

Textliche Festsetzungen gem. § 9 Abs.1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

In dem Mischgebiet sind zulässig:
Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude,
Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
nicht störende Gewerbebetriebe,
Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
Versorgungsanlagen sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

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.

2. Maß der baulichen Nutzung

Bei der Ermittlung der zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche können Flächenanteile von außerhalb des Baugrundstücks geeigneten Gemeinschaftsanlagen gem. § 27a Abs.2 BauNVO hinzugezogen werden.

Im Mischgebiet darf die zulässige Grundfläche von baulichen Anlagen gemäß § 9 (4) Satz 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

3. Baugrenzen

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Gebäudeeile um höchstens 150 m überschritten werden, wenn hierdurch nicht mehr als ein Drittel der zweigeschossigen Wandhöhe betroffen wird.

Garagen, Carports überdachte Stellplätze und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der besonders hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig.
Ausnahmen hiervon können gestattet werden, wenn nachbarschaftliche und gestalterische Belange nicht beeinträchtigt werden.
Teilgaragen dürfen auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen errichtet werden.

In der Fläche für gemeinschaftliche Nebenanlagen sind Vor- und Entsorgungs-, Freizeit-, Spiel- und Erholungsanlagen sowie sonstig für Garagen zulässig, jedoch keine Stellplätze und Carports.

4. Sichtdreieck

Im Bereich der Straßeneinmündung "Eichenhain/Lindensstr." ist das festgesetzte Sichtdreieck von schuttbefreienden Nutzungen und Bepflanzungen zwischen 0,70 m und 2,40 m über der Oberkante Fahrbahn freizuhalten. Hochstammige Einzelbäume, Signalgeber etc. sind zulässig.

5. Gestaltung der Grün- und Gartenflächen

Die Flächen mit "Pflanzgebot für H+B" sind mindestens dreieinig mit standortgerechten, einheimischen Hecken und Büschen naturnah zu bepflanzen. Die Anlage von Immissionsschutzmaßnahmen, z.B. in Form von Mauern, Aufschüttungen, ist zulässig.
Die Fläche mit "Pflanzgebot für G+B" ist mit sechs hochstammigen, großkrönigen, einheimischen Laubbäumen zu bepflanzen. Pflanzgebot für Einzelbäume sind ebenso auszuführen.

Die vorhandene Gartenanlage an der Grevenener Straße Nr. 10 ist zu erhalten und zu pflegen.
Die Anlage von drei Stellplätzen innerhalb des Gartens ist zulässig.

Die vorhandenen zwei Rodolabaune an der Grevenener Straße Nr. 8 sind zu erhalten und zu pflegen.

6. Immissionsschutz

Entlang der Straße "Eichenhain" sind für den festgesetzten Bereich Ein- und Ausfahrten zum Mischgebiet unzulässig.

Textliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 i. V. § 81 BauN NW

1. Dachform

Bauliche Anlagen mit einer Grundfläche von über 27 m² sind nur mit geeigneten Dachformen, Dachneigung zwischen 25° - 50°, zulässig. Die Hauptdächer sind entsprechend der festgesetzten Einschränkungen auszubilden.

2. Dachdeckung

Geeignete Dächer sind mit roten, braunen oder schwarzen Dachplatten (Dachziegeln, Dachziegeln), Schiefer oder Schindeln eindeckend. Begrünte Dachflächen, Solaranlagen sowie photovoltaische Elemente sind zulässig.
Flachdächer von Nebengebäuden, die nicht als Dachterrasse genutzt werden, sind vollständig mit Pflanzen zu begrünen.

3. Gebäudehöhen

Die festgesetzten Traufhöhen (Oberkante Erdgeschoss-Fußboden im Eingangsbereich bis Unterkante Fußplatte) gelten für Traufen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen und dürfen max. 4,00 m über 5,80 m betragen.
Die Oberkante des Erdgeschoss-Fußbodens im Eingangsbereich darf max. 0,50 m über der fertigen Erschließungsstraße liegen.

