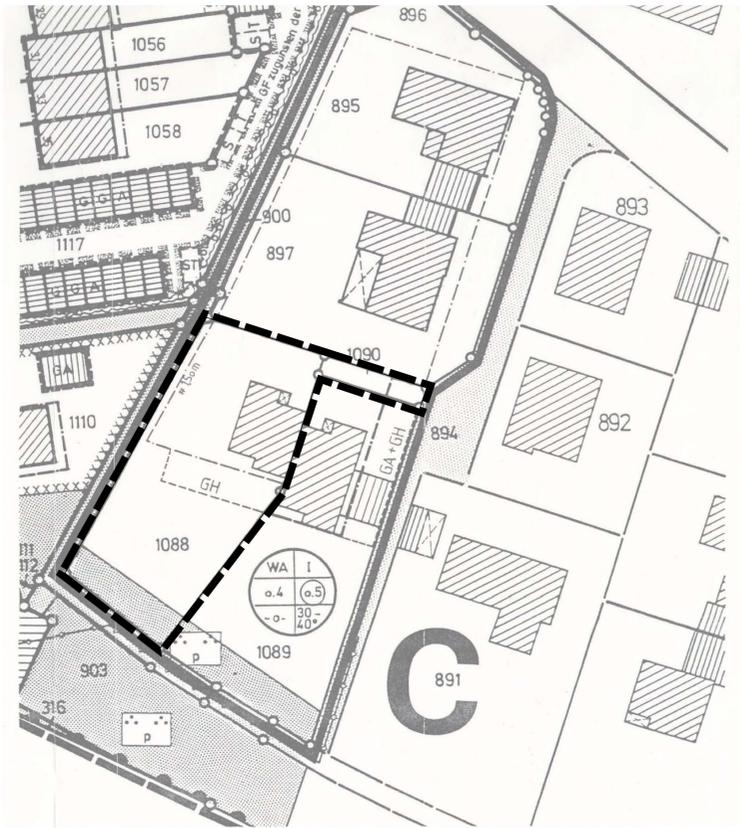


Stand des rechtskräftigen Bebauungsplanes



**PLANZEICHENERLÄUTERUNG
FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO**

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO

- 0,5 Geschossflächenzahl
- 0,4 Grundflächenzahl
- I Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
- FH max: Maximale Firsthöhe bezogen auf angrenzende Erschließungsstraße siehe textliche Festsetzung Nr. 1
- TH max: Maximale Traufhöhe bezogen auf angrenzende Erschließungsstraße siehe textliche Festsetzung Nr. 1

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

- △ Offene Bauweise - nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze

GRÜNLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Private Grünfläche

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem § 9 (7) BauGB

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

- Flurgrenze Flur 40 Flurnummer
- Flurstücksgrenze 123 Flurstücksnummer
- Gebäude mit Hausnummer KD 46,25 Bestandshöhe Kanaldeckel in m Ü. NNH

