Textliche Festsetzungen gem. §9 Abs.1 BauGB

1. Art und Maß der baulichen Nutzung in Allgemeinen Wohngebiet (WA).
Zulässig im Allgemeinen Wohngebiet sind die Nutzungsarten gem. §4 der BauNVO.
Zur Versorgung des Gebietes dienende Läden werden aus städtebaulichen Gründen gem. §1 (6) i.V.m. §4 (2) ZIff. 2, nur mit einer Verkaufsfläche von max. 180 qm zugelassen.

2. Anzahl der Wohnungen.
Es sind pro Wohngebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte) nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig (§9 (1) Nr. 6 BauGB).

3. Bauweise
Für die Allgemeinen Wohngebiete wird eine abweichende Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge von 25 m festgesetzt. Ansonsten gelten die Bestimmungen über die offene Bauweise nach §22 (2) BauNVO.

4. Baugrenzen
Garagen dürfen auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen errichtet werden, vorhandene und anzupflanzende Bäume dürfen dabei nicht beeinträchtigt werden.

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 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.

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

1. Gestaltung der Dächer.
Die Dachneigung muß mindestens 35° und darf höchstens 45° betragen.
Geneigte Dächer sind mit Dachpfannen (Dachziegeln, Dachsteinen), Schiefer oder Schindeln einzudecken. Begrünte Dachflächen, Solarkollektoren sowie photovoltaische Elemente sind zulässig. Untergeordnete Dachflächen und Ausbauten bis zu 25% 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.

2. Gestaltung der Gebäudehöhen
Die Traufhöhen (gemessen Schnittpunkt Außenwand mit der Spannoberkante) und Firsthöhen dürfen, gemessen von der Oberkante der Verkehrsfläche, die jeweils der Erschließung des Bauvorhabens dient, höchstens betragen:
Traufhöhe: 4,20 m, Firsthöhe: 10,00 m

3. Gestaltung der Fassaden
Für die Außenwandflächen der Gebäude sind folgende Materialien zulässig: Verblend bzw. Sichtmauerwerk, Putz und Holz. Für Teilflächen (max. 20% je Gebäude) dürfen andere Materialien verwendet werden, Großflächige Glas-, Wellblech- und Kunststoffplatten dürfen jedoch nicht verwendet werden. Geschlossene Garagen sind in Material und Farbe wie die zugehörigen Hauptgebäude zu gestalten.

4. Doppelhäuser:
Bei Doppelhäusern sind beide Haushälften in gleicher Dachform, -neigung, -farbe und -material zu erbauten. Die Außenwandflächen der v.g. Haushälften sind ebenfalls in gleichem Material und Farbe auszuführen.

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 anschließenden fertigen Verkehrsfläche unzulässig. Als Vorgarten gilt der an die öffent. Erschließungsstraße grenzende Grundstücksteil bis zur vorderen Baulinie der Hauptgebäude.

Hinweise

1. Bodendenkmäle
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 f.Ur Archäologie/Amt f.Ur Bodendenkmalpflege oder der Gemeinde Saerbeck als Unterer Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Verfärbungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihr Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG).
Dem Amt f.Ur 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 sind die Gehweg- und Fahrflächen mindestens gleich als Wohnstraßen auszubilden.

3. Stellplätze
Je Wohnung sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.

4. Kanalisation
Die der Erstellung oder wesentlichen Änderung von Kanalisationsnetzen 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.

5. 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.

6. Beflanzung
Die im Plan festgesetzten Pflanzgebote müssen innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Straßen verwirklicht sein.

7. Fernmeldeanlagen
Dem Fernmeldeamt Münster ist der Beginn der Straßenbauarbeiten jeweils 6 Monate vorher schriftlich anzuzeigen, um entsprechende Vorbereitungen zu ermöglichen. Die Durchführung von Unterhaltungsarbeiten an den Fernmeldeanlagen darf nicht beeinträchtigt werden.

