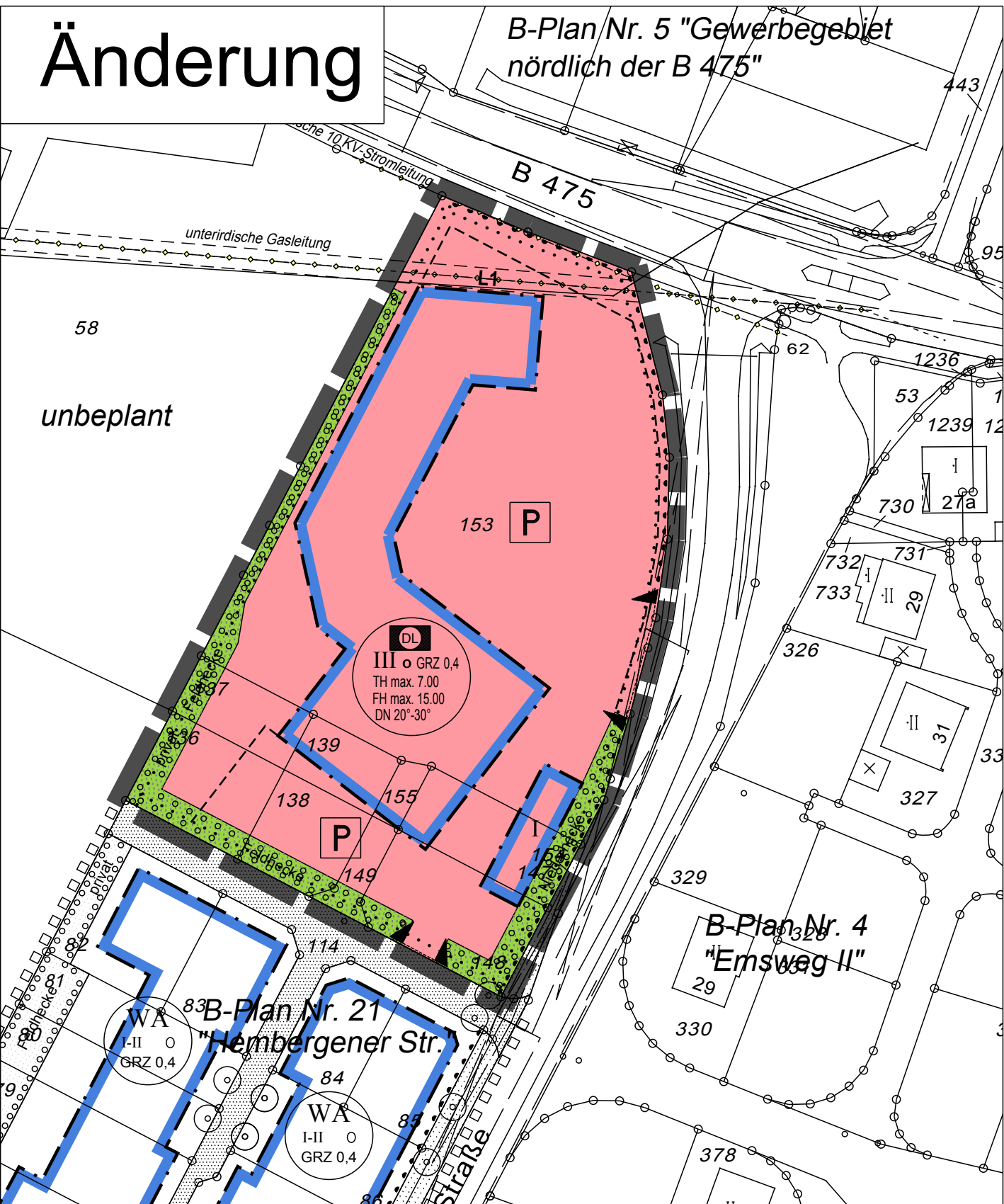
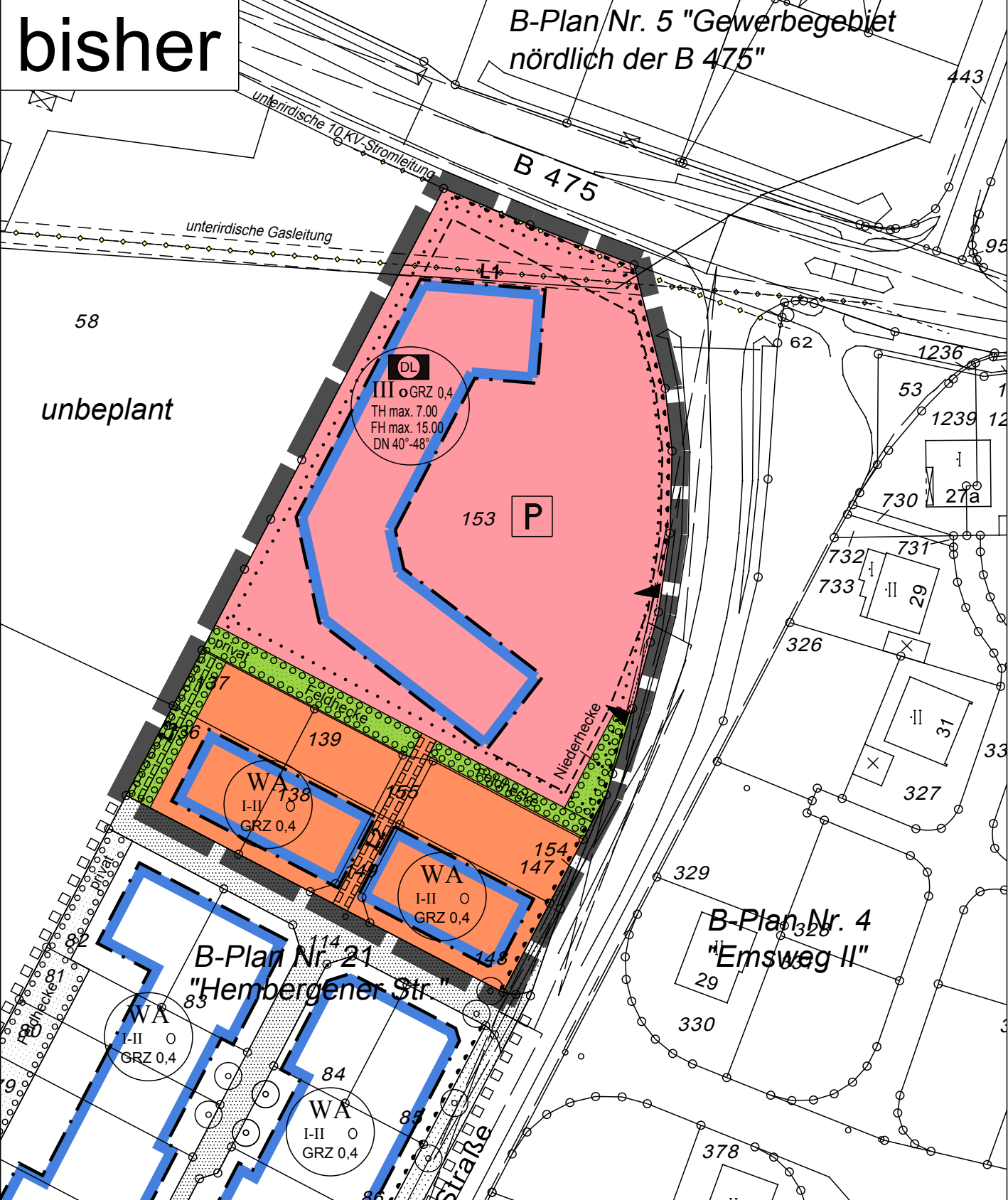




