

Für die Gemeinbedarfsfläche gilt:

Textliche Festsetzungen gem. § 9 Abs.1 BauGB

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

In der Gemeinbedarfsfläche für öffentliche und private Verwaltungen und Dienstleistungen sind nur entsprechende Nutzungen, Anlagen und Gebäude zulässig, ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Dienstleister zugelassen werden.

Die zulässige Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt, bauliche Anlagen gem. § 19 (4) Satz 1 BauNVO können die Grundflächenzahl bis 0,7 überschreiten.

2. Bauweise

Für die Gemeinbedarfsfläche ist eine offene Bauweise festgesetzt, dabei kann die Gebäudelänge abweichend von § 22 Abs. 2 BauNVO maximal 132 m betragen.

3. Baugrenzen

Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen sind nur innerhalb der Baugrenzen sowie innerhalb der besonders hierfür gekennzeichneten Fläche für Stellplätze und Garagen zulässig.

4. Öffentliche Verkehrsflächen, Sichtdreiecke

Entlang der Kreisstraße 2 sind Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, in denen die Gemeinbedarfsfläche nicht von der Kreisstraße erschlossen werden kann.

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

5. Gestaltung der Stellplatzanlagen

Pkw-Stellplatzanlagen gem. § 47 BauN NW sind mit mindestens einem großkronigen, hochstämmigen Laubbaum je angelegte 4 Stellplätze gleichmäßig innerhalb der Fläche für Stellplätze und Garagen mit jeweils mindestens 4 qm Vegetationsfläche zu bepflanzen.

6. Leitungsrecht

1. Zugunsten der Gelsenwasser AG wird für eine vorhandene Gasleitung (L1) ein Leitungs- und Wartungsrecht mit einem insgesamt 4 m breiten überbauungsfreien Schutzstreifen ausgewiesen.

2. Zugunsten der Gemeinbedarfsfläche wird ein Leitungs- und Wartungsrecht (L2) mit einem insgesamt 3 m breiten überbauungsfreien Schutzstreifen ausgewiesen.

3. Zugunsten der Gemeinde Saerbeck wird ein Leitungs- und Wartungsrecht (L3) u. a. für eine Abwasserdruckrohrleitung mit einem insgesamt 3 m breiten überbauungsfreien Schutzstreifen ausgewiesen.

7. Gestaltung der Grünflächen und Pflanzgebote

Innerhalb der festgesetzten Grünflächen sind Einriedungen an Grundstücksgrenzen zulässig.

Die Flächen mit Pflanzgebot "Feldhecke" sind vollständig mindestens dreireihig mit einheimischen, standortgerechten Hecken, Büschen und Bäumen zu bepflanzen und zu unterhalten. Je angefangene 60 qm Grünfläche ist mindestens ein entsprechender Laubbaum zu pflanzen.

In der Fläche mit dem Pflanzgebot "Niederhecke" sind vollständig immergrüne Pflanzen mit einer Höhe von 0,5 m bis 0,8 m anzulegen und zu unterhalten.

Anpflanzungen gemäß obestehender Pflanzgebote sind bei Abgang, Krankheit oder Schaden gleichwertig zu ersetzen.

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 Dachflächen zulässig. Die Dachneigung muß mindestens 40° und höchstens 48° betragen.

Geneigte Dächer sind mit Dachplatten (Dachsteinen, Dachziegeln), Schiefer oder Schindeln einzudecken. Begrünte Dachflächen, Solarkollektoren sowie photovoltaische Elemente sind zulässig. Dachflächen mit einer Neigung von 0° bis 25° (z. B. Flachdächer auf Garagen) sind vollständig mit Pflanzen zu begrünen, Dachterrassen und Glasflächen bleiben davon ausgenommen.

2. Gestaltung der Gebäudehöhen

Die Oberkante des Erdgeschloßfußbodens darf im Eingangsbereich max. 50 cm über der fertigen Erschließungsstraße liegen.