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

9. Gasversorgung
Die Gasversorgung kann durch die Gelsenwasser AG erfolgen.

Bepflanzungsvorgabe (Auswahlliste):

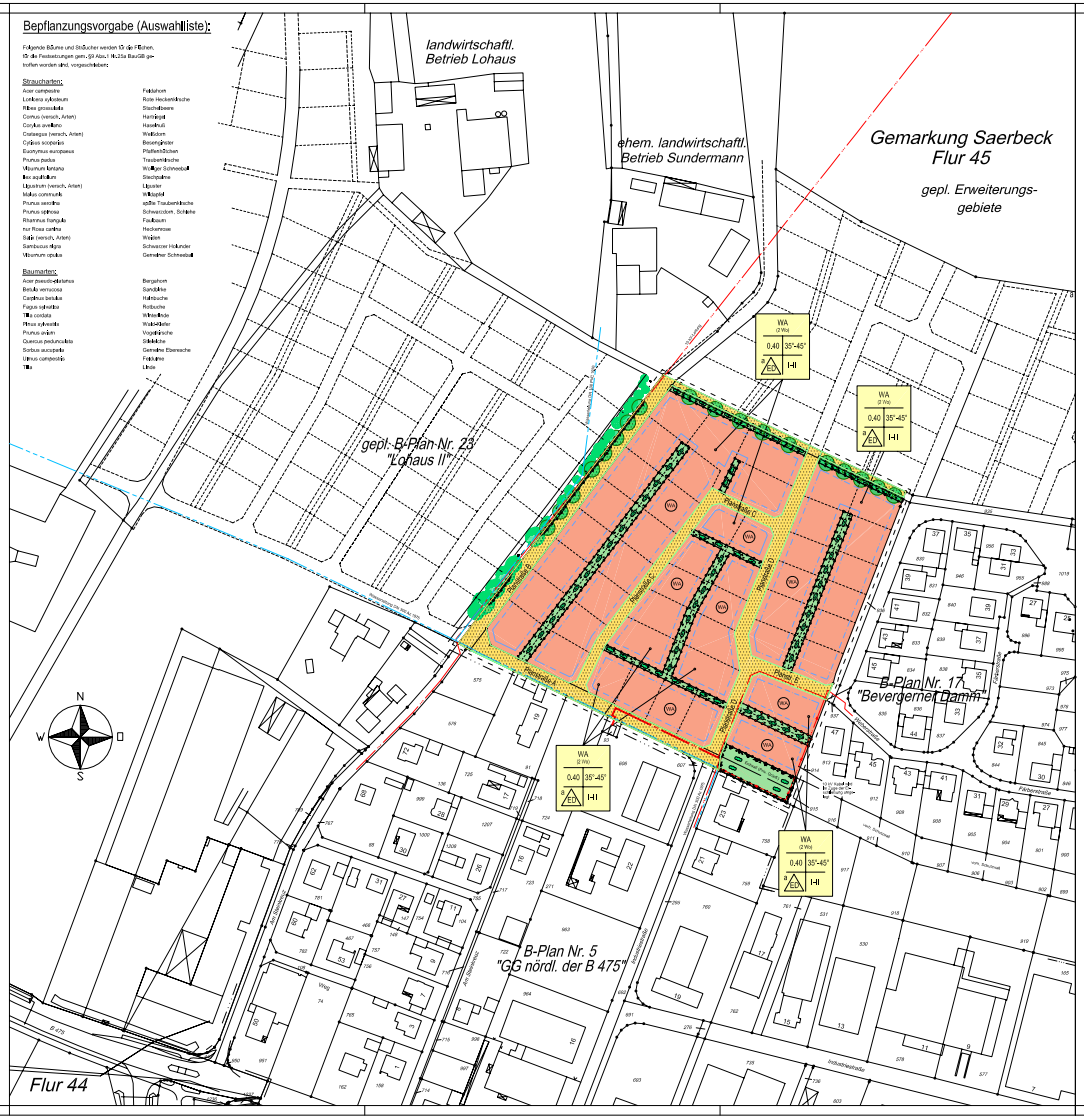
Folgende Bäume und Sträucher werden für die Flächen, für die Festsetzungen gem. §9 Abs.1 Nr.25a BauGB getroffen worden sind, vorgeschrieben:

Sträucher:

Acer campestre	Feldahorn
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Pilus grossulata	Stachelbeere
Corrus (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
Ivulus communis	Wildgeld
Prunus serotina	spätte Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schwarzdorn, Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
rur Rosa canina	Hundsrose
Salix (versch. Arten)	Weiden
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Baumarten:

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula verrucosa	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Tilia cordata	Winterlinde
Pinus sylvestris	Waldkiefer
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus pedunculata	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
Ulmus carpinifolia	Feldulme
Tilia	Linde



Zeichenerklärung

PLAN-ZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGE
	Art der baulichen Nutzung:	§ 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO
WA	Allgemeine Wohngebiete	§ 4 BauNVO
WA 2 Wo	Beschränkung der Zahl der Wohnungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
	Maß der baulichen Nutzung:	§ 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 BauNVO
0,4	Grundflächenzahl	
	Zahl der Vollgeschosse	
I	als Höchstmaß	
I-II	als Mindest- und Höchstmaß	
	Bauweise, Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO
a	abweichende Bauweise	
△	nur Einzelhäuser zulässig	
△	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
	Baugrenze	
	Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
	öffentl. Verkehrsflächen	
	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB
	Anpflanzen Bäume	
	Sträucher	
	Sonstige Bepflanzungen	
	Sonstige Planzeichen:	
	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets	
35° - 45°	Dachneigung	§ 86 BauONW
	Bestandsdarstellungen	
	Wohnhaus mit Hausnummer	
	Wirtschaftsgebäude	
	Flurstücksgrenze	
	Flurgrenze	
157	Flurstücksnummer	
	geplante Grundstücksgrenze	
	Weitere Signaturen siehe Zeichenvorschriften für Katasterkarten und Vermessungsriße	

Karl-Heinz Büchter
Ingenieurbüro
Planung Ausschreibung Bauleitung
Kanalbau - Straßenbau - Ingenieurbau - Kulturbau
An der Kleimannsbrücke 35
48157 Münster
Tel.: 0251 - 32 85 89
Fax.: 0251 - 32 85 82

Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Saerbeck hat am ..... 199.. gem. BauGB §2 (1) beschlossen, die Aufstellung dieses Bebauungsplanes durchzuführen.

Saerbeck, den .....199..

Bürgermeister Kämmerer Schriftführer

Dieser Plan einschließlich Begründung hat gem. BauGB §3 (2) bei Bekanntmachung vom ..... 199.. in der Zeit vom ..... 199.. bis einschließlich ..... 199.. öffentlich ausgelegen.

Saerbeck, den .....199..

Gemeindedirektor

Dieser Bebauungsplan wurde vom Rat der Gemeinde Saerbeck am ..... 199.. gem. BauGB §10 als Satzung beschlossen. Die geäußerten Bedenken und Anregungen sind Bestandteil dieses Planes.

Saerbeck, den .....199..

Bürgermeister Kämmerer Schriftführer

Der Satzungsbeschluß für diesen Bebauungsplan wurde gem. BauGB §12 am ..... 199.. ortsüblich amtlich bekanntgemacht. Hiermit ist dieser Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden.

Saerbeck, den .....199..

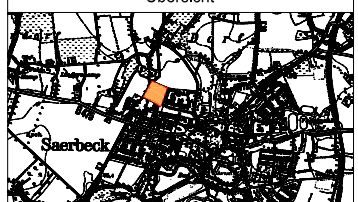
Gemeindedirektor

Stand: 25. Mai 1998 1. Ausfertigung

Gemeinde Saerbeck
Der Gemeindedirektor

Bebauungsplan
Nr. 22
"BG Lohaus I"

Gemarkung Saerbeck Flur 45 Maßstab: 1:1.000

Dieser Bebauungsplan wurde aufgestellt nach folgenden Vorschriften:
* Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27.08.97 (BGBl. 1997, Teil 1, Nr. 61), ausgegeben zu Bonn am 3. September 1997
* Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl. I. S.132), geändert durch Einigungsvertrag vom 31.08.90 (BGBl. II. S. 889, 1124), (BGBl. III 213-1-2)
* Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.12.96 (BGBl. I. S. 3574)
* Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.95 (GV NW 1995 S. 288)
* Planzeichenverordnung (PlanzVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.90 (BGBl. I. 1991 S. 58)
* Gemeindeverordnung NW in der Neufassung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666 / SGV NW 2033)

Übersicht