

Textliche Festsetzungen gem. § 9 Abs.1 BauGB

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung**
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. In den Gebieten ist eine Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO von 0,4 festgesetzt.
- 2. Bauweise**
Für die Allgemeinen Wohngebiete ist eine offene Bauweise festgesetzt, jedoch wird abweichend von § 22 Abs. 2 BauNVO die maximale Gebäudelänge auf 25 m beschränkt.
- 3. Baugrenzen**
Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen sowie innerhalb der besonders hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig. Vorgärten müssen einen Grenzabstand von mindestens 50 cm erhalten. Dieser Abstandsstreifen ist mit Hecken oder Stauden zu bepflanzen.
Tiefgaragen dürfen auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen errichtet werden, vorhandene und anzupflanzende Bäume dürfen dabei nicht beeinträchtigt werden.
- 4. Öffentliche Verkehrsflächen, Sichtdreiecke**
Entlang der Kreisstraße 2 sind Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, in denen die anliegenden Grundstücke nicht von der Kreisstraße erschlossen werden können.
In der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist die Nutzung als unbefestigter Feldweg, als Verkehrsgrünfläche sowie als ausgebauter Straße zulässig.
Der Bereich der Sichtdreiecke ist von jeglichen Sichtbehinderungen von 0,70 m bis 2,20 m über Straßenniveau freizuhalten.
- 5. Gestaltung der privaten Stellplatzanlagen**
Private Pkw-Stellplatzanlagen gem. § 47 BauO NW mit mehr als fünf Stellplätzen sind mit mindestens einem großkronigen, hochstämmigen Laubbäumchen angefangene sechs Stellplätze gleichmäßig zu bepflanzen.
- 6. Versorgungsanlagen**
Bauliche Anlagen für die Elektrizitätsversorgung dürfen innerhalb der ausgewiesenen Flächen und ohne Grenzabstand gem. BauDNV errichtet werden.
- 7. Gestaltung der Grünflächen und Pflanzgebote**
Innerhalb der festgesetzten Grünflächen sind Einriedungen an Grundstücksgrenzen zulässig. In der Grünfläche "Spielplatz" sind ein Bolzplatz, Spielgeräte und -häuser zulässig. Die Randbereiche sind mit extensiv unterhaltenen Rasen und Obstbäumen zu bepflanzen.
Die Flächen mit Pflanzgebot "Feldhecke" sind vollständig mindestens dreihellig mit einheimischen, standortgerechten Hecken, Büschen und Bäumen zu bepflanzen und zu unterhalten. Je angelegene 60 qm Grünfläche ist mindestens ein entsprechendes Laubbäumchen zu pflanzen.
Die Pflanzgebote für Einzelbäume entlang der Wohnstraßen sind durch hochstämmige, einheimische Laubbäume zu erfüllen. Es wird die Pflanzung von Birnbäumen empfohlen.
Die Pflanzgebote für Einzelbäume in den öffentlichen Verkehrsflächen entlang der Kreisstraße 2 (Radweg) sind mit Obstbäumen zu erfüllen.
Anpflanzungen gemäß obenstehender Pflanzgebote sind bei Abgang, Krankheit oder Schaden gleichwertig zu ersetzen.

- 8. Immissionsschutzanlagen**
Entlang der Bundesstraße 475 ist eine Fläche für eine Immissionsschutzanlage in Form eines ca. 2,00 m hohen Walles, mit Hecken, Büschen und ähnlichem als Wallhecke bepflanzt, festgesetzt. In der Fläche sind zusätzliche Einriedungen und Abschirmungen zulässig.

Textliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 i. V. § 86 BauO NW

- 1. Gestaltung der Dächer**
Bauliche Anlagen mit einer Grundfläche von über 30 qm sind nur mit geneigten Dächern zulässig. Die Dachneigung muß mindestens 30° und höchstens 50° betragen.
Geneigte Dächer sind mit Dachlatten (Dachsteinen, Dachziegeln), Schiefer oder Schindeln einzudecken. Begrünte Dachflächen, Solar Kollektoren sowie photovoltaische Elemente sind zulässig. Dachflächen mit einer Neigung von 0° bis 25° (z. B. Flachdächer auf Garagen) sind vollflächig mit Pflanzen zu begrünen. Dachterrassen und Glasflächen bleiben davon ausgenommen.
- 2. Gestaltung der Gebäudehöhen**
Die Traufhöhen (gemessen über die Erdgeschos-Fußboden im Eingangsbereich bis Unterkante Fußpfedel) dürfen maximal 4,00 m betragen. Die Oberkante des Erdgeschosfußbodens darf im Eingangsbereich max. 50 cm über der fertigen Erschließungsstraße liegen.
- 3. Gestaltung der Fassaden**
Für die Außenwände der Gebäude sind folgende Materialien zulässig: Verblender- bzw. Sichtmauerwerk, Putz und Holz. Für Teilflächen (max. 20% je Gebäude) dürfen andere Materialien verwendet werden. Großformatige Blech-, Well- und Kunststoffplatten dürfen jedoch nicht verwendet werden. Geschlossene Garagen sind in Material und Farbe wie die zugehörigen Hauptgebäude zu gestalten.
- 4. Gestaltung der Einfriedung**
Feste Einfriedungen an öffentlichen Verkehrswegen dürfen maximal 0,80 m über fertiger Erschließungsstraße hoch sein; pflanzliche Einfriedungen dürfen dieses Maß überschreiten, aber nicht die Verkehrssicherheit gefährden.

Hinweise

- 1. Bodendenkmale**
1. Erste Erdbebewegungen sind 14 Tage vor Beginn dem Amt für Bodendenkmalpflege, Broderichweg 35, 4859 Münster schriftlich mitzuteilen.
2. Dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege (Tel. 0251/2705-252) oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmale (kulturgebietliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG).
3. 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 sind die Gehweg- und Fahrflächen niveaugleich als Wohnstraßen auszubilden. Die Flächen für Geh- und Radwege sollen mit begleitendem Verkehrsgrün ausgebildet werden.
- 3. Belastete Flächen**
Im Bereich der Kennzeichnung ist ein gesprengtes Fundament aus Stahlbeton in ca. 1,50 m Tiefe vorhanden. Die Trümmer sind gepflügt frei von Munitionsrückständen oder Kontaminationen.
Bei nahegelegenen Ausschachtungen und Gründungen ist die Anlage zu berücksichtigen.
- 4. 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 40 BauO NW zu beachten.
- 5. Fernmeldewesen**
Dem Fernmeldedienstamt Münster ist der Beginn der Straßenbauarbeiten jeweils 6 Monate vorher schriftlich anzukündigen, um entsprechende Vorbereitungen zu ermöglichen. Die Durchführung von Unterhaltungsarbeiten an den Fernmeldesystemen darf nicht beeinträchtigt werden.
- 6. Regenwasserversickerung**
Aufgrund der örtlichen Bodenverhältnisse ist eine Versickerung des Regenwassers nur eingeschränkt möglich. Der Boden unterhalb der 45 - 55 cm starken Mutterbodenschicht ist nach DIN 18300 weitgehend der Bodenklasse 4 und zum geringen Teil der Bodenklasse 3 zuzuordnen.
- 7. Gestaltung der Verkehrsfläche an der Kreisstraße 2**
In der öffentlichen Verkehrsfläche entlang der Kreisstraße 2 (im Teil vorhanden) mit einer seitlichen Regenwasserentwässerung sind die unterirdische Hauptabwasserleitung vorgesehen.
- 8. Gestaltung der privaten Gartenflächen**
Die privaten Gartenflächen sind möglichst naturnah und strukturreich zu bepflanzen, hierbei soll mindestens 30 % der Gartenfläche durch Wiese (bis 3-malige Mahd/Jahr), Hecken aus Laubgehölzen (ohne Formschnitt) und einheimischen Laubbäumen überdeckt sein. Insbesondere neben den Pflanzgebieten "Feldhecke" ist ein mindestens 2 m breiter, ruderaler Grasstreifen (Krautsaum) zu belassen.

