Textliche Festsetzungen gem. §9 Abs.1 BauGB

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Zulässig in den Allgemeinen Wohngebieten sind die Nutzungsarten gem. §4 der BauNVO. Zur Versorgung des Gebietes dienende Läden werden aus städtebaulichen Gründen gem. §1 (9) BauNVo nur mit einer Verkaufsfläche von max. 100 qm zugelassen.
Eine Überschreitung der zulässigen GRZ gem. §19 (4) BauNVo ist nicht zulässig.

2. Anzahl der Wohnungen

Im Plangebiet sind pro Wohngebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte) nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig (§9 (1) Nr. 6 BauGB).

3. Bauweise

Für alle Grundstücke <450 m² wird eine abweichende Bauweise mit folgenden maximalen Gebäudelängen festgesetzt:

Einzelhäuser:	max. Breite (von Giebel zu Giebel)	12 m
	max. Tiefe (von Traufe zu Traufe)	12 m
Doppelhäuser:	max. Breite (von Giebel zu Giebel)	20 m
	max. Tiefe (von Traufe zu Traufe)	12 m

Ansonsten gelten die Bestimmungen über die offene Bauweise nach §22 (2) BauNVO.

4. Nebenanlagen

Nebenanlagen gem. §14 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig, sofern ein Mindestabstand von 3 m zu den öffentl. Straßenflächen bzw. 1 m zu den öffentlichen Wegeflächen eingehalten wird.
Zwischen geschlossenen sowie off. Garagen (z.B. Carports) und der zugeordneten Erschließungsstraße ist auf der Zufahrtsseite ein Mindestabstand von 5,00 m (für einen Stellplatz vor der Garage) einzuhalten.

5. Größe der Baugrundstücke

Die Mindestgröße von Baugrundstücken beträgt je Wohngebäude
bei einem freistehenden Einzelhaus (d.h. mit allseitigen Abstandsflächen): 380 qm
bei einer Doppelhaushälfte u. vergl. (d.h. mit mind. einseitiger Grenzbebauung): 280 qm

6. Öffentliche Verkehrsflächen, Sichtdreiecke

Der Bereich der Sichtdreiecke ist von jeglichen Sichtbehinderungen von 0,70 bis 2,20 m über Straßenniveau freizuhalten.

7. Gestaltung der privaten Stellplatzanlagen

Private Pkw-Stellplatzanlagen gem. §47 BauONW mit mehr als fünf Stellplätzen sind mit mindestens einem großkronigen, hochstämmigen Laubbaum je angefangene sechs Stellplätze gleichmäßig zu bepflanzen.

8. Versickerung

Die Versickerung des auf den Privatflächen anfallenden Niederschlagswassers wird gem. §51a LWG zwingend vorgeschrieben.
Die Versickerungsanlagen sind gem. ATV A 138 zu bemessen, herzustellen und zu unterhalten und bedürfen der Genehmigung gem. §7 WHG.

9. Pflanzgebote

Für die Pflanzgebote auf den privaten Grünflächen gem. §9 (1) Nr. 25 BauGB ist die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes eingetragene Lage maßgebend. Auf den öffentlichen Flächen können Änderungen vorgenommen werden, solange die Größe der Grünfläche und die Anzahl der zu pflanzenden Bäume mit den Angaben im Bebauungsplan übereinstimmen. Die privaten Grünflächen sind flächenhaft mit einheimischen und standortgerechten Laubbäumen bzw. Sträuchern der nebenstehend aufgeführten Bepflanzungsvorgabe zu bepflanzen.
Die im Plan festgesetzten Pflanzgebote müssen innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Straßen realisiert sein. Die Pflege und Erhaltung erfolgt durch die Grundstückseigentümer. Bei Abgang sind die Pflanzen artengleich zu ersetzen. Ebenfalls sind sämtliche im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorhandenen Bäume zu erhalten und bei Abgang artengleich zu ersetzen.

Textl. Festsetzungen gem. §9 Abs. 4 BauGB i.V. §86 BauONW

1. Trauf- und Firsthöhen

Die Traufhöhen (gemessen Schnittpunkt Vorderkante Außenwand mit der Sparrenoberkante) und die Firsthöhen dürfen, gemessen von der Oberkante der Verkehrsfläche, die der direkten Erschließung des Bauwerks dient, höchstens betragen:

Traufhöhe (TH):	4,20 m
Firsthöhe (FH):	10,00 m

2. Gestaltung der Dächer

Die Neigung der Hauptdächer muß mind. 35° und darf höchstens 48° betragen. Geneigte Dächer sind mit Dachpfannen (Dachsteinen, Dachziegeln), Schiefer oder Schindeln einzudecken. Dachflächen, Solarkollektoren sowie photovoltaische Elemente sind zulässig. Untergeordnete Dachflächen und Ausbauten bis zu 20% der Gesamt-Dachfläche können in Zink ausgeführt werden.

