Textliche Festsetzungen gem. §9 Abs.1 BauGB

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

a) in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1-3, 6+11 und 15+18:
Zulässige obere Allgemeinen Wohngebäuden sind die Nutzungsarten gem.§4 der BauNVO.
Zur Verneigung des Gebäudes dominante Lücken werden aus städtebaulichen Gründen gem. § 31 (1) BauNVO nur mit einer Verkauftfläche von max. 100 qm zugelassen.

b) in den Allgemeinen Wohngebieten WA 4, 5 und 12:
Zulässig ist ebenen Allgemeinen Wohngebäuden sind die Nutzungsarten gem.§4 der BauNVO.

c) in den Dorfgebieten MD 1+2:
Zulässig ist Dorfgebieten sind die Nutzungsarten gem.§5 der BauNVO.

2. Anzahl der Wohnungen
In Plangebiet sind pro Wohngebäude (Einzelhaus, Doppelhaus) Mehr nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig (§9 (1) Nr.6 BauGB).
Dies gilt nicht für das Haushaltes der Hofstelle (MD 3).
In den Allg. Wohngebieten WA 4 und 5 ist abweichend von Satz 1 pro Wohngebäude nur eine Wohnung zulässig. Ausnahmsweise kann eine weitere Wohnung als Einliegerwohnung mit deutlich untergeordneter Größe zugelassen werden.

3. Bauweise
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1+2 ist die Grundschäfe = 450 m² ohne die vorhandene Bauweise ist folgende max.zulässige 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) 25 m
max. Tiefe (von Traufe zu Traufe) 12 m
Ausnahmen gelten die Bestimmungen über die offene Bauweise nach §22 (2) BauNVO.

4. Nebenanlagen
Nebenanlagen gem.§14 BauNVO sowie Garagen und Garagenähnliche Gebäude sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig, sofern die Mindestabstände von 3 m zu den öffentlichen Straßenflächen eingehalten werden. Abweichend hiervon gilt für den Weg B folgende Mindestabstand von 5,00 m.

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

6. Gestaltung der privaten Stellplatzanlagen
Private Pkw-Stellplatzanlagen gem. §47 BauO NW mit mehr als fünf Stellplätzen sind mit mindestens einem großkronigen, hochstämmigen Laubbaum in angemessener weiter Stellplatzfläche zulässig zu bepflanzen.

7. Versickerung
Die Versickerung von auf den Pflastern/Dächern anfallenden Niederschlagswassers sind gem. §51a LWG zulässig vorgesehen.
Die Versickerungsanlagen sind gem. ATV A 138 zu bemessen, herzustellen und zu unterhalten und bedürfen der Genehmigung gem. §7 NWG.

8. Pflanzgebote
Für die Pflanzgebote auf den privaten Grünflächen gem.§9 (1) Nr.25 BauGB ist dieses nicht nachzuholen Teil des Bebauungsplanes abgegrenzte Lage maßgebend. Zulässig ist je qm 50 cm breiter Streifen aufgelockert Gehölzen zu pflanzen. Es ist mindestens pro qm 1 Pflanzenstreifen, 1,0 m, max. 3,0 m.
Auf den Öffentlichen Flächen können Änderungen vorgenommen werden, solange die Größe der Grünfläche und die Anzahl der zu pflanzenden Bäume mit den Angaben in Bebauungsplan Übereinstimmen. Die privaten Grünflächen sind flächenhaft mit einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Straßenbäume der vorgesehenen Pflanzgebote müssen innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Straßen realisiert sein. Die Pflege und Erhaltung erfolgt durch die Grundstückseigentümer. Bei Ausfall sind die Pflanzen unverzüglich zu ersetzen. Abweichen in Gebietsgrenzen des Bebauungsplanes vorhandener Bäume sind zu erhalten und bei natürlichem Abgang unverzüglich zu ersetzen.

9. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
Für die im Lageplan Teil gekennzeichneten Flächen sind die Geh- und Fahrrechte zugunsten der Anlieger und die Leitungsrechte zugunsten der Versorgungs- und Versorgungsträger festgesetzt. Für das Geh- und Fahrrecht muß eine Breite von mind. 4 m und eine Länge von mind. 4,0 m sichergestellt werden.

Textl. Festsetzungen gem. §9 Abs. 4 BauNVO I.V. §86 BauONW

1. Traufe und Firsthöhen
a) in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1-3, 6+11 und 15+18:
Die Traufhöhen (gemessen Schnittpunkt Vorderkante Außenwand und der Sparrenoberkante) sind die Firsthöhen dürfen, gemessen von der Oberkante der Verkehrsfläche, die der direkten Erschließung des Baukreises dient, folgendes betragen:
Traufhöhe (TH): 4,20 m
Firsthöhe (FH): 10,00 m

b) in den Allgemeinen Wohngebieten WA 4, 5 und 12:
Die Traufhöhen (gemessen Schnittpunkt Vorderkante Außenwand und der Sparrenoberkante) sind die Firsthöhen dürfen, gemessen von der Oberkante der Verkehrsfläche, die der direkten Erschließung des Baukreises dient, folgendes betragen:
Traufhöhe (TH): 6,00 m
Firsthöhe (FH): 11,00 m

c) in den Dorfgebieten MD 1+2:
Die Traufhöhen (gemessen Schnittpunkt Vorderkante Außenwand und der Sparrenoberkante) sind die Firsthöhen dürfen, gemessen von der Oberkante der Verkehrsfläche, die der direkten Erschließung des Baukreises dient, folgendes betragen:
Traufhöhe (TH): 4,20 m
Firsthöhe (FH): 10,00 m

2. Gestaltung der Dächer
In den Allgemeinen Wohn- und den Dorfgebieten muß die Dachneigung mindestens 35° und darf 50 nicht überschreiten. Lediglich in den Gebieten WA 4, 5 und 12 sind Dachneigungen zwischen 22° und 45° zulässig.
Gestattet sind Dächer sind mit Dachpfannen (Dachziegeln, Dachsteinen, Schiefer oder Schiefer ähnlichen, Ziegel Dachziegel, Schieferdächern sowie photovoltaische Elemente sind zulässig. Unterpunktete Dachziegel und Ausbauten bis zu 20% der Gesamtfrontlänge sind nicht zulässig.
In den Wohngebieten WA 4 und 5 sind ausnahmsweise (Weg C) kleine Dachaufbauten zulässig.

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

Angebaute oder freistehende Garagen, Carports und Nebengebäuden sind in der Dachneigung der Hauptgebäude oder mit einem Flachdach auszuführen. Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

2. Gestaltung der Fassaden
Für die Außenwandflächen der Gebäude sind folgende Materialien zulässig: verblend Ziegel, Stahlmauerwerk, Putz und Holz. Für Traufbahn (max. 20% der Gebäude) dürfen andere Materialien verwendet werden. Grellfarbenfarbige Blech-, Trafo- und Kunststoffplatten dürfen keinen nicht verwendet werden.
Gewächsende Garagen sind in Material und Farbe wie die zugehörigen Hauptgebäude zu gestalten bzw. aus Holz zu erstellen oder zu verkleiden.

3. Doppelhäuser
Bei Doppelhäusern sind solche Hauschäfen soll ebenso einheitlichen Dach (Form, Ausrichtung, Neigung, Material, Farbe, etc.) zu versehen.
Auch die Außenfarbe sind in Material und Farbe einheitlich abzustimmen.

4. Gestaltung der Einfriedung
Als Abgrenzung der Vorgärten zur Straßen sind Stabstahlverzäunungen Hecke und Mauern sowie Zäune und bekleiden Hecken Gar 0,80 m Höhe Tiefe der anschließenden Vorkommfläche und Anlagen, Ab Vorgarten gilt der an die Straßen, Einzelhäuser gemäßen Grundstücksfläche zur vorderen Baukante der Hauptgebäude.

5. Unterbringung der Mülltonnen
Mülltonnen, die außerhalb von geschlossenen Gebäuden aufgestellt werden, müssen durch Begrünungen, Umfassungen, etc. von Straßen und Seiten der Erschließungsstraßen geschützt werden.

6. Niedrigenergiehäuser
In den Allgem. Wohngebieten WA 4 und 5 sind nur Wohngebäude energiesparender Bauweise mit einer Jahresheizenergieverbrauch von max. 70 kWh/m² a zu erstellen.

Hinweise

1. Bodendenkmale
Eine Erdarbeitsanzeige sind 2 Wochen vor Beginn der Arbeiten der Gemeinde Saarbeck und dem Amt für Bodendenkmalpflege, Erbendrehweg 35, 48159 Münster (Tel.0251/2100202), schriftlich mitzuteilen.
Dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege oder der Gemeinde Saarbeck als Untere Denkmalbehörde sind Bodenentdeckungen (archäologische Bodenfunde, aber auch Verfärbungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenschichtenfolge) unverzüglich zu melden. Ist Lage im Gebiet der Mitte verfüllen werden (§ 15 und 16 DSchG).
Die Fortsetzung der Erdarbeiten/Bauarbeiten oder sonstigen Bauvorhaben bis das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§19 DSchG NRW). Die durch sonstigen Hindernisse oder für die Dauer der Untersuchungen hervorrufen.

2. Verkehrsflächen
In den Straßen und Verkehrsflächen werden die Gehwege und Fahrbahnen nicht vorausgesetzt als Wohnstraßen ausgebaut.

3. Stellplätze
Je Wohnung sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.

4. Vorm. Bürgerhaus
Der vorm. Bürgerhaus im Bereich der ehemaligen Hofstelle Lohaus muß in seiner äußeren Form und Gestalt erhalten werden.

5. Kanalbau
Die der Einleitung oder wesentlichen Änderung von Kanalbauvorhaben für die Erteilung Abwasserbeseitigung sind gem. § 7 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 2