Zeichnerische Festsetzungen		Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		Versorgungsanlagen		Sonstige Planzeichen	
gem. § 9 BauGB		Planzeichenerklärung (Auszug)					
Art der baulichen Nutzung							
WA	Allgemeines Wohngebiet, siehe Textliche Festsetzungen des Gesamtplanes	O	offene Bauweise gem. § 22 BauNVO, s. Textl. Festsetzungen		Hauptversorgungsleitung, unterirdisch mit Schutzstreifen		Grenze des Änderungsbereiches
	Gemeinbedarfsfläche		Baugrenze, überbaubare Fläche		Leitungsrecht, siehe Textliche Festsetzungen		Geltungsbereich des Gesamtbebauungsplanes
DL	öffentliche und private Verwaltungen und Dienstleistungen, s. Textl. Festsetzungen		Fläche für Stellplätze und Garagen, siehe Textliche Festsetzungen	Grünflächen		TH max 7.00	maximale Traufhöhe, siehe Textliche Festsetzungen
Maß der baulichen Nutzung		Verkehrsflächen		privat	Grünfläche, privat	FH max 15.00	maximale Firsthöhe, siehe Textliche Festsetzungen
GRZ 0,4	Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO: z. B. 0,4, s. Textl. Festsetzungen		öffentliche Straßenverkehrsfläche		Fläche zum naturnahen Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, siehe Textliche Festsetzungen	DN 20°-30°	zulässige Dachneigungen, siehe Textliche Festsetzungen
III	Zahl der zulässigen Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO, als Höchstmaß		Einfahrtsbereich				Sichtdreiecke an der Kreisstraße 2 freizuhalten von Sichtbehinderungen, s. Textliche Festsetzungen
			Bereich ohne Ein- und Ausfahrt				

