

Bebauungsplan Nr. 33 "Plaggen Kamp"



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 Prozentsatz überschritten werden.

1.2 Versorgungsanlagen

Bauliche Anlagen in der Versorgungsfläche "Elektrizität-Trafostation" brauchen gegenüber den angrenzenden Grünflächen und Wohngebieten keine Abstandsflächen einhalten, gegenüber der Straßenbegrenzungslinie ist ein Abstand von mindestens 1 m vorzusehen.

1.3 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 (Carpools) und der zugeordneten Erschließungsstraße ist auf der Zufahrtsseite ein Mindestabstand von 5,00 m (für einen Stellplatz vor der Garage) einzuhalten.

1.4 Größe der Baugrundstücke

Die Mindestgröße von Baugrundstücken beträgt je Wohngebäude bei einem freistehenden Einzelhaus (d. h. mit alleseitigen Abstandsflächen): 380 m², im WA (1) mind. 800 m²; bei einer Doppelhaushälfte u. vergl. (d. h. mit mind. einseitiger Grenzbebauung): 250 m².

1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten

Je Wohngebäude sind höchstens 2 Wohneinheiten zulässig. (1 Doppelhaus = 2 Wohngebäude).

1.6 Flächen für die Wasserwirtschaft

Innerhalb der Flächen für die Wasserwirtschaft (Überschwemmungsgebiet und Uferstreifen des Saerbecker Mühlenbaches) sind bauliche Anlagen jeglicher Art (auch Zäune, Pflasterungen u. a.) sowie Geländeaufhöhungen unzulässig.

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

- a) In den Flächen mit Pflanzanforderungen sind die vorhandenen Gehölze, Hecken und Bäume zu erhalten und zu pflegen. Aufschütungen und Versiegelungen 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) Die Festsetzungen in der Planzeichnung zur Anpflanzung von Hecken sind durch standortgerechte, einheimische Strauchgehölze mit einem Pflanzabstand von 1 x 1,5 m vollflächig zu bepflanzen, zu sichern, zu pflegen und bei Abgang artgleich zu ersetzen. Je angefangene 60 qm Grünfläche ist ein entsprechender Laubbaum zu pflanzen. (Siehe auch "Pflanzliste").

1.8 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.

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 Gebäudehöhe festgesetzt und werden bemessen über der fertigen Oberkante der Verkehrsfläche, die der direkten Erschließung des Bauwerkes dient.

c) Geeignete Dächer ab 20° Dachneigung sind mit Dachpfannen (Dachtonziegel, Betondachsteinen) Schiefer oder Schindeln nicht glänzend einzudecken. Begrünte Dachflächen, Solar Kollektoren, 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, Putz oder Holz 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-/Sichtmauerwerk, Putz oder Holz) 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.

b) Entlang öffentlicher Grünflächen sind Einfriedungen nur als Hecken oder Trockenmauern zulässig, zur Sicherheit können Maschendraht- oder Metallgitterzäune eingezogen 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.

Verfahrensvermerke:

1. Die Plangrundlage und die Planzeichen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenvordnung. Emsdetten, den 05.05.2004

(Planverfasser)

2. Der Rat der Gemeinde Saerbeck hat am 25.04.2002 gem. § 2 (1) BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Saerbeck, den 06.05.2004

(Bürgermeister) (Ratsmitglied) (Schriftführer)

3. Die Bürger wurden über die Planung gem. § 3 (1) BauGB vorgezogen am 29.07.2003 unterrichtet und ihnen Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Saerbeck, den 06.05.2004

(Bürgermeister)

4. Die Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 BauGB in der Zeit vom 14.08.2003 bis 15.09.2003 beteiligt. Saerbeck, den 06.05.2004

(Bürgermeister)

5. Der Rat der Gemeinde Saerbeck hat am 11.03.2004 den Vorentwurf mit der Begründung zum Entwurf und damit zur Offenlegung beschlossen. Die Bekanntmachung ist am 15.03.2004 erfolgt. Saerbeck, den 06.05.2004

(Bürgermeister)

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 22.03.2004 bis einschließlich 23.04.2004 öffentlich ausliegen. Saerbeck, den 06.05.2004

(Bürgermeister)

7. Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Gemeinde Saerbeck am 06.05.2004 gem. BauGB § 10 als Satzung beschlossen. Saerbeck, den 06.05.2004