TIMM-OSTENDORF
FREIE ARCHITEKTEN
UND STADTPLANER
RHEINER STR. 46
POSTFACH 1124
48269 EMSDETTEN
TEL. 02572-952152

Bebauungsplan im Maßstab 1:1000
Stand 19. August 1997



Festsetzungen im Bebauungsplan gem. § 9 BauGB Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung**
WA Allgemeines Wohngebiet mit Nutzungseinschränkungen
siehe Textliche Festsetzungen
- Maß der baulichen Nutzung**
GRZ 0,4 Grundflächenzahl: z. B. 0,4
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, überbaubare Flächen**
O Offene Bauweise, max. Gebäudelänge 25 m
siehe Textliche Festsetzungen
Baugrenze
Überbaubare Fläche für Garagen, überdachte Stellplätze, siehe: Textliche Festsetzungen
- Verkehrsflächen**
Straßenbegrenzungslinie
Öffentliche Straßenverkehrsfläche
Öffentliche Verkehrsflächen einschließlich wegbegleitender, öffentlicher Grünflächen
Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Versorgungsanlagen**
Fläche für Elektrizitätsversorgung, Trafostation
Hauptversorgungsleitung, unterirdisch
- Grünflächen**
Grünfläche
PRIV. Private Nutzung
Öffentlicher Spielplatz
- Pflanz- und Erhaltungsgebote**
Fläche zum naturnahen Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
siehe Textliche Festsetzungen
Pflanzgebot für einheimische, hochstämmige Laubbäume
siehe Textliche Festsetzungen
- Sonstige Planzeichen**
Grenze des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
Belastete Fläche: Stahlbetonrührer eines Fundamentes
Immissionsschutzanlage-Wall
siehe Textliche Festsetzungen
Sichtdreiecke an der Kreisstraße 2
freizuhalten von Sichtbehinderungen, s. Textliche Festsetzungen
Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger

Bestandsdarstellungen, Kennzeichnungen, Übernahmen, Vorschläge

- Vorhandene Wohngebäude
- Vorhandene Wirtschaftsgebäude, Garagen
- Flurgrenze
- vorr. Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
- vorr. Flurstücksgröße
- Koordinatenkreuze, Abstand 100 m
- Vorgeschlagene Baugrundstücksgrenzen
- Vorgeschlagene Grundstücksgröße
- Grenzen anderer Bebauungspläne

Rechtsgrundlagen

- in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung
- Baugesetzbuch vom 08.12.1986 (BGBL. S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.07.1996 (BGBL. I. S. 1891).
 - Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBL. I. S. 182), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBL. I. S. 466).
 - Landesbauordnung NW vom 07.03.1995 (GV NW S. 218).
 - Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBL. I. S. 58).
 - Gemeindeverordnung NW in der Neufassung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666 / SDV NW 2033).

Verfahrensvermerke

- Der Rat der Gemeinde Saerbeck hat am 23.10.1996 gem. BauGB § 2 (4) beschlossen, die Aufstellung dieses Bebauungsplanes durchzuführen.
Saerbeck, den 04.03.1997
 - Dieser Plan einschließlich Begründung hat gem. BauGB § 3 (2) laut Bekanntmachung vom 12.06.1997 in der Zeit vom 19.06.1997 bis einschließlich 05.07.1997 öffentlich ausliegen.
Saerbeck, den 04.03.1997
 - Dieser Bebauungsplan wurde vom Rat der Gemeinde Saerbeck am 28.06.1997 gem. BauGB § 10 als Satzung beschlossen. Die gekennzeichneten Änderungen sind Bestandteil dieses Planes.
Saerbeck, den 04.03.1997
 - Zu diesem Bebauungsplan wurde gem. BauGB § 11 keine Vertiefung getend gemacht.
(siehe Vertiefung vom _____)
Münster, den _____
- (Bürgermeister) (Ratsmitglied) (Schriftführer)
- (Gemeindedirektor)
- (Regierungspräsident - im Auftrag)
5. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens / Der Satzungsbeschluss für diesen Bebauungsplan wurde gem. BauGB § 12 am _____ ortsüblich amtlich bekanntgemacht.
Hiermit ist dieser Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden.
Saerbeck, den _____
- (Gemeindedirektor)

Gemeinde Saerbeck Bebauungsplan Nr. 21 "Hembergener Straße"