

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 mehr als 50 m betragen.
- 3. Baugrenzen**
Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen allgemein 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 Stellplatzfläche sind zu erhalten. Ggf. sind sie bei Abgang gleichwertig innerhalb der Stellplatzfläche 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.
- 7. Gestaltung der Grünflächen und Pflanzgebote**
Innerhalb der festgesetzten Grünflächen sind Einfriedungen an Grundstücksgrenzen zulässig. Die Flächen mit Pflanzgebot "private 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 "private 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 7,70 m betragen. Die Firsthöhen der Gebäude (gemessen von Oberkante Erdgeschoss-Fußboden im Eingangsbereich) dürfen höchstens 12 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. Abwasserbeseitigung**
Das auf den Baugrundstücken anfallende Abwasser ist dem vorhandenen Mischwasserkanal zuzuführen. Ein entsprechender Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist zu beantragen.
- 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 3 und 4 zuzuordnen. Die Planung von Versickerungsanlagen ist mit einem projektspezifischen Bodengutachten zu begleiten.
- 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 Grünflächen**
Die privaten Grünflächen sind möglichst naturnah und strukturreich zu bepflanzen, hierbei soll mindestens 30 % der Grünfläche durch Wiese (bis 3-malige Mahd/Jahr), Hecken aus Laubgehölzen (ohne Formschnitt) und einheimischen Laubbäumen überdeckt sein. Insbesondere neben den Pflanzgeboten "private 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:

1. Der Rat der Gemeinde Saerbeck hat am 23. Juli 2015 gem. § 2 (1) BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB zu ändern.
Saerbeck, den

(Bürgermeister)
2. Der Entwurf dieser Bebauungsplan-Änderung einschließlich Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 18. August 2015 bis einschließlich 18. September 2015 öffentlich ausgelegen.
Saerbeck, den

(Bürgermeister)
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14. August 2015 zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 18. September 2015 aufgefordert.
Saerbeck, den

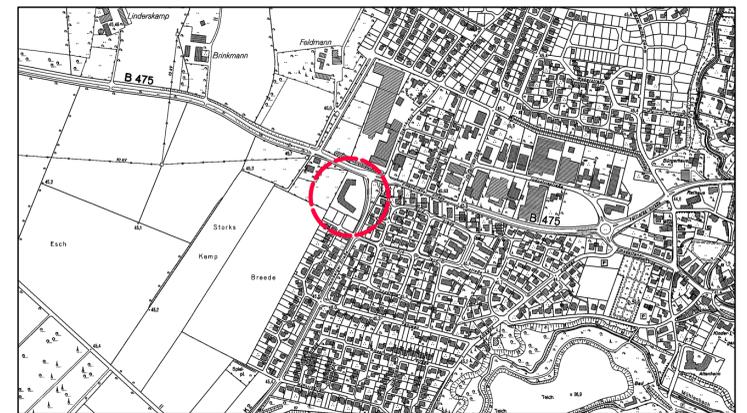
(Bürgermeister)
4. Die Änderung dieses Bebauungsplanes wurde vom Rat der Gemeinde Saerbeck am 05. November 2015 gem. BauGB § 10 als Satzung beschlossen.
Saerbeck, den

(Bürgermeister)
5. Der Satzungsbeschluss der Änderung dieses Bebauungsplanes wurde gem. § 10 (3) BauGB am 17. November 2015 ortsüblich amtlich bekannt gemacht. Hiermit ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden.
Saerbeck, den

(Bürgermeister)

Rechtsgrundlagen: in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung

- Baugesetzbuch** in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)
- Baunutzungsverordnung** (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Bundesfernstraßengesetz** (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 31. Mai 2013 (BGBl. I S. 1388)
- Planzeichenverordnung 1990** (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2014 (GV. NRW. S. 294)
- Gemeindeordnung** für das Land NRW (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Februar 2015 (GV. NRW. S. 208)
- 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 Gesetz vom 16. Juli 2013 (GV. NRW. S. 488)



Gemeinde Saerbeck

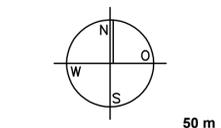


Bebauungsplan Nr. 21 "Hembergenger Straße"

3. Änderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Bauleitplanung: Gemeinde Saerbeck
Amt für Planen und Bauen
Ferrières-Straße 11
48369 Saerbeck
Tel. 02574 - 89 - 0
Fax 02574 - 89 - 291
eMail: info@saerbeck.de

Planzeichnung im Maßstab 1:1.000
Satzung (Planungsstand wie 14. Juli 2015)



Zeichnerische Festsetzungen gem. § 9 BauGB Planzeichenerklärung (Auszug)

| | | | |
|---|--|--|--|
| <p>Art der baulichen Nutzung</p> <p>WA Allgemeines Wohngebiet, siehe Textliche Festsetzungen des Gesamtplanes</p> <p>P Gemeinbedarfsfläche</p> <p>DL öffentliche und private Verwaltungen und Dienstleistungen, s. Textl. Festsetzungen</p> <p>Maß der baulichen Nutzung</p> <p>GRZ 0,4 Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO: z. B. 0,4, s. Textl. Festsetzungen</p> <p>III Zahl der zulässigen Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO, als Höchstmaß</p> <p>TH max 7,70 maximale Traufhöhe, siehe Textliche Festsetzungen</p> <p>FH max 12,00 maximale Firsthöhe, siehe Textliche Festsetzungen</p> | <p>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</p> <p>O offene Bauweise gem. § 22 BauNVO, s. Textl. Festsetzungen</p> <p>a abweichende Bauweise gem. § 22 BauNVO, s. Textl. Festsetzungen</p> <p>— Baugrenze, überbaubare Fläche</p> <p>DN 20° - 30° Dach mit zulässiger Neigung in Grad</p> | <p>Verkehrsflächen</p> <p> öffentliche Straßenverkehrsfläche</p> <p> öffentlicher Radweg</p> <p> Einfahrtsbereich</p> <p> Bereich ohne Ein- und Ausfahrt</p> <p>Versorgungsanlagen</p> <p> Hauptversorgungsleitung, unterirdisch mit Schutzstreifen</p> <p> Leitungsrecht, siehe Textliche Festsetzungen</p> | <p>Grünflächen</p> <p>privat Grünfläche, privat</p> <p> Fläche zum naturnahen Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, siehe Textliche Festsetzungen</p> <p>Sonstige Planzeichen</p> <p> Grenze des Änderungsbereiches</p> <p> Geltungsbereich des Gesamtbebauungsplanes</p> <p> Sichtdreiecke an der Kreisstraße 2 freizuhalten von Sichtbehinderungen, s. Textliche Festsetzungen</p> |
|---|--|--|--|