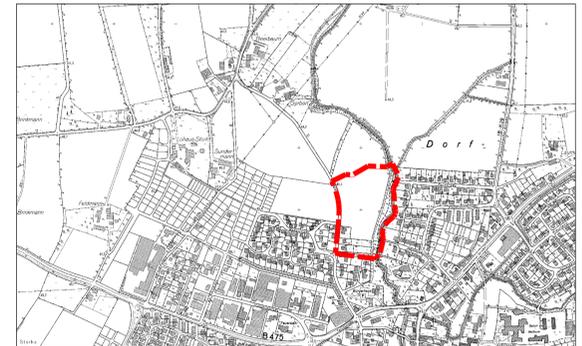
(Bürgermeister) (Ratsmitglied) (Schriftführer)

8. Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gem. § 10 (3) BauGB am ortsüblich amtlich bekanntgemacht. Hiermit ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich worden. Saerbeck, den

(Bürgermeister)

Rechtsgrundlagen:

1. Baugesetzbuch in der Neufassung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850).
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
3. Planzeichenvordnung 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 Artikel 1 des Gesetzes vom 29. April 2003 (GV. NRW. S. 254).
6. Abtanderlass 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 Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

WA(1) Allgemeines Wohngebiet mit der Fußnote 1

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
- Überschwemmungsgebiet
- 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
- Erhaltung eines bestehenden Baumes
- Pflanzgebot für einen neuen Baum

Sonstige Planzeichen

- Grenze des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- maximale Traufhöhe in Meter, siehe Örtliche Bauvorschriften
- maximale Firsthöhe in Meter, siehe Örtliche Bauvorschriften
- 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

Pflanzliste

1. Straucharten

Feldahorn (*Acer campestre*)
 Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
 Stachelbeere (*Ribes grossularia*)
 Hartleige (*Cornus - versch. Arten*)
 Haselnuss (*Corylus avellana*)
 Weißdorn (*Crataegus - versch. Arten*)
 Besenmeißel (*Evonymus scoparius*)
 Pfaffenröhren (*Euonymus europaeus*)
 Traubenkirsche (*Prunus padus*)
 Wolliger Schneeball (*Viburnum tannuifolium*)
 Stechpalme (*Ilex aquifolium*)
 Liguster (*Ligustrum - versch. Arten*)
 Wildapfel (*Malus communis*)
 Späte Traubenkirsche (*Prunus serotina*)
 Schwarzdorn, Schlehe (*Prunus spinosa*)
 Faulbaum (*Hamamelis frangula*)
 Heckenrose (*Rosa canina*)
 Weiden (*Salix - versch. Arten*)
 Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
 Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)

2. Baumarten

Bergahorn (*Acer pseudo-platanus*)
 Sandbirke (*Betula verrucosa*)
 Hainbuche (*Carpinus betulus*)
 Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
 Winterlinde (*Tilia cordata*)
 Vogelkirsche (*Prunus avium*)
 Stieleiche (*Quercus pedunculata*)
 Gemeine Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
 Feldulme (*Ulmus campestris*)
 Linde (*Tilia*)

3. Obstbäume (Hochstamm)

große, schwarze Knoepfkirsche
 Heddelfinger Riesenkirsche
 Donissens gelbe Knoepfkirsche
 Schneiders späte Knoepfkirsche

Hauszweitsche
 Mirabelle
 Quells Renekode
 Ontario-Pflaume
 Klarapfel
 Geheimrat Dr. Oldenburg
 Ingrid Marie
 Goldparmäne
 Schöner aus Boskop
 Gravenstein
 Jakob Leibel
 Kaiser Wilhelm
 Dülmener Rosenapfel
 Jonathan
 Rote Stemenrenette
 Clapps Liebling
 Williams Christ
 Gail Liska
 Conference
 Alexander Lucas
 Westf. Speckbirne
 Echte Walnuss

Hinweise

3.1 Bodendenkmale

- a) Erste Erdbehebungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) dem Amt für Bodendenkmalpflege, Broderichweg 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 Bodenschichtenfolge) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 5 und 16 DSchG).
- 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 Fernmeldeamt 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 18320 zu beachten, insbesondere sind die Kronen-Traufbereiche 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. a. 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. 33 "Plaggen Kamp"



Satzung
 Stand 20.04.2004

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
 Bahnhofstraße 10
 48269 Emsdetten
 Tel. 02572 - 952 152
 Fax 02572 - 952 151
 eMail: info@timm-ostendorf.de

Planzeichnung i. M. 1:1.000

