bzw. aus Holz zu errichten oder zu verkleiden.
- 2.3 Gestaltung der Einfriedungen**
- a) Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur als Hecken oder Trockenmauern zulässig, zur Sicherheit können Maschendraht- oder Metallgitterzäune bis zu einer Höhe von 0,80 m eingezogen werden. Zur optischen Abschirmung können Hecken unbegrenzt eingesetzt werden, solange die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird. Trockenmauern dürfen max. bis zu einer Höhe von 1,0 m über dem Niveau der öffentlichen Fläche errichtet werden.
- b) Entlang öffentlicher Grünflächen sind Einfriedungen nur als Hecken oder Trockenmauern zulässig, zur Sicherheit können Maschendraht- oder Metallgitterzäune eingezogen werden. Trockenmauern dürfen max. bis zu einer Höhe von 1,0 m über dem Niveau der öffentlichen Fläche errichtet werden.
- c) Mülltonnen, die außerhalb von geschlossenen Gebäuden aufgestellt werden, müssen durch Eingrünung, Einfassung etc. vor Einblick von Seiten der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen geschützt werden.

- Rechtsgrundlagen:** in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültige Fassung
1. Baugesetzbuch in der Neufassung vom 27.8.1997 (BGBL. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2004 (BGBL. I S. 1359).
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBL. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBL. I S. 466).
3. Planzeichnungsverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.1991 (BGBL. I S. 58).
4. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Neufassung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256 / SGV NRW 232), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.05.2000 (GV NRW S.439 / SGV NRW 2129).
5. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.02.2004 (GV. NRW. S. 96).
6. Absterbeurlass 1998, RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft v. 02.04.1998 - V B 5 - 8804.25.1 (V Nr. 1/98).
7. Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. April 2003 (GV NRW S. 254).



Zeichnerische Festsetzungen gem. § 9 BauGB

- Art der baulichen Nutzung**
- WA(1)** Allgemeines Wohngebiet mit der Fußnote 4
- Maß der baulichen Nutzung**
- GRZ 0,35 Grundflächenzahl: z.B. 0,35
- 20% zulässige Überschreitung der GRZ durch Anlagen gem. § 19 (4) BauNVO: z. B. max. 20 %
- I-II Zahl der zulässigen Vollgeschosse
- 2 Whg Zahl der zulässigen Wohneinheiten je Gebäude

Bauweise, Baulinie, Baugrenzen, überbaubare Flächen

- Offene Bauweise
- nur Einzelhäuser
- nur Einzel- u. Doppelhäuser
- Baugrenze, überbaubare Fläche

- Verkehrsflächen**
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche verkehrsberuhigter Ausbau

- Flächen für Versorgungsanlagen**
- Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung Elektrizität (z. B. Trafostation)

Grünflächen

- Grünfläche, privat / öffentlich
- Parkanlage
- Wasserflächen und Flächen für die Regelung des Wasserabflusses**
- Fläche für die Wasserwirtschaft
- Überschungsungsgebiet
- Retentionsgebiet
- Uferstreifen entlang des Gewässers

Anpflanzungen und Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- Flächen mit Bindungen für die Erhaltung der vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Pflanzgebot für eine neue Laubhecke
- Erhaltungsgebot für einen bestehenden Baum
- Pflanzgebot für einen neuen Baum

Sonstige Planzeichen

- Grenze des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- TH max. 4,20 maximale Traufhöhe in Meter, siehe Örtliche Bauvorschriften
- FI max. 11,00 maximale Firsthöhe in Meter, siehe Örtliche Bauvorschriften
- DN 35°-48° zulässige Dachneigungen in Dezimalgrad, siehe Örtliche Bauvorschriften

Bestandsdarstellungen, Kennzeichnungen, Übernahmen, Vorschläge

- vorhandene Wohngebäude mit Zahl der vorhandenen Vollgeschosse
- vorhandene Wohngebäude, noch nicht eingemessen
- vorhandene Nebengebäude
- Flurbezeichnung
- Flurstücksgrenze, -nummer
- vorgeschlagene Bebauung mit Gartenterrasse
- vorgeschlagener Wegeverlauf in der öffentlichen Grünfläche

