Bebauungsplan Nr. 31 "Sundermann"

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

1.4 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten

Je Wohngebäude sind höchsten 2 Wohneinheiten zulässig. (1 Doppelhaus = 2 Wohngebäude). Davon abweichend sind in dem Allgemeinen Wohngebiet mit der Fußnote 4 insgesamt maximal 6 Wohnungen zulässig.

1.5 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.

1.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Innerhalb der Fläche ist eine Streuobstwiese mit einer extensiven Weidenutzung anzulegen .

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

a) In den Flächen mit Pflanzerhaltungsgeboten sind die vorhandenen Gehölze, Hecken und Bäume zu erhalten und zu pflegen. Aufschüttungen und Versiegelungen im Kronentraufbereich 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, heimische Strauchgehölze mit einem Pflanzabstand von 1 x 1,5 m vollflächig zu bepflanzen, zu sichern, zu pflegen und bei Abgang artgleich zu ersetzen. (Siehe auch "Pflanzliste").

c) 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.

1.8 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 Ortssatzung zu nutzen. Die Versickerungsanlagen sind gem. ATV A 138 zu bemessen, herzustellen und zu unterhalten und bedürfen der Genehmigung gem. § 7 WHG.

1.9 Freizuhaltende Flächen, Sichtdreiecke

Die **von Bebauung freizuhaltenden Flächen** sind von jeglichen sichtbehindernden Anlagen und Einrichtungen (Bauliche Anlagen, Einfriedungen, Sichtschutzanlagen, andere Nebenanlagen, Bepflanzungen, Hecken u. ä.) von 0,70 m bis 2,20 m über Oberkante Gelände freizuhalten. Hochstämmige Einzelbäume sind zulässig.

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 von 35° - 48° auszubilden.

b) Die angegebenen Traufhöhen sind als Höchstwerte festgesetzt und werden bemessen als Schnittpunkt Vorderkante Außenwand mit der Sparrenoberkante der Dachflächen über der fertigen Oberkante der Verkehrsfläche, die der direkten Erschließung des Bauwerkes dient.

c) Geneigte Dächer ab 20° Dachneigung sind mit Dachpfannen (Dachziegeln, Dachsteinen), Schiefer oder Schindeln einzudecken. Begrünte Dachflächen, Kollektoranlagen für Solarthermie und Photovoltaik, Glasflächen und Dachausbauten bleiben hiervon ausgenommen. Untergeordnete Dachflächen und Ausbauten bis zu 25 % der Gesamt-Dachfläche können in Zink ausgeführt werden.

d) Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind alle Hauptbaukörper mit einer einheitlichen Dachgestaltung zu versehen.

2.2 Gestaltung der Fassaden

a) Die Außenwandflächen der Hauptbaukörper sind in folgenden Materialien zulässig: Verblend- bzw. Sichtmauerwerk, Putz und Holz.

b) Für untergeordnete Teilflächen insbesondere in Bereich der Giebel, Brüstungen, Balkone, Stützen, Vordächer, Wintergärten und Gesimse dürfen andere Materialien verwendet werden.

c) Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind alle Hauptbaukörper mit einer einheitlichen Fassadengestaltung (in Material und Farbe) 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 und andere Abfallsammler, 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 Planzeichenverordnung.
Emsdetten, den 18.02.2004

(Planverfasser)

2. Der Rat der Gemeinde Saerbeck hat am 25.04.2002 gem. § 2 (1) BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.
Saerbeck, den 18.02.2004

(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 18.02.2004

(Bürgermeister)

4. Die Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 BauGB in der Zeit vom 14.08.2003 bis 15.09.2003 beteiligt.
Saerbeck, den 18.02.2004

(Bürgermeister)

5. Der Rat der Gemeinde Saerbeck hat am 13.11.2003 den Vorentwurf mit der Begründung zum Entwurf und damit zur Offenlegung beschlossen. Die Bekanntmachung ist am 21.11.2003 erfolgt.
Saerbeck, den 18.02.2004

(Bürgermeister)

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 08.12.2003 bis einschließlich 16.01.2004 öffentlich ausgelegen.
Saerbeck, den 18.02.2004

(Bürgermeister)

7. Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Gemeinde Saerbeck am 29.01.2004 gem. BauGB § 10 als Satzung beschlossen.
Saerbeck, den 18.02.2004

(Bürgermeister) (Ratsmitglied) (Schriftführer)

8. Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gem. § 10 (3) BauGB am 18.02.2004 ortsüblich amtlich bekanntgemacht. Hiermit ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich worden.
Saerbeck, den 18.02.2004

(Bürgermeister)

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 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).