4. Fassaden

Die Außenwände der Gebäude sind in Verblend- bzw. Schichtbauwerk auszuführen. Für Teilflächen (max. 40% je Gebäude) dürfen andere Materialien verwendet werden, wenn diese die bauliche Anlage in die Umgebung gestalterisch einfügen. Großformatige Blech-, Well- und Kunststoffplatten dürfen jedoch nicht verwendet werden.
Massive Garagen und Nebengebäude sind in Material und Farbe wie die zugehörigen Hauptgebäude zu gestalten.

5. Einfriedigung

Einfriedigungen an öffentlichen Verkehrswegen dürfen die Verkehrssicherheit nicht gefährden.

Hinweise

1. Altlasten

Im Bereich der Landmaschinenwerkstatt, Lindensstr. 11, sind Boden- und Gebäudekontaminationen (lokal begrenzt festgestellt) worden. Bei Baumaßnahmen, insbesondere Abbrucharbeiten ist darauf zu achten, daß keine weitere Verunreinigung des Bodens erfolgt. Im Falle einer Baustoff-Entsorgung ist das kontaminierte Material darauf zu überprüfen, in welcher Form eine Deponierung erfolgen kann. Die Maßnahmen sind mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde, Kreis Slettau, abzustimmen.

Im Bereich der ehem. Kornbrennerei Nehaus, Grevenener Str. 8, können umweltgefährdende Stoffe als Altlasten vorhanden sein. Sollten bei Erdarbeiten auf dem Grundstück der ehem. Brennerei auffällige bzw. kontaminierte Bereiche gefunden werden, so sind diese zu sichern und unverzüglich zu bezeichnen. Weitere Maßnahmen dürfen erst nach vorheriger Begutachtung durch die Untere Abfallwirtschaftsbehörde, Kreis Slettau, erfolgen.

2. Bodendenkmale

Bei Bodenergräben können Bodendenkmale (kulturschichtliche Bodendenkmale, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Verankerungen und Verankerungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Ihre Entdeckung ist der Gemeinde oder dem Landesamt für Denkmalpflege, Kreis Slettau, zu melden. Bei Entdeckung ist die Entdeckungstelle ist 3 Werktage nach einer mündlichen, 1 Woche nach einer schriftlichen Anzeige unverändert zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz).

3. Verkehrsflächen

Im Bereich der Fußgängerwege, Straßenkreuzungen und Straßeneinmündungen sollen Hochbänke abgesenkt werden. Die Flächen für Geh- und Radwege sollen mit begleitendem Verkehrsgrün ausgebildet werden.

4. Regenwasserversickerung

Die anfallenden Regenwasser der Dächer sollen, soweit möglich auf den Grundstücken versickern. Eine entsprechende Sättigung der Gemeinde Saerbeck befindet sich in der Aufstellung.

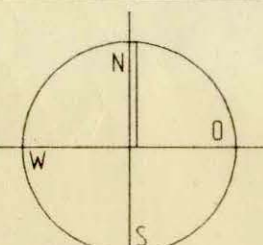
5. Kanalisation

Bei der Erstellung oder wesentlichen Änderung von Kanalisationsnetzen für die öffentliche Abwasserbeseitigung zugrunde liegende 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.

