Textliche Festsetzungen gem. §9 Abs.1 BauGB

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
2.Absatz: In den Allgem. Wohngebieten sind die Nutzungsarten gem. §4 der BauNVO, Zur Vereinigung des Gebäudes dienende Linien werden aus städtebaulichen Gründen gem. § 9 (3) BauNVo nur mit einer Vorkaufsrechte von max. 100 qm zugelassen.

2. Anzahl der Vollgeschosse und Wohnungen
Im BS wird die Errichtung von ein- bis zweigeschossigen Einzel-(E), Doppelhäusern (WA 1-5, ED) bzw. zweigeschossigen Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern (WA 7) zugelassen. Es sind pro Wohngebäude Einzel-, Doppelhaus-, Doppelhaushälfte, Reihenhaus) nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig (§9 (1) Nr. 6 BauGB).

3. Bauweise
In den WA, Wohngebieten WA 1-5 und ED sind für alle Grundstücke < 450 m² ohne abweichende Bauweise nur 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 die Mindestabstand von 3 m zu den öffentlichen Straßenflächen eingehalten wird.

5. Öffentliche Verkehrsflächen, Sichtdreiecke
Der Bereich der Sichtdreiecke ist von jeglichen Sichthinderungen von 0,70 bis 2,50 m über Straßenniveau freizuhalten.

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

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

8. Pflanzgebote
Für die Pflanzgebote auf den privaten Grundflächen gem. §9 (1) Nr. 25 BauGB ist die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellte Lage maßgebend. Auf den öffentlichen Flächen können Änderungen vorgenommen werden, wenige die Größe der Grundstücke und die Anzahl der zu pflanzenden Bäume mit den Angaben im Bebauungsplan übereinkommen.
Die privaten Grünflächen sind flächenhaft mit einheimischen und standortgerechten Laubbäumen bzw. Sträuchern der nebenstehend aufgeführten Bepflanzungsvorgänge zu bepflanzen.
Die in Plan festgesetzten Pflanzgebote müssen innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen ausgeführt sein. Die Pflege und Erhaltung erfolgt durch die Grundstückseigentümer. Bei Abgang sind die Pflanzen entsprechend zu ersetzen. Sämtliche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandenen Bäume sind zu erhalten und bei natürlichem Abgang artengleich zu ersetzen.

9. Lärmgegebenheiten
Entlang der gekennzeichneten Gebäudefronten an der Rheinerbecker Str. (hell. Gebäudeseiten) müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schall-Dämm-Maß gemäß dem Lärm-Pegelbereich III (60/40 dB(A)) nach DIN 4109/11.89 - Schallschutz im Hochbau - verfüllt werden.
Für Räume in Wohngebäuden mit 2/3der Raumhöhe von etwa 2,5 m, einer Raumtiefe von etwa 4,5 m oder mehr, offenen max. Fensterflächenanteil von 10 bis 60% und einer zweischaligen Außenwand gelten die Anforderungen an das resultierende Schall-dämm-Maß als erfüllt, wenn Fenster der Schallschutzklasse (SSK) 2 vorgesehen werden. Für die Schlafräume sind Schlafen genutzten Räume sind schallgedämmte Lüftungen erforderlich, da bei die Maßnahmen an Außenbauteilen zum Schutz gegen Außenlärm nur mit geschlossen sind, wenn die Fenster und Türen bei Belüftungseinrichtungen bleiben. Dabei ist aus Gründen der Hygiene, der Begrenzung der Lufttechnik und der Zuführung von Verbrennungsluft eine ausreichende Lüftung zu achten. Diese schallgedämmte Lüftung wird nicht erforderlich, wenn zusätzlich Fenster in den Bereichen vorgesehen sind, die keine Überschreitung der Orientierungswerte (tch, in Richtung Süden und Westen).