Die Traufhöhen (gemessen von Oberkante Erdgeschloß-Fußboden im Eingangsbereich bis Unterkante Fußpfette) dürfen maximal 7,00 m betragen.

Die Firsthöhen (gemessen von Oberkante Erdgeschloß-Fußboden im Eingangsbereich) dürfen höchstens 15 m betragen.

3. Gestaltung der Fassaden

Für die Außenwände der Gebäude sind nur Verblend- bzw. Sichtmauerwerk zulässig. Für Türlägen (max. 20% je Gebäude) dürfen andere Materialien verwendet werden.

Großformatige Blech-, Well- und Kunststoffplatten dürfen jedoch nicht verwendet werden. Begrünte Dachflächen, Solarkollektoren sowie photovoltaische Elemente sind zulässig. Dachflächen mit einer Neigung von 0° bis 25° (z. B. Flachdächer auf Garagen) sind vollständig mit Pflanzen zu begrünen, Dachterrassen und Glasflächen bleiben davon ausgenommen.

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 Erdbeobachtungen sind 14 Tage vor Beginn dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bröderichweg 35, 48159 Münster schriftlich mitzuteilen.

2. Dem Westfäl. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege (Tel. 0251/2105-252) oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmale (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DStDG).

3. Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Behalten der betroffenen Grundstücke zu gestalten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DStDG NW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

2. 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 BauN NW zu beachten.

3. 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 zuzurechnen. Bei der Gemeindeverwaltung kann ein Bodengutachten eingesehen werden.

4. Gestaltung der Verkehrsfläche an der Kreisstraße 2

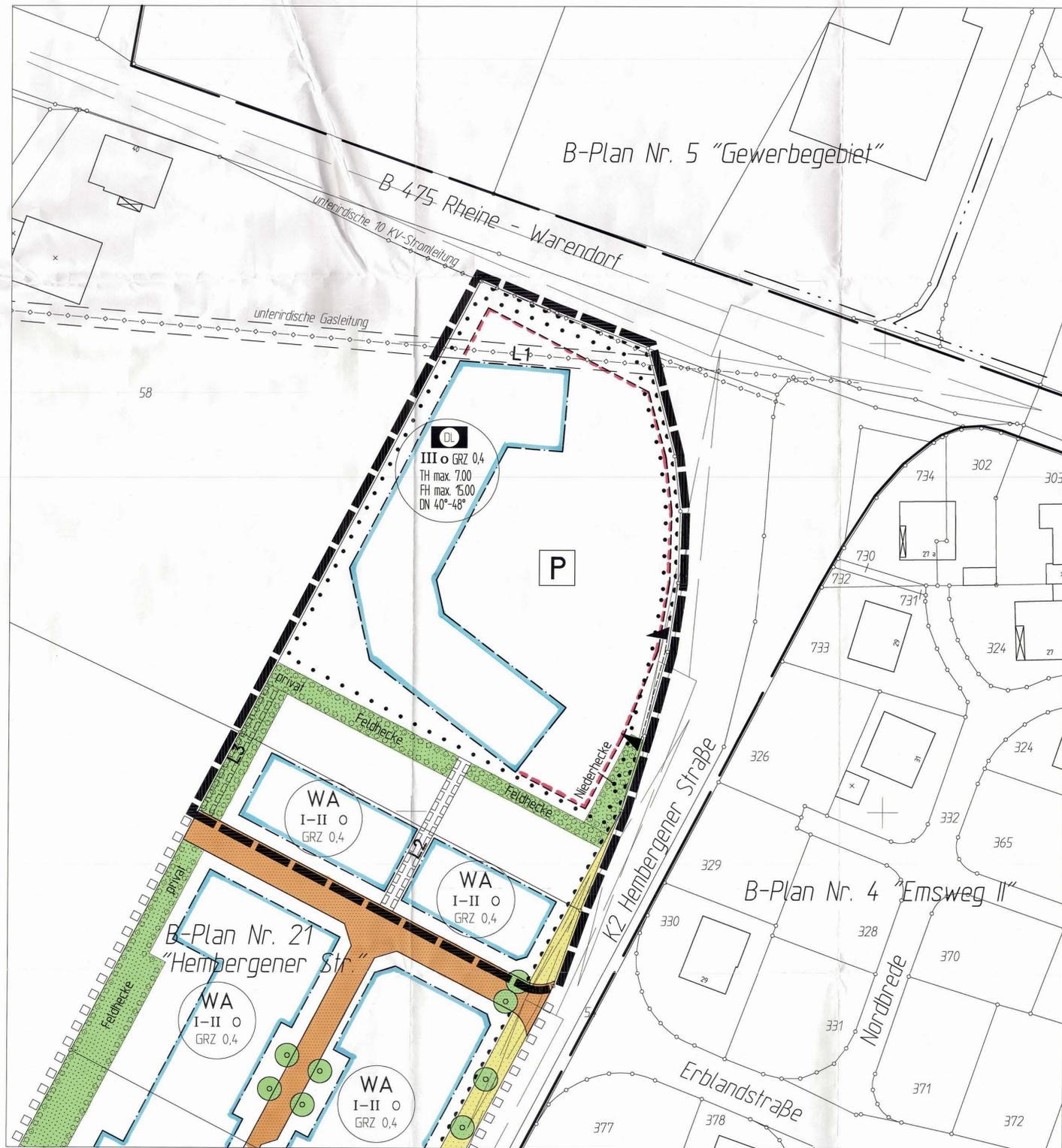
In der öffentlichen Verkehrsfläche entlang der Kreisstraße ist ein Radweg (zum Teil vorhanden) mit einer seitlichen Regenwassermulde sowie eine unterirdische Hausabwasserleitung vorgesehen.