6. Fernmeldewesen

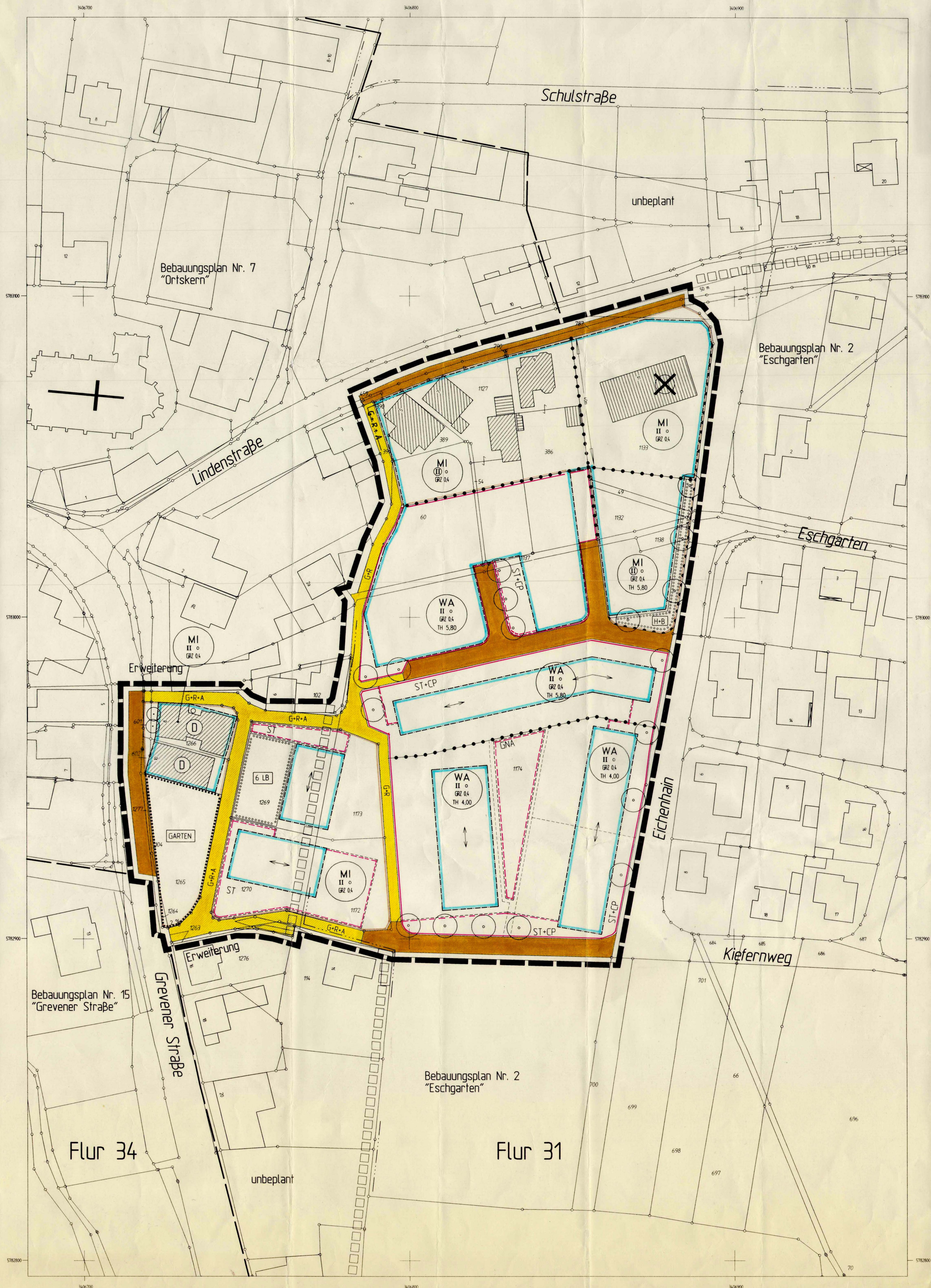
Den Fernmeldedienstleister ist der Beginn der Straßenarbeiten jeweils 6 Monate vorher schriftlich anzukündigen, um entsprechende Vorkehrungen zu ermöglichen. Die Durchführung von Unterhaltungsarbeiten an den Fernmeldeanlagen darf nicht beeinträchtigt werden.

TIMM-OSTENDORF
FREIE ARCHitekten
UND STADTPLANER
KIRCHSTRASSE 1A
POSTFACH 1124
48269 EMSDETTEN
TEL. 02572-85778



Bebauungsplan im Maßstab 1:500
Stand 10. Mai 1995

25 m



Festsetzungen im Bebauungsplan gem. § 9 BauGB

Art der baulichen Nutzung

- MI** Mischgebiet, zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- WA** Allgemeines Wohngebiet, zulässig sind 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.

Maß der baulichen Nutzung

- 0,4** Grundflächenzahl
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- II** Zahl der Vollgeschosse, zwingend
- TH 4,00** Maximale Traufhöhe entlang von öffentlichen Verkehrsflächen

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- O** Offene Bauweise
- Baugrenze**

Verkehrsflächen

- Straßenbegrenzungsline**
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche**
- Öffentliche Verkehrsflächen einschließlich westseitiger, öffentlicher Grünflächen**
- G, R, A** Gehweg, Radweg, Anliegerfahweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**

Pflanz- und Erhaltungsgebote

- Pflanzgebot** Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Pflanzgebot für hochstammige Laubbäume**
- Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Erhaltungs- und Pflegegebot für Einzelbäume** **Gärten** **Erhaltungs- und Pflegegebot für die vorhandene Gartenanlage**
- 6 LB** Pflanzgebot für 6 hochstammige Laubbäume
- H+B** Pflanzgebot für Hecken und Büsche

Sonstige Planzeichen

- Fläche für Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen**
- Fläche für Stellplätze, Carports überdachte Stellplätze**
- GNA** Fläche für gemeinschaftliche Nebenanlagen
- Umweltgefährdende Stoffe lokal begrenzt vorhanden** (im Bereich der Landmaschinenwerkstatt)
- Freiordnungsschild**
- Freiordnungsschild**
- Schuttbereich an den Knotenpunkt Eichenhain / Lindensstraße (Kreisstraße 2) für freie Anordnungsschilder**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**
- Grenze des Änderungs- und Erweiterungsgebietes**
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen**
- Entfernung in Meter**

Bestandsdarstellungen, Kennzeichnungen, Übernahmen, Vorschläge

- Vorhandene Wohn- und Geschäftsgebäude**
- Vorhandene Wirtschaftsgebäude**
- Flurgrenze**
- Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer**
- Anlagen unter Denkmalschutz**
- Grenzen anderer Bebauungspläne**
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen**

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch vom 08.12.1986 (BGBl. S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.12.1993 (BGBl. I S. 2378)
2. Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
3. Landesbauordnung NW vom 26.06.1984 (GV NW S. 419), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.11.1992 (GV NW S. 467)
4. Planzonenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
5. Gemeindeverordnung NW in der Neufassung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666 / GV NW 2003)

Verfahrensvermerke

- Der Rat der Gemeinde Saerbeck hat am 16.12.1993 gem. BauGB § 2 (4) beschlossen, diese Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes durchzuführen.
- Saerbeck, den 12.06.1995**
- Bürgermeister** **Ratsmitglied** **Schriftführer**
2. Dieser Plan einschließlich Begründung hat gem. BauGB § 3 (2) laut Bekanntmachung vom 18.06.1995 in der Zeit vom 29.03.1995 bis einschließlich 28.06.1995 öffentlich ausgestellt.
- Saerbeck, den 12.06.1995**

(Gemeindedirektor)

3. Dieser Bebauungsplan wurde vom Rat der Gemeinde Saerbeck am 18.06.1995 gem. BauGB § 10 als Satzung beschlossen. Die gekennzeichneten Änderungen sind Bestandteil dieses Planes.
- Saerbeck, den 12.06.1995**
- Bürgermeister** **Ratsmitglied** **Schriftführer**

4. Zu dieser Bebauungsänderung und -erweiterung wurde gem. BauGB § 11 keine Vertiefung geltend gemacht.

- (Siehe Vertiefung vom 28.01.1995)
- Beschließung Münster im Auftrag**
- Verfahrenspräsident im Auftrag**
5. Die Durchführung des Angebotsverfahrens für die Bebauungsplanänderung und -erweiterung wurde gem. BauGB § 12 am 16.12.1993 öffentlich an den bekanntgegeben.
- Hiermit ist diese Bebauungsplanänderung und -erweiterung rechtsverbindlich geworden.
- Saerbeck, den 12.06.1995**
- Gemeinde Saerbeck**
Der Gemeindevorstand
- Gemeindedirektor**

Gemeinde Saerbeck Bebauungsplan Nr. 2

4. Änderung und 1. Erweiterung "Eschgarten"