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

1. Traut- und Firsthöhen
Die Traufhöhen (gemessen Schnittpunkt Vorderkante Außenwand und der Spannsteinkante) und die Firsthöhen ermitteln, gemessen von der Oberkante der Verkehrsfläche, die der nächsten Erschließung des Baukreis dient, höchstens betragen:

WA 1-6 und ED	Traufhöhe (TrH):	4,20 m
	Firsthöhe (FrH):	10,00 m
WA 7:	Traufhöhe (TrH):	6,20 m
	Firsthöhe (FrH):	11,00 m

2. Gestaltung der Dächer
In den Allg. Wohngebieten WA 1-6 und WA S-X sind als Dachneigung mindestens 35° und darf höchstens 48° betragen. In dem Bereich WA 7 ist die Neigung beschränkt von 22° bis 45°.
Geneigte Dächer sind mit Dachpfannen (Dachsteinen, Dachziegeln), Schiefer oder Schiefer eindecken. Begrünte Dachflächen, Solarkollektoren sowie photovoltaische Elemente sind zulässig. Unbegrünte Dachflächen und Aufpaketen (ab 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. Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

Projektleiter: Bearbeitung:
Bearb.-stand: 27.06.2001
Plotdatum: 05.07.2001
Plotmaßstab: 1:1
Datei: K:\...\Layout1.dwg

Textl. Fests.tzungen gem. §9 Abs. 4 BauGB i.V. §86 BauONW (Forts.)

3. Gestaltung der Fassaden
Für die Außenwandflächen der Gebäude sind folgende Materialien zu Zwäig: Verblend bzw. Sichtmauerwerk, Putz und Holz. Für Teilflächen (max. 20% je Gebäude) dürfen andere Materialien verwendet werden, Glasflächenlige Fläch-, Wint- und Kunststoffplatten dürfen jedoch nicht verwendet werden.
Geschlossene Garagen sind in Material und Farbe wie die zugehörigen Hauptgebäude zu gestalten bzw. aus Holz zu errichten oder zu verkleiden.

4. Doppel- und Reihenhäuser
Bei Doppel- und Reihenhäusern sind alle Hauseinde mit einem einheitlichen Dach (Form, Ausführung, 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 blickdurchlässige Zäune und laubende Hecken über 0,80 m Höhe Dese der ansich befindenden fertigen Verkehrsfläche und Abstand. Als Vorgärten gilt der an die Straßenbegrenzungslinie grenzende Grundstücksteil bis zur vord. Baufluchtlinie, Hauptgebäudes.

6. Unterbringung der Mülltonnen
Mülltonnen, die ausserhalb von geschlossenen Gebäuden aufgestellt werden, müssen durch Einpflanzungen, Rankgerüsten, etc. vor Einblick von Seiten der Erschließungsstraße geschützt werden.

Hinweise

1. Bodendenkmale
Beim Einberwegungen sind 2 Wochen vor Beginn der Arbeiten der Gemeinde Saarbeck und dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bodenkmeg 33, 48158 Münster (Tel.: 0251/ 2105252), schriftlich anzuzeigen.
Dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege oder der Gemeinde Saarbeck als Unteren Denkmalbehörde sind Bodenfunde (Bodenverfärbungen, Bodenbesonders auffällige Steinansammlungen, Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Münzen, Skelettteile) unverzüglich zu melden, ihre Lage in 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. Verkehrsflächen
In den öffentlichen Verkehrsflächen werden die Gehwege- und Fahrbahnflächen entsprechend den als Wohnstraßen ausgebildet.

3. Stellplätze
Je Wohnung sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.

4. Kanalisation
Die der Erteilung der wasserrechtlichen Änderung von Kanalisationsnetzen für die örtliche Abwasserbeseitigung zugrundeliegende Planung bedarf der Genehmigung gem. §58 LWG. Bei der Errichtung von Anlagen ist die örtliche Wasserversorgung und die §§48 LWG und 40 BauONW zu beachten.

5. Wasserdichte Ausführung der Kellergeschosse: Versickerungsanlagen
Aufgrund der geringen vorgeschriebenen Versickerung des auf den Privatflächen anfallenden Niederschlagswassers sind bei Errichtung eines Kellergeschosses empfohlen, die Außenwände des Untergeschosses wasserdicht auszuführen und die Kellersohle gegen Durchtritt bei Regenwasserstau zu sichern.
Beim Bau der Versickerungsanlagen ist ein Mindestabstand von mind. 6 m zu benachbarten unterkellerten Gebäuden einzuhalten.