Angebaute oder freistehende Garagen, Carports und Nebengebäude sind in der Dachneigung der Hauptgebäude oder mit einem Flachdach auszuführen.

3. Gestaltung der Fassaden

Für die Außenwandflächen aller Haupt- und Nebengebäude sind folgende Materialien zulässig: Verbrend bzw. Sichtmauerwerk, Putz und Holz. Für Teilflächen (max. 20% je Gebäude) dürfen andere Materialien verwendet werden. Großformatige Blech-, Welt- und Kunststoffplatten dürfen jedoch nicht verwendet werden.
Geschlossene Garagen sind in Material und Farbe wie die zugehörigen Hauptgebäude zu gestalten oder zu verkleiden.

4. Doppelhäuser

Bei Doppelhäusern sind alle Haustelle mit einem einheitlichen Dach (Form, Ausdehnung, Neigung, Material, Farbe, etc.) zu versehen.
Auch die Außenwände sind in Material und Farbe aufeinander abzustimmen.

5. Gestaltung der Einfriedung

Als Abgrenzung der Vorgärten zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind Mauern sowie Zäune und lebende Hecken über 0,80 m Höhe über der sich anschließenden fertigen Verkehrsfläche unzulässig. Als Vorgarten gilt der an die öffentl. Erschließungsstraße grenzende Grundstücksteil bis zur vorderen Baulinie der Hauptgebäude.

6. Unterbringung der Mülltonnen

Mülltonnen, die außerhalb von geschlossenen Gebäuden aufgestellt werden, müssen durch Eingrünungen, Einfassungen, etc. vor Einblick von Seiten der Erschließungsstraße geschützt werden.

Hinweise

1. Bodendenkmale

Erste Erdbewegungen sind 2 Wochen vor Beginn der Arbeiten der Gemeinde Saerbeck und dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bröderichweg 35, 48159 Münster (Tel.: 0251/ 2105252) schriftlich mitzuteilen.
Dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege oder der Gemeinde Saerbeck als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihr Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG).
Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§19 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

2. Stellplätze

Je Wohnung sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.

3. Kanalisation/Wasserversorgung

Die der Erstellung oder wesentlichen Änderung von Kanalsatznetzen für die örtliche Abwasserbeseitigung zugrundeliegende Planung bedarf der Genehmigung gem. §58 LWG.
Beim Bau und Betrieb von Anlagen für die örtliche Wasserversorgung sind die §§48 LWG und 40 BauONW zu beachten.

4. Wasserdichte Ausführung der Kellergeschosse

Aufgrund der zwingend vorgeschriebenen Versickerung des auf den Privatflächen anfallenden Niederschlagswassers wird bei Errichtung eines Kellergeschosses empfohlen, die Außenwände des Untergeschosses wasserdicht auszuführen.
Beim Bau der Versickerungsanlagen ist ein Mindestabstand von 6 m zu benachbarten unterkellerten Gebäuden einzuhalten.

5. Bepflanzung der Ausgleichsflächen im Plangebiet

Die gem. §9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen dienen dem Ausgleich der mit der Entwicklung der Wohnbaufläche verbundenen Eingriffe und sind mit den im Plan dargestellten Pflanzgeboten versehen.
Die Erstbepflanzung erfolgt durch die Gemeinde Saerbeck. Die Kosten tragen die Grundstückseigentümer.

6. Fernmeldewesen

Dem Fernmeldeamt Münster ist der Beginn der Straßenbauarbeiten jeweils 2 Monate vorher schriftlich anzukündigen, um erforderliche Vorbereitungen zu ermöglichen.
Die Durchführung von Unterhaltungsarbeiten an den Fernmeldeanlagen darf nicht beeinträchtigt werden.

7. Feuerlöschwasser

Für den Brandfall kann eine Feuerlöschwassermenge von 48 m³/h aus dem öffentlichen Versorgungsnetz bereit gestellt werden.

8. Gas-, Wasser- und Stromversorgung, Telekommunikation

Die Stromversorgung wird durch die RWE Net gewährleistet.
Die Gasversorgung kann durch die Gelsenwasser AG erfolgen.
Die Wasserversorgung wird durch die Stadtwerke Emsdetten übernommen, wobei sämtliche Wohngebäude im Plangebiet an die öffentliche Trinkwasserversorgung anzuschließen sind.

9. Grünflächen

Die im Plan festgesetzten Grünflächen sind von jeglicher Bebauung oder Versiegelung (Wege, Gartenhäuschen, Tiergehege, Terrassen, Mauern, etc.) freizuhalten. Lediglich die Abgrenzung dieser Flächen durch Zäune ist zulässig.