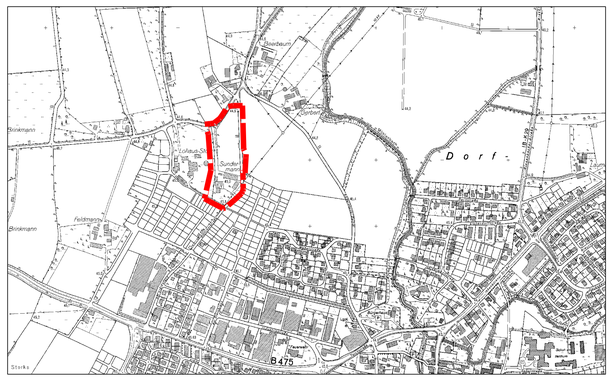
3. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.1991 (BGBL. I S. 58).

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. Abstanderlass 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

O — Offene Bauweise

E — nur Einzelhäuser

ED — nur Einzel- u. Doppelhäuser

Baugrenze, überbaubare Fläche

Verkehrsflächen

V — Öffentliche Straßenverkehrsfläche verkehrsberuhigter Ausbau

Fuß- und Radweg — Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (z. B. Fuß- und Radweg)

Flächen für Versorgungsanlagen

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

Grünflächen

privat/öff — Grünfläche, privat / öffentlich

Parkanlage

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Uferstreifen — Zweckbestimmung: Uferstreifen

Flächen für die Landwirtschaft

Flächen für die Landwirtschaft zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Flächen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

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

Sonstige Planzeichen

Grenze des Bebauungsplanes

Grenze anderer Bebauungspläne

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Fläche, die von Bebauung und Sichtbehinderungen freizuhalten sind

TH max. 4,20 — maximale Traufhöhe 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

Flur 34 — Flurbezeichnung

456 — 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)
Hartriegel (cornus - versch. Arten)
Haselnuss (corylus avellano)
Weißdorn (crataegus - versch. Arten)
Besenginster (cytisus scoparius)
Pfaffenhütchen (euonymus europaeus)
Traubenkirsche (prunus padus)
Wolliger Schneeball (viburnum lantana)
Stechpalme (ilex aquifolium)
Liguster (ligustrum - versch. Arten)
Wildapfel (malus communis)
Späte Traubenkirsche (prunus serotina)
Schwarzdorn, Schlehe (prunus spinosa)
Faulbaum (rhamnus frangula)
Heckenrose (nur rosa canina)
Weiden (salix - versch. Arten)
Schwarzer Holunder (sambucus nigra)
Gemeiner Schneeball (virbunum 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 Knorpelkirsche
Hedelfinger Riesenkirsche
Dönissens gelbe Knorpelkirsche
Schneiders späte Knorpelkirsche

Hauszwetsche
Mirabelle
Quellins Reneklode
Ontario-Pflaume

Klarapfel
Geheimrat Dr. Oldenburg
Ingrid Marie
Goldparmäne
Schöner aus Boskop
Gravensteiner
Jakob Lebel
Kaiser Wilhelm
Dülmener Rosenapfel
Jonathan
Rote Sternenrenette

Clapss Liebling
Williams Christ
Gute Luise
Conference
Alexander Lucas
Westf. Speckbirne

Echte Walnuss

Hinweise

1. Bodendenkmale

a) Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bröderichweg 35, 48159 Münster, schriftlich mitzuteilen.
b) Dem Westf. Museum für Archäologie/ Amt für Bodendenkmalpflege (Tel. 0251/2105-252) oder der Gemeinde als Untere 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).
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.

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. Fernmeldewesen

Der Deutschen Telekom AG, Niederl. Oldenburg, Ressort Bezirksbüro Netze Rheine, ist der Beginn der Straßenbauarbeiten jeweils 3 Monate vorher schriftlich anzukündigen, um entsprechende Vorbereitungen zu ermöglichen. Die Durchführung von Unterhaltungsarbeiten an den Fernmeldeanlagen darf nicht beeinträchtigt werden.

4. 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, ggfs. sind versickerungsfähige Pflasterungen und vergleichbares einzusetzen.

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-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. ä. ist zu vermeiden.

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.

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.

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. 31 "Sundermann"

Satzung
Stand 21.01.2004

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

50 m