Hinweise

- 3.1 Bodendenkmale**
- a) Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bröderweg 35, 48159 Münster, schriftlich mitzuteilen.
- b) Dem Westf. Museum für Archäologie/ Amt für Bodendenkmalpflege (Tel. 0251/2105-252) oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäle (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§15und16DSchG).
- c) Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen 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.
- 3.2 Kanalisation**
- Die der Erstellung oder wesentlichen Änderung von Kanalisationsnetzen für die öffentliche Abwasserbeseitigung zugrundeliegende Planung bedarf einer Genehmigung gem. § 58 LWG. Beim Bau und Betrieb von Anlagen für die öffentliche Wasserversorgung sind die §§ 48 LWG und 44 BauO NRW zu beachten.
- 3.3 Fernmeldewesen**
- Dem Fernmeldamt Münster ist der Beginn der Straßenbauarbeiten jeweils 2 Monate vorher schriftlich anzu- kündigen, um entsprechende Vorbereitungen zu ermöglichen. Die Durchführung von Unterhaltungsarbeiten an den Fernmeldeanlagen darf nicht beeinträchtigt werden.
- 3.4 Außenanlagengestaltung**
- Die unversiegelten Außen-, Garten- und Grünflächen sind möglichst naturnah und strukturreich zu bepflanzen und zu gestalten. Fassadenflächen sind weitgehend zu begrünen. Die Flächenversiegelung ist so gering wie möglich auszuführen, ggfs. sind versickerungsfähige Pflasterungen und vergleichbares einzusetzen.
- 3.5 Schutz des Gehölzbestandes und der Einzelbäume**
- Bei Baumaßnahmen im Bereich der bestehenden Gehölze und Einzelbäume sind die Schutzmaßnahmen der DIN 18920 zu beachten, insbesondere sind die Kronen-Traubereiche der zu erhaltenden Bäume mittels standfestem Bauzaun (Holzverschlag) bzw. der Wurzelbereich mittels Spundwand zu schützen. Eine Veränderung der Erdoberfläche im Kronen- bereich z. B. durch Verdichtung, Befahren, Leitungsbau u. ä. ist zu vermeiden.
- 3.6 Heckenbepflanzung**
- Die Erstbepflanzung der festgesetzten Hecken erfolgt durch die Gemeinde Saerbeck nach weitgehender Fertigstellung der Baumaßnahmen. Die Kosten tragen die Grundstückseigentümer im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen.
- 3.7 Öffentliche Verkehrs- und Grünflächen**
- Die Gestaltungen der innerhalb der Straßenbegrenzungslinien sowie innerhalb der öffentlichen Grünflächen liegenden Flächen haben lediglich hinweisenden Charakter. Es ist ein verkehrsberuhigter Ausbau für die Wohnstraßen vorgesehen.
- 3.8 Kellergeschoss**
- Aufgrund der zwingend vorgeschriebenen Regenwasserversickerung wird auf eine wasserdichte Ausführung des Kellergeschosses bzw. ausreichende Abstände (mind. 6 m) zwischen Keller und Versickerungsanlagen hingewiesen.

Gemeinde

Saerbeck

Bebauungsplan Nr. 36 "Plaggen Kamp II"



Satzung
Stand 30.05.2006

Auftraggeber: Gemeinde Saerbeck
Ferrières-Straße 11
48369 Saerbeck
Tel. 02574 - 89 - 0
Fax 02574 - 89 - 291
eMail: info@saerbeck.de

Planung: Timm & Ostendorf
Freie Architekten und Stadtplaner
Heüveldopsbusch 18
48269 Emsdetten
Tel. 02572 - 952 152
Fax 02572 - 952 151
eMail: info@timm-ostendorf.de

Planzeichnung i. M. 1:1.000