10. Schwengelrecht

Gem. §36 (2) Nachbarrechtsgesetz NRW müssen Einfriedigungen der geplanten Baugrundstücke 50 cm von der landwirtschaftlichen Grundstücksgrenze, die nördl. an das gepl. BG "Bevergerner Damm II" angrenzt, zurückbleiben.
Der vorgeschriebene Abstand soll die Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Grundstücke mit Maschinen bis unmittelbar an die Grenze sicherstellen.

Bepflanzungsvorgabe (Auswahlliste):

Folgende Bäume und Sträucher werden für die Flächen, für die Festsetzungen gem. §9 Abs.1 Nr.25a BauGB getroffen worden sind, vorgeschrieben:

Straucharten:

Acer campestre	Feldahorn
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Ribes grossularia	Stachelbeere
Cornus (versch. Arten)	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus (versch. Arten)	Weißdorn
Cytisus scoparius	Besenginster
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Prunus padus	Traubenkirsche
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Ilex aquifolium	Stechpalme
Ligustrum (versch. Arten)	Liguster
Malus communis	Wildapfel
Prunus serotina	spätе Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schwarzdorn, Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
rur Rosa canina	Hundsrose
Salix (versch. Arten)	Weiden
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Obstbäume (Hochstamm):

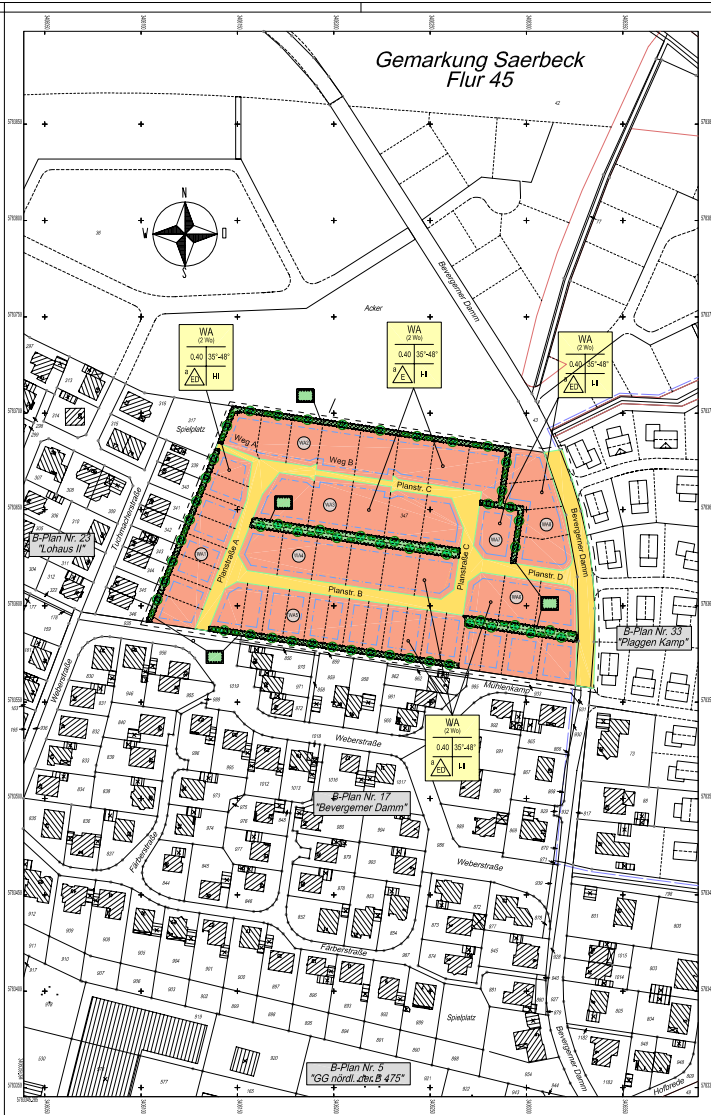
Kirsche:	
große, schwarze Knorpelkirsche	
Hedelfinger Riesenkirsche	
Dönissens gelbe Knorpelkirsche	
Schneiders späte Knorpelkirsche	
Pflaume:	
Hauszwetsche	
Mirabelle	
Quedlins Reneklode	
Ontario-Pflaume	
Apfel:	
Klarapfel	
Gelbherrel Dr. Oldenburg	
Ingrid Marie	
Goldparmäne	
Schöner aus Boskop	
Gravensteiner	
Jakob Lebel	
Kaiser Wilhelm	
Dülmener Rosenapfel	
Jonathan	
Rote Stemenrenette	
Birne:	Nuß:
Clapps Liebling	Echte Walnuß
Williams Christ	
Gute Luise	
Conference	
Alexander Lucas	
Weisf. Speckbirne	

