



### Festsetzungen im Bebauungsplan gem. § 9 BauGB

Art der baulichen Nutzung

- MI Mischgebiet, siehe Textliche Festsetzungen
- WA Allgemeines Wohngebiet, siehe Textliche Festsetzungen
- SOL Sondergebiet Ladenzentrum, siehe Textliche Festsetzungen

Flächen für den Gemeinbedarf

- Fläche für den Gemeinbedarf
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ 0,4 Grundflächenzahl 0,4
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- TH Zahl der Vollgeschosse, zwingend
- TH 4,00 Maximale Traufhöhe, siehe Textliche Festsetzungen

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Offene Bauweise, siehe Textliche Festsetzungen
- Baugrenze

Verkehrsflächen

- Straßenbegrenzungsfläche
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Öffentliche Verkehrsflächen einschließlich weggelagerter öffentlicher Grünflächen
- G, R, A Gehweg, Radweg, Anliegerfahweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen

- Grünfläche
- Öffentliche Parkanlage
- Öffentlicher Kleinkinder-Spielplatz

Pflanz- und Erhaltungsgebiete

- Fläche zum natürlichen Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Pflanzgebiet für einheimische, hochstämmige Laubbäume
- Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Erhaltungs- und Pflegegebiet für Einzelbäume
- Pflanzgebiet für standortgerechte und einheimische Hecken und Büsche

Sonstige Planzeichen

- Festsetzung des Hauptdaches
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Grenze des rechtsverbindlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Grenze des Änderungs- und Erweiterungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Fläche für Stellplätze
- Fläche für Elektrizitätsversorgung Trafostation

### Bestandsdarstellungen, Kennzeichnungen, Übernahmen, Vorschläge

- Vorhandene Wohn- und Geschäftsgebäude
- Vorhandene Wirtschaftsgebäude
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- Grenzen anderer Bebauungspläne
- Hauptversorgungsleitung, unterirdisch
- Höhe über NN (in Metern)
- Abzulebende Bauliche Anlagen, Stallgebäude

### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch vom 08.12.1986 (BGBl. S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.12.1993 (BGBl. I S. 2378)
- BauNutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Landesbauordnung NW vom 26.06.1984 (GV NW S. 419), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.11.1992 (GV NW S. 467)
- Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- Gemeindeverordnung NW in der Fassung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666 / SGV NW 2039)

### Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Saerbeck hat am 26.01.1995 gem. BauGB § 2 (4) beschlossen, diese Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes durchzuführen.

Saerbeck, den 12.06.1995

(Bürgermeister)

(Schriftführer)

2. Dieser Plan erschießt Begründung hat gem. BauGB § 3 (2) laut Bekanntmachung vom 10.06.1995 in der Zeit vom 10.06.1995 bis einschließlich 10.06.1995 öffentlich ausliegen.

Saerbeck, den 12.06.1995

(Gemeindefrakt)

3. Dieser Bebauungsplan wurde vom Rat der Gemeinde Saerbeck am 11.05.1995 gem. BauGB § 10 als Satzung beschlossen. Die genehmigten Änderungen sind Bestandteil dieses Planes.

Saerbeck, den 12.06.1995

(Bürgermeister)

(Schriftführer)

4. Zu dieser Bebauungsänderung und -erweiterung wurde gem. BauGB § 11 keine Vertiefung geltend gemacht (siehe Verlegung von 26.01.1995).

Saerbeck, den 26.01.1995

(Bürgermeister)

(Schriftführer)

5. Die Durchführung des Angebotsverfahrens für die Bebauungsänderung und -erweiterung wurde gem. BauGB § 12 am 26.10.1995 öffentlich, amtlich bekanntgemacht. Hiermit ist diese Bebauungsänderung und -erweiterung rechtsverbindlich geworden.

Saerbeck, den 26.10.1995

(Gemeindefrakt)

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

- Dachform**  
Bauliche Anlagen mit einer Grundfläche von über 27 m<sup>2</sup> sind nur mit geneigten Dächern (Dachneigung zwischen 25° - 50°) Ausnahme hiervon können für höchstens 20% der gesamten Grundfläche der Baulichen Anlage gestaltet werden. Die Hauptflächen sind entsprechend der festgesetzten Firstrichtungen auszubilden.
- Dachdeckung**  
Geneigte Dächer sind mit roten, braunen oder schwarzen Dachpfannen (Dachziegeln, Dachsteine), Schiefer oder Schindeln einzudecken. Begrünte Dächerflächen, Stankulationen sowie probenartige Elemente sind zulässig. Flachdächer, die nicht als Dachterrasse genutzt werden, sind vollständig mit Pflanzen zu begrünen.
- Gebäudehöhen**  
Die festgesetzten Traufhöhen überkante Erdgeschöß-Fußboden im Eingangsbereich bis Unterkante Fußplatte dürfen max. 4,00 m bzw. 5,80 m betragen. In den Allgemeinen Wohngebieten darf die Überkante des Erdgeschößfußbodens im Eingangsbereich max. 0,50 m über der fertigen Erschließungsstraße liegen.
- Fassaden**  
Die Außenwände der Gebäude sind in Verbindung mit Schrägmauerwerk auszuführen. Für Teilflächen (max. 10% je Gebäude) dürfen andere Materialien verwendet werden. Weitergehende Ausnahmen sind zulässig, wenn sich die bauliche Anlage in der Umgebung gestalterisch einfügt. Einmalige Blech-, Well- und Kunststoffplatten dürfen jedoch nicht verwendet werden. Massive Garagen und Nebengebäude sind in Material und Farbe wie die zugehörigen Hauptgebäude zu gestalten.
- Einfriedigung**  
Einfriedigungen an öffentlichen Verkehrswegen dürfen die Verkehrssicherheit nicht gefährden.

### Textliche Festsetzungen gem. § 9 Abs.1 BauGB

- Art der baulichen Nutzung**  
In dem Mischgebiet sind nur zulässig:  
Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude;  
Einzelhandelsbetriebe, Schenck- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes;  
nicht störende Kleingewerbebetriebe;  
Anlagen für Verwaltungen sowie für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke;  
Vergnügungsstätten sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.  
Im Allgemeinen Wohngebiet sind zulässig: Wohngebäude; ausnahmsweise können in geringem Umfang die Versorgung des Gebietes dienenden Laden-, Schenck- und Speisewirtschaften, Anlagen für Verwaltungen sowie für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden.  
In dem Sondergebiet Ladenzentrum sind nur zulässig:  
ein Lebensmittel-Selbstbedienungsmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 1150 qm;  
ein Drogerie-Selbstbedienungsmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 125 qm;  
ein Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 110 qm;  
ein Imbiss-Gastronomiebetrieb mit einer Geschätsfläche von max. 80 qm;  
ein Ladengeschäft für einen Dienstleistungs-, Handwerks- oder Gastronomiebetrieb sowie für freiberufliche Tätigkeiten oder ähnliche Gewerbetreibende mit einer Netto-Grundfläche von max. 100 qm.
- Maß der baulichen Nutzung**  
In allen Gebieten ist eine Grundflächenzahl von 0,3 bzw. 0,4 festgesetzt.  
Im Sondergebiet Ladenzentrum ist eine Geschätsfläche von höchstens 2200 qm zulässig.  
Bei der Ermittlung der zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche können Flächenanteile von außerhalb des Baugrundstücks gegenüber Gemeinschaftsanlagen gem. § 27a Abs. 2 BauNVO hinzugerechnet werden.  
Im Mischgebiet darf die zulässige Grundfläche von baulichen Anlagen gemäß § 19 (4) Satz 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.  
Im Sondergebiet Ladenzentrum darf die zulässige Grundfläche von baulichen Anlagen gemäß § 19 (4) Satz 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 überschritten werden.
- Bauweise**  
Für das Mischgebiet ist eine offene Bauweise festgesetzt.  
Für die Allgemeinen Wohngebiete ist eine offene Bauweise festgesetzt, jedoch ist abweichend von § 22 Abs. 2 BauNVO die maximale Gebäudelänge auf 35 m beschränkt.  
Für das Sondergebiet Ladenzentrum ist eine offene Bauweise festgesetzt, jedoch ist abweichend von § 22 Abs. 2 BauNVO eine maximale Gebäudelänge von 80 m zulässig.

### 4. Baugrenzen

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Gebäudeanteile um höchstens 150 m überschritten werden, wenn hierdurch nicht mehr als ein Drittel der jeweiligen Wandlänge betroffen wird.  
Garagen, Carports, überdachte Stellplätze und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der besonders hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig.  
Ausnahmen hiervon können gestattet werden, wenn nachteilige und gestalterische Belange nicht beeinträchtigt werden.  
Teillagen dürfen auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen errichtet werden, vorhandene und anzupflanzende Bäume dürfen dadurch aber nicht beeinträchtigt werden.

### 5. Gestaltung der Stellplatzanlagen

Pkw-Stellplatzanlagen gem. § 47 BauN NW mit mehr als fünf Stellplätzen sind mit mindestens einem großkronigen, hochstämmigen Laubbaum je sechs Stellplätze gleichmäßig zu bepflanzen.

### 6. Gestaltung der Grün- und Gartenflächen

Die Flächen mit "Pflanzgebiet für H+B" sind mindestens dreieckig mit standortgerechten, einheimischen Hecken und Büschen natürlich zu bepflanzen; die Anlage von Immoerschutzmäuerchen, z. B. in Form von Mauern, Aufschüttungen, ist zulässig.  
Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind Anlagen zur Regenwassernutzung und -versickerung, Geh- und Radwege sowie Zufahrtswegen zu den angrenzenden Grundstücken zulässig.  
Innerhalb der festgesetzten Pflanzenhaltungsgebiete sind die vorhandenen Bäume zu pflegen und erhalten. Die Anlage von max. acht Stellplätzen, Nebenanlagen sowie Spielgeräten ist zulässig.

### 7. Höhenlagen

Im Sondergebiet Ladenzentrum darf die Höhenlage der Überkante Erdgeschößfußboden in den Eingangsbereichen der Ladengeschäfte höchstens 4,320 über Normalnull betragen.

### 8. Versorgungsanlagen

Bauliche Anlagen für die Elektrizitätsversorgung dürfen ohne Grenzabstand gem. BauN NW errichtet werden.

### 6. Hinweise

- Bodendenkmale**  
Bei Bodenergründungen können Bodendenkmale kulturgeschichtliche Bodendenkmale d. h. Mauerwerk, Einzelsteine aber auch Veränderungen und Verformungen in der natürlichen Bodenschichtenfolge entdeckt werden. Ihre Entdeckung ist der Gemeinde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster, zu vermelden. Die Entdeckung ist innerhalb von 3 Werktagen nach einer mündlichen 1 Woche nach einer schriftlichen Anzeige unverzüglich zu erfolgen (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz).
- Verkehrsstellen**  
Die Flächen für Geh- und Radwege sollen mit begleitendem Verkehrsgrün ausgebaut werden.
- Regenwasserversickerung**  
Die anfallenden Regenwasser der Dächern sollen, soweit möglich auf den Grundstücken versickern. Eine entsprechende Sättigung der Gemeinde Saerbeck befindet sich in der Aufstellung.
- Kanalisation**  
Die der Erstellung oder wesentlichen Änderung von Kanalisationsnetzen für die öffentliche Abwasserbeseitigung zugrunde liegende Planung bedarf einer Genehmigung gem. § 