5. Gestaltung der privaten Gartengrundflächen

Die privaten Gartengrundflächen sind möglichst naturnah und strukturreich zu bepflanzen. Hierbei soll mindestens 30 % der Gartengrundfläche durch Wiese (bis 3-malige Mahd/Jahr), Hecken aus Laubböhlern (ohne Forsythie) und einheimischen Laubbäumen überdeckt sein. Insbesondere neben den Pflanzgebieten "Feldhecke" ist ein mindestens 2 m breiter, ruderaler Grünstreifen (Krautsaum) zu belassen.

6. Anlagen der Außenwerbung

Anlagen der Außenwerbung dürfen die Außenwirkung der Verkehrsteilnehmer auf der Bundesstraße nicht beeinträchtigen. Etwas Werbemittel dürfen daher der Einzelgenehmigung der Straßenbauverwaltung gemäß § 9 Bundesleitungsstraßengesetz (StStrG).



Festsetzungen im Bebauungsplan gem. § 9 BauGB

Table with 2 columns: Art der baulichen Nutzung (WA, I-II, III) and Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,4). It includes symbols for building types and height restrictions (TH max. 7,00, FH max. 15,00, DN 40°-48°).

Table for Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, überbaubare Flächen. It includes symbols for open (o) and closed (g) building types, and symbols for building lines (Baugrenze) and building footprints (Fläche für Stellplätze und Garagen).

Table for Einrichtungen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf. It includes symbols for Gemeinbedarfsfläche and public/private services (offentliche und private Verwaltungen und Dienstleistungen).

Table for Verkehrsflächen. It includes symbols for street boundary lines, public road surfaces, and public bicycle paths. It also includes symbols for driving lanes (Einfahrtsbereich) and areas without entry/exits (Bereich ohne Ein- und Ausfahrt).

Table for Versorgungsanlagen. It includes symbols for main supply lines and underground lines with protection strips.

Table for Grünflächen. It includes symbols for green areas and private use (PRIV.).