6. Begrünung der Ausgleichsflächen im Plangebiet
Die gem. §9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen dienen dem Ausgleich der mit der Entwicklung der Wohnbauflächen verbundenen Eingriffe und sind mit den im Plan dargestellten Pflanzgebieten versehen. Die Erstbepflanzung erfolgt durch die Gemeinde Saarbeck. Die Kosten tragen die Grundstückseigentümer.
In den Eibe/Ordnungsbereich der Pflanzstraße A auf der Rheinerbecker Straße befindliche Linde muß aus Sicherheitsgründen entfernt werden. Auf der gegenüberliegenden Seite (vorh. Bauernhof) wird Ersatz durch eine großkronige Linde geschaffen.

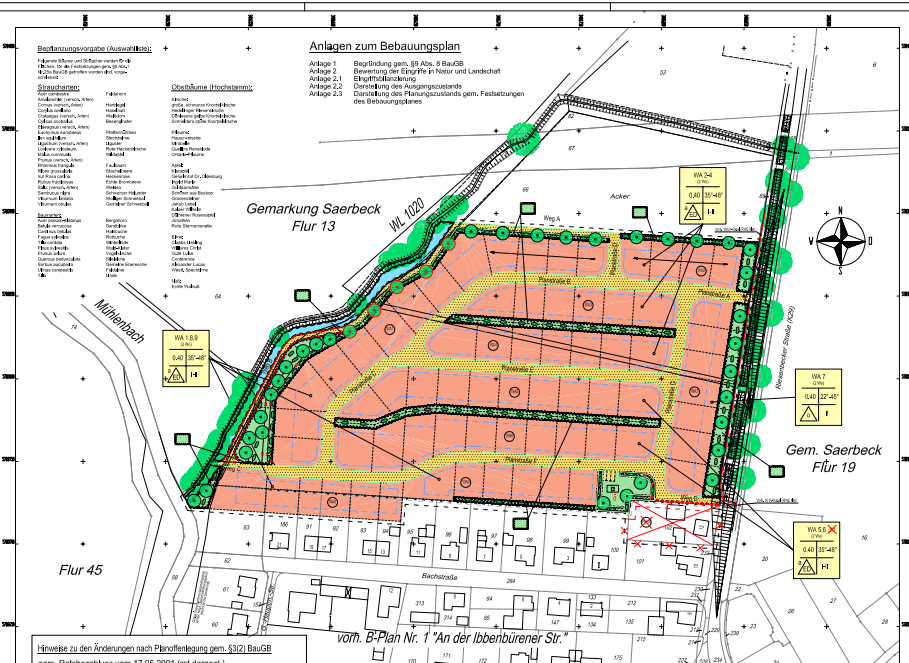
7. Femmeldeiwesen
Dem Fernmeldeamt Münster ist der Beginn der Straßenbauarbeiten jeweils 2 Monate vorher schriftlich anzuzeigen, um entsprechende Vorbereitungen zu ermöglichen.
Die Durchführung von Unterhaltungsarbeiten an den Fernmeldeanlagen darf nicht beeinträchtigt werden.

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 Sprenzmmen, wobei ständige Wohnungsfluss im Plangebiet an die öffentliche Trinkwasserversorgung anzuschließen sind.
Die Verlegung der Telekommunikationssysteme erfolgt durch die Telekom AG.

9. Feuerlöschwasserversorgung
Für den Brandschutz kann die Feuerlöschwasserversorgung von 48 m³/h aus dem öffentlichen Versorgungsnetz bereit gestellt werden.