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 Betriebsleiter 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**
Vorhandene Laubbäume innerhalb der "Fläche für Stellplätze und Garagen" sind zu erhalten. Ggf. sind sie bei Abgang gleichwertig innerhalb der "Fläche für Stellplätze und Garagen" zu ersetzen.
- 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. [entfallen]
3. [entfallen]
- 7. Gestaltung der Grünflächen und Pflanzgebote**
Innerhalb der festgesetzten Grünflächen sind Einfriedungen an Grundstücksgrenzen zulässig. Die Flächen mit Pflanzgebot "Feldhecke" sind vollflächig 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 vollflächig immergrüne Pflanzen mit einer Höhe von 0,5 m bis 0,8 m anzulegen und zu unterhalten. Anpflanzungen gemäß obenstehender Pflanzgebote sind bei Abgang, Krankheit oder Schaden gleichwertig zu ersetzen.

Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NW i. V. § 9 Abs. 4 BauGB

- 1. Gestaltung der Dächer**
Bauliche Anlagen mit einer Grundfläche von über 30 qm sind nur mit geeigneten Dachflächen zulässig. Die Dachneigung muß mindestens 20° und höchstens 30° betragen. Geneigte Dächer sind mit Dachpfannen (Dachsteinen, Dachziegeln), Schiefer oder Schindeln einzudecken. Begrünte Dachflächen, Solarkollektoren sowie photovoltaische Elemente sind zulässig. Dachflächen mit einer Neigung von 0° bis 20° (z. B. Flachdächer auf Garagen) sind vollflächig mit Pflanzen zu begrünen, Dachterrassen und Glasflächen bleiben davon ausgenommen.
- 2. Gestaltung der Gebäudehöhen**
Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf im Eingangsbereich max. 50 cm über der fertigen Erschließungsstraße liegen. Die Traufhöhen (gemessen von Oberkante Erdgeschoss-Fußboden im Eingangsbereich bis Unterkante Fußpfette) dürfen maximal 7,00 m betragen. Die Firsthöhen der Gebäude (gemessen von Oberkante Erdgeschoss-Fußboden im Eingangsbereich) dürfen höchstens 15 m betragen.

Hinweise

- 1. Bodendenkmale**
1. Erste Erdbewegungen sind 14 Tage vor Beginn dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bröderichweg 35, 48159 Münster schriftlich mitzuteilen.
2. Dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege (Tel. 0251/2105-252) oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (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 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. 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 44 BauO 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 zuzuordnen. 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 mit einer seitlichen Regenwassermulde sowie eine unterirdische Hauptschmutzwasserleitung vorhanden.
- 5. 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 Pflanzgeboten "Feldhecke" ist ein mindestens 2 m breiter, ruderaler Grasstreifen (Krautsaum) zu belassen.
- 6. Anlagen der Außenwerbung**
Anlagen der Außenwerbung dürfen die Aufmerksamkeit der Verkehrsteilnehmer auf der Bundesstraße nicht beeinträchtigen. Etwaige Werbeanlagen bedürfen daher der Einzelgenehmigung der Straßenbauverwaltung gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG).

Verfahrensvermerke:

- Der Rat der Gemeinde Saerbeck hat am 14. Juni 2007 gem. § 2 (1) BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB zu ändern.
Saerbeck, den

(Bürgermeister) (Ratsmitglied) (Schriftführerin)
- Der Entwurf dieser Bebauungsplan-Änderung einschließlich Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 9. Juli 2007 bis einschließlich 10. August 2007 öffentlich ausgelegen.
Saerbeck, den

(Bürgermeister)
- Die berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 9. Juli 2007 bis 3. August 2007 beteiligt.
Saerbeck, den