Table for Pflanz- und Erhaltungsgebote. It includes symbols for areas for natural plantings of trees, shrubs, and other vegetation.

Table for Sonstige Planzeichen. It includes symbols for boundaries of the change area, boundaries of the planning area, easement rights, and sight triangles at roundabouts.

Bestandsdarstellungen, Kennzeichnungen, Übernahmen, Vorschläge

Table with 2 columns showing symbols for existing buildings, business buildings, and boundaries. It includes symbols for existing residential buildings, existing business buildings/garages, and various boundary types like coordinate crosses and flight lines.

Rechtsgrundlagen

- List of legal references including Baugesetzbuch, Baunutzungsverordnung, Planzeichenverordnung, Landesbauordnung NW, Bundesnaturschutzgesetz, and Gemeindeordnung NW.

Verfahrensvermerke

Official record of the planning process, including dates of council decisions (29.4.1999, 3.3.1999, 4.2.1999, 29.4.1999, 5.7.1999) and signatures of the Mayor and Council Members.

Für das Allgemeine Wohngebiet gilt unverändert:

Textliche Festsetzungen gem. § 9 Abs.1 BauGB

1. Art und Maß der baulichen Nutzung: Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Nutzungsarten gemäß § 4 der BauNVO zulässig. Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 4, Absatz 2 Ziffer 2 BauNVO werden die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden aus städtebaulichen Gründen nur mit einer Verkaufsfläche von maximal 200 qm zugelassen.

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 oberirdische Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen sowie innerhalb der besonders hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig. 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.

5. Gestaltung der privaten Stellplatzanlagen: Private Pkw-Stellplatzanlagen gem. § 47 BauN NW mit mehr als fünf Stellplätzen sind mit mindestens einem großkronigen, hochstämmigen Laubbaum je angefangene sechs Stellplätze gleichmäßig zu bepflanzen.

7. Gestaltung der Grünflächen und Pflanzgebote: Innerhalb der festgesetzten Grünflächen sind Einfriedungen an Grundstücksgrenzen zulässig. Die Flächen mit Pflanzgebot "Feldhecke" sind vollständig mindestens dreireihig mit einheimischen, standortgerechten Hecken, Büschen und Bäumen zu bepflanzen und zu unterhalten. Je angefangene 60 qm Grünfläche ist mindestens ein entsprechender Laubbaum zu pflanzen.

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 Dachflächen zulässig. Die Dachneigung muß mindestens 30° und höchstens 50° betragen. Geneigte Dächer sind mit Dachplatten (Dachsteinen, Dachziegeln), Schiefer oder Schindeln einzudecken. Begrünte Dachflächen, Solarkollektoren sowie photovoltaische Elemente sind zulässig.

2. Gestaltung der Gebäudehöhen: Die Traufhöhen (gemessen Oberkante Erdgeschloß-Fußboden im Eingangsbereich bis Unterkante Fußpfette) dürfen maximal 4,00 m betragen. Die Oberkante des Erdgeschloßfußbodens darf im Eingangsbereich max. 50 cm über der fertigen Erschließungsstraße liegen.

3. Gestaltung der Fassaden: Für die Außenwände der Gebäude sind folgende Materialien zulässig: Verblend- bzw. Sichtmauerwerk, Putz und Holz. Für Türlägen (max. 20% je Gebäude) dürfen andere Materialien verwendet werden. Großformatige Blech-, Well- und Kunststoffplatten dürfen jedoch nicht verwendet werden.

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.

Information box for 'TIMM-OSTENDORF FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER RHEINER STR. 46 POSTFACH 1124 48269 EMSDETTEN TEL. 02572-952152'. It includes a north-south compass rose and a scale bar for 25 meters.

Information box for 'Gemeinde Saerbeck Bebauungsplan Nr. 21 "Hembergener Straße" 1. Änderung Stand 15. März 1999'. It includes the official seal of the community.