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 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO § 1 (4 - 1 BauNVO
WA 2 (ED)	Allgemeine Wohngebiete	§ 4 BauNVO
	Beschränkung der Zahl der Wohnungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
	2. Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO § 16 BauNVO
0,4	Grundflächenzahl (GRZ)	
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
I-II	als Mindest- und Höchstmaß	
	3. Bauweise, Baufluchten, Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 (2) bis 23 BauNVO
a	abweichende Bauweise (begrenzte Baulänge)	
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
	offene Bauweise	
	Baufläche	
	Baugrenze	
	Firstrichtung	
	4. Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
	Straßenverkehrsflächen	
	5. Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 8 und Abs. 6 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
	Private Grünflächen	
	Öffentliche Grünflächen	
	Zweckbestimmung: Spielplatz	
	15. 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. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB
	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
	Anpflanzen: Bäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB
	Sträucher	
	Sonstige Bepflanzungen	
	Erhaltung: Bäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB
	Sträucher	
	Sonstige Bepflanzungen	
	15. Sonstige Planzeichen:	
	Mit Fahrrechten für die Gefäße, Briefe und Tüte von Wohnbaugrundstücken	§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB
b max	maximale Breite (Gbäude/Haus)	
t max	maximale Tiefe (Traufe/Traufe)	
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
GGa / GCp	Gemeinschaftsgaragen / -carports	
	Mit Geh-rechten (G), Fahrrechten (F) und Leitungsrechten (L) zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger (A), der Ver- und/oder Entsorgungsträger (E), der Öffentlichkeit (Ö)	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	§ 9 Abs. 1 Nr. 7 und Abs. 6 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Grenze des bes. B-Plans Nr. 1 "An der Ibbenbürener Straße"	
35° - 48°	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung o.ä. von Baugebieten, oder abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets	§ 9 Abs. 1 Abs. 6 BauNVO § 16 Abs. 5 BauNVO
	Dachneigung	
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB

Verfahrensvermerke

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

Dieser Plan hat gem. BauGB §3 (1) laut Bekanntmachung vom ..... 200.. ortsüblich ..... 200.. öffentlich ausgelegen.
Saarbeck, den .....200...

Dieser Bebauungsplan wurde vom Rat der Gemeinde Saarbeck am ..... 200.. gem. BauGB §10 als Satzung beschlossen. Da mit geltenrechtlichen Änderungen oder Bestandteil dieses Planes.
Saarbeck, den .....200...

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

Bestandsdarstellungen

- Wohnhaus mit Hausnummer
- Wirtschaftsgebäude
- Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- Flurgrenze
- 007 Flurstücksnummer
- geplante Grundstücksgrenze
- Weitere Signaturen siehe Zeichenvorschriften für Katasterkarten und Vermessungsrisse

Ingenieurbüro
Karl-Heinz Büchter
Planung Ausschreibung Bauüberwachung
Bauschirmweg 23
48599 Gronau
Tel.2 02562 • 999 02 03
Fax 2 02562 • 999 02 01
Kanal-bau • Straßenbau • Ingenieurbau • Altlasten

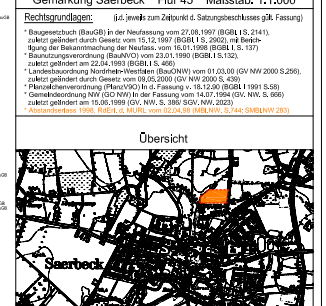
Stand: 27. Juni 2001 . Ausfertigung

Gemeinde Saarbeck
Der Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 27 "Laumann"

Gemarkung Saarbeck Flur 45 Maßstab: 1:1.000

Rechtsgrundlagen: (i.d.jeweils zum Zeitpunkt d. Satzungsbeschlusses gültk Fassung)

* Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl I S. 2902), mit Berichtigung der Bekanntmachung der Neufass. vom 16.01.1998 (BGBl I, S. 137)
* Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl.I S.132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl I S. 466)
* Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauONW) vom 01.03.00 (GV NW 2000 S.256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.05.2000 (GV NW 2000 S. 456)
* Planzeichenverordnung (PlanzVO) in d. Fassung v. 18.12.90 (BGBl I 1991 S.58)
* Gemeindeordnung NW (GO NW) in der Fassung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666) zuletzt geändert am 15.06.1999 (GV. NW. S. 386) SGV. NW. 2023)
* "Abstandserlass 1998, RdErl. d. MURL vom 02.04.98 (MBl.NW. S.744; SMBl.NW 283)

Übersicht