FESTSETZUNGEN gem. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

30 - 40 ° Dachneigung

Stand der 7. Änderung des Bebauungsplanes



**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO**

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1)
 - 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind zulässig Wohngebäude, ausnahmsweise können in geringem Umfang die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden.
- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 u. § 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
 - 2.1 Überbaubare Grundstücksfläche
Bei der Ermittlung der zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche können Flächenanteile von außerhalb des Baugrundstücks gelegenen Gemeinschaftsanlagen gem. § 21a Abs. 2 BauNVO hinzugerechnet werden.
 - 2.2 Höhe der baulichen Anlagen
Die maximal zulässigen Firsthöhen bzw. Gebäudehöhen sind in den jeweiligen Bereichen der Planzeichnung festgesetzt. Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Firsthöhen bzw. Gebäudehöhen ist die mittlere Höhe der Oberkante der an das Grundstück angrenzenden fertigen Erschließungsstraße (Höhen siehe Planeintrag KD).
 - 2.3 Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens wird mit max. 0,50 m bezogen auf die mittlere Höhe der Oberkante der an das Grundstück angrenzenden fertigen Erschließungsstraße festgesetzt.
- 3. BAULINIEN UND BAUGRENZEN** (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB)
 - 3.1 Die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Gebäudeteile um höchstens 1,50 m überschritten oder unterschritten werden, wenn hierdurch nicht mehr als ein Drittel der jeweiligen Wandlänge betroffen wird.
 - 3.2 Nebenanlagen, Gerätehäuschen, Wintergärten, Garagen und Carport (überdachte Stellplätze) sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie innerhalb der besonders hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig. Ausnahmen hiervon können gestattet werden, wenn nachbarliche und gestalterische Belange sowie der Naturschutz nicht beeinträchtigt werden. Stellplätze und Tiefgaragen dürfen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.
- 4. GESTALTUNG DER GRÜN- UND GARTENFLÄCHEN** (gem. § 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB)
 - 4.1 Innerhalb der Grünflächen sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Anlage von Spielplätzen und Einrichtungen zur Regenwasserversickerung ist innerhalb der Grünflächen zulässig. Die vorhandenen, mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Gemarkung: Saerbeck
Flur: 040
Quellenvermerk: Land NRW / Kreis Steinfurt (2019)
Datenzitat: Deutschland - Namensnennung - Version 2.0

**FESTSETZUNGEN
gem. § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB**

- 1. DACHFORM**
Bauliche Anlagen mit einer Grundfläche von über 27 m² sind nur mit geneigten Dachflächen, Dachneigung zwischen 30° und 50°, zulässig. Die Hauptdächer sind entsprechend der festgesetzten Firstrichtungen auszubilden. Für untergeordnete Gebäudeteile sind Ausnahmen zulässig.
- 2. DACHEINDECKUNG**
Geneigte Dächer sind mit roten, braunen oder schwarzen Dachpfannen (Dachsteinen oder Dachziegeln), Schiefer oder Schindeln einzudecken. Begrünte Dachflächen, Solarkollektoren sowie photovoltaische Elemente sind zulässig. Flachdächer von Nebengebäuden, die nicht als Dachterrasse genutzt werden, sind vollflächig mit Pflanzen zu begrünen.
- 3. GEBÄUDEHÖHEN**
Die festgesetzten Traufhöhen (Oberkante Erdgeschoss-Fußboden im Eingangsbereich bis Unterkante Fußplatte) dürfen max. 4,00 m betragen.
- 4. FASSADEN**
Die Außenwandflächen der Gebäude sind in Verblend- bzw. Sichtmauerwerk auszuführen. Für Teilflächen (max. 40 % v. H. je Gebäude) dürfen andere Materialien verwendet werden. Weitergehende Ausnahmen sind zulässig, wenn sich die bauliche Anlage in die Umgebung gestalterisch einfügt. Großformatige Blech-, Well- und Kunststoffplatten dürfen jedoch nicht verwendet werden. Massive Garagen und Nebengebäude sind in Material und Farbe wie die zugehörigen Hauptgebäude zu gestalten.
- 5. EINFRIEDUNG**
Einfriedungen an öffentlichen Verkehrswegen dürfen die Verkehrssicherheit nicht gefährden.
- 6. STELLPLÄTZE**
Pro Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze auf dem privaten Grundstück nachzuweisen.