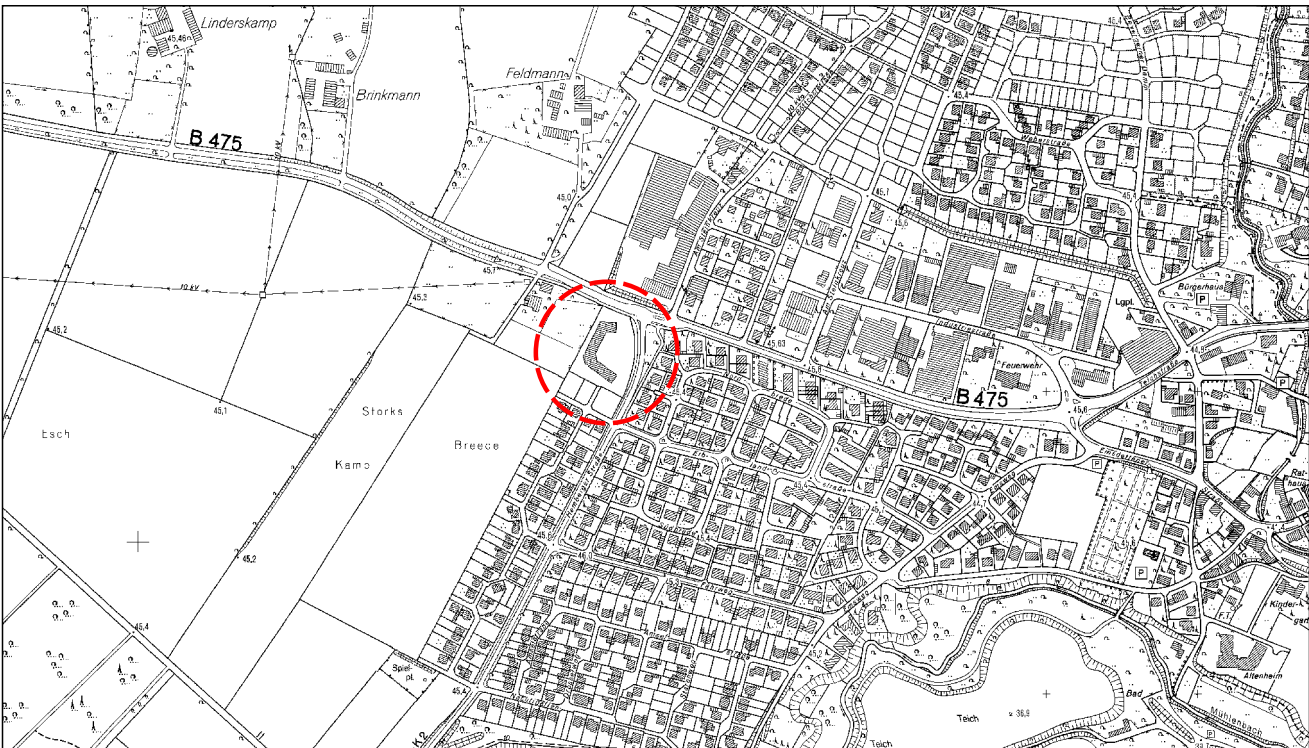
(Bürgermeister)
- Die Änderung dieses Bebauungsplanes wurde vom Rat der Gemeinde Saerbeck am 23. August 2007 gem. BauGB § 10 als Satzung beschlossen.
Saerbeck, den

(Bürgermeister) (Ratsmitglied) (Schriftführerin)
- Der Satzungsbeschluss der Änderung dieses Bebauungsplanes wurde gem. § 10 (3) BauGB am 6. September 2007 ortsüblich amtlich bekannt gemacht. Hiermit ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich worden.
Saerbeck, den

(Bürgermeister)

Rechtsgrundlagen: in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültige Fassung

- Baugesetzbuch** in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I, Nr. 64, S. 3316)
- Baunutzungsverordnung** (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Bundesfernstraßengesetz** (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Februar 2003 (BGBl. I S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2006 (BGBl. I S. 2833 (2007, 691))
- Planzeichenverordnung 1990** (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 1991 (BGBl. I S. 58)
- Bauordnung** für das Land NRW - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Neufassung vom 01. März 2000 (GV NRW S. 256 / SGV NRW 232), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Dezember 2006 (GV. NRW. S. 615), ergänzt durch § 2 des Ersten Gesetz zum Bürokratieabbau vom 13. März 2007 (GV. NRW. Nr. 9 vom 30.3.2007 S. 133)
- Gemeindeordnung** für das Land NRW (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Ersten Teils des Gesetzes vom 3. Mai 2005 (GV. NRW. S. 498)
- Denkmalschutzgesetz** für das Land NRW (DSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. März 1980 (GV NRW S. 226, 716 / SGV NRW 224), zuletzt geändert durch Artikel 259 des Gesetzes vom 5. April 2005 (GV. NRW. S. 274)





Gemeinde Saerbeck

Bebauungsplan Nr. 21

"Hembergener Straße"

2. Änderung

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Auftraggeber:

Gemeinde Saerbeck
Ferrières-Straße 11
48369 Saerbeck
Tel. 02574 - 89 - 0
Fax 02574 - 89 - 291
eMail: info@saerbeck.de

Bauleitplanung:

Timm & Ostendorf
Freie Architekten und Stadtplaner
Heiuveldopsbusch 18
48269 Emsdetten
Tel. 02572 - 952 152
Fax 02572 - 952 151
eMail: info@timm-ostendorf.de

Planzeichnung im Maßstab 1:1.000
Satzungsbeschluss- Stand 30.07.2007