Baumarten:

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

Anlagen zum Bebauungsplan

Anlage 1	Begründung gem. §9 Abs. 8 BauGB
Anlage 2	Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft
Anlage 2.1	Eingriffsbilanzierung
Anlage 2.2	Darstellung des Ausgangszustands
Anlage 2.3	Darstellung des Planungszustands gem. Festsetzungen des Bebauungsplanes



Zeichenerklärung

PLAN-ZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGE
	1. Art der baulichen Nutzung:	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 (2) BauNVO, §§ 1 Ge 11 BauNVO
	Allgemeine Wohngebiete	§ 4 BauNVO
WA 2 Wo	Beschränkung der Zahl der Wohnungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
	2. Maß der baulichen Nutzung:	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 1 BauNVO, § 16 BauNVO
0,4	Grundflächenzahl (GRZ)	
	Zahl der Vollgeschosse	
I	als Höchstmaß	
I	als Mindest- und Höchstmaß	
II	zwingend	
	3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen:	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
a	abweichende Bauweise	
	nur Einzelhäuser zulässig	
	nur Doppelhäuser zulässig	
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
	Baulinie	
	Baugrenze	
	Firstrichtung	
	5. Verkehrsflächen:	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
	öffentliche Straßenverkehrsflächen	
	9. Grünflächen:	§ 9 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
	Private Grünflächen	
	Öffentliche Grünflächen	
	Zweckbestimmung: Spielplatz	
	10. Wasserflächen, Flächen für die Wasserwirtschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 4 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB
	Wasserflächen	
	12. Flächen für die Landwirtschaft und Wald:	§ 9 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB
	Wald	
	13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB
	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Entwicklung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB
	Anpflanzen: Bäume	
	Sträucher	
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB
	15. Sonstige Planzeichen:	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets	§ 1 Abs. 4 BauNVO, § 16 Abs. 5 BauNVO
35° - 48°	Neigung des Hauptdaches	
	Bestandsdarstellungen	
	Wohnhaus mit Hausnummer	
	Wirtschaftsgebäude	
	Flurstücksgrenze mit Grenzstein	
	Flurgrenze	
991	Flurstücksnummer	
	geplante Grundstücksgrenze	

Weitere Signaturen siehe Zeichenvorschriften für Katasterkarten und Vermessungsrisse

Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Saerbeck hat am ..... 200.., gem. BauGB §2 (1) beschlossen, die Aufstellung dieses Bebauungsplanes durchzuführen.

Saerbeck, den .....200...

Bürgermeister — Beigeordneter — Ratsmitglied

Dieser Plan einschließlich Begründung hat gem. BauGB §3 (2) Nur Bekanntmachung vom ..... 200.., in der Zeit vom ..... 200.., bis einschließlich .....200.., öffentlich ausgelegen.

Saerbeck, den .....200...

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wurde vom Rat der Gemeinde Saerbeck am .....200.., gem. BauGB §10 als Satzung beschlossen.

Saerbeck, den .....200...

Bürgermeister — Beigeordneter — Ratsmitglied

Der Satzungsbeschluss für diesen Bebauungsplan wurde gem. BauGB §12 am .....200.., ortsüblich amtlich bekanntgemacht. Hiermit ist dieser Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden.

Saerbeck, den .....200...

Bürgermeister

Ingenieurbüro
Karl-Heinz Büchter
Planung Ausschreibung Bauleitung
Kanalbau - Straßenbau - Ingenieurbau - Kulturbau
Boschstrasse 33
48369 Saerbeck
Tel.: 02574 - 888 92 00
Fax: 02574 - 888 92 01

Stand: 03. Mai 2004 — 1. Ausfertigung

Gemeinde Saerbeck
Der Bürgermeister

Bebauungsplan
Nr. 32
BG "Bevergerner Damm II"

Gemarkung Saerbeck Flur 45 Maßstab: 1:1,000

Rechtsgrundlagen: (Jd, jeweils zum Zeitpunkt d. Satzungsbeschlusses gült. Fassung)

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193) geändert durch Art. 167 der Verordnung vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2304)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung vom 1. März 2000 (GV.NRW. S. 256), geändert am 9. Mai 2000 (GV.NRW. S. 439)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.90 (BGBl I 1991 S. 58)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung vom 14. Juli 1994 (GV.NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. April 2003 (GV.NRW. S. 254)
- Abstandserlass 1998 II. RdErl. d. MURL vom 02.04.98 (MBl.NW. 1998 S.744; SMBl.NW. 283)

Übersicht

Projektpfad: P:\PROJEKTE\SAERBECK\BEBEN\32-II.VHC
Bearb.-stand: 03.05.2004
Maßstab: 1:1000
Bearbeiter: DI Ing. Irmgard Meister