HINWEISE

- 1. DENKMALSCHUTZ**
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem LWL – Archäologie für Westfalen, Münster unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstelle ist 3 Werktage nach einer mündlichen, 1 Woche nach einer schriftlichen Anzeige unverändert zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG NRW). Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An der Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und / oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.
- 2. PFLANZENSCHUTZ**
Die vorhandene Vegetation, insbesondere die Bäume mit Erhaltungsgebot, sind bei Baumaßnahmen weiträumig zu schützen.
- 3. REGENWASSERVERSICKERUNG**
Die anfallenden Regenwässer der Dachflächen sollen, soweit möglich auf den Grundstücken versickern.
- 4. KANALISATION**
Die der Erstellung oder wesentlichen Änderung von Kanalisationsnetzen für die öffentliche Abwasserbeseitigung zugrunde liegende Planung bedarf einer Genehmigung gem. § 58 LWG beim Bau und Betrieb von Anlagen für die öffentliche Wasserversorgung sind die §§ LWG und 40 BauO NW zu beachten.
- 5. ARTENSCHUTZ**
Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes sind gem. § 39 BNatSchG Gehölzentrümmungen in der Zeit vom 01.03 bis zum 30.09 eines jeden Jahres verboten. Gehölzentrümmungen während des vorgenannten Zeitraumes sind nur nach vorheriger Freigabe durch eine ökologische Baubegleitung und in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde zulässig.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung.
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung 2018 - (BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV NRW S. 421), in der zuletzt geänderten Fassung.
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung.

ÄNDERUNGSVERFAHREN

Der Rat der Gemeinde hat am 05. Februar 2020 gem. § 2 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches diese 7. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluss ist am 19. Februar 2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Saerbeck, den 01. Oktober 2020

Roos
(Bürgermeister)

Der Rat der Gemeinde hat am 05. Februar 2020 gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diese 7. Änderung des Bebauungsplanes - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.
Saerbeck, den 01. Oktober 2020

Roos
(Bürgermeister)

Diese 7. Änderung des Bebauungsplanes - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 15. Juni 2020 bis 17. Juli 2020 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 28. Mai 2020.
Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt.
Saerbeck, den 01. Oktober 2020

Roos
(Bürgermeister)

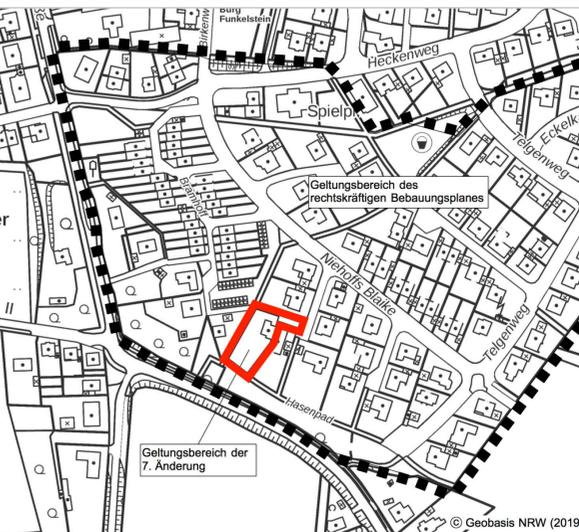
Der Rat der Gemeinde hat am 03. September 2020 gem. § 10 des Baugesetzbuches diese 7. Änderung des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
Saerbeck, den 01. Oktober 2020

Roos
(Bürgermeister)

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss der 7. Änderung des Bebauungsplanes am 24. September 2020 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.
Saerbeck, den 01. Oktober 2020

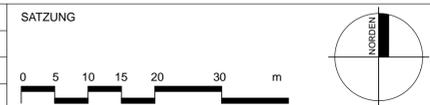
Roos
(Bürgermeister)

Gemeinde Saerbeck
7. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 9 "Eschgarten II"



Planübersicht 1 : 2.500

| | | |
|-----------|------------|---------|
| Stand | 17.07.2020 | SATZUNG |
| Bearb. | AKKW | |
| Plangröße | 88 x 42 | |
| Maßstab | 1 : 500 | |



Planbearbeitung:

WP/WoltersPartner
Stadtplaner GmbH
Dampfer Straße 15 • D-48653 Coesfeld
Telefon 02541 9408-0 • Fax 9408-100
stadtplaner@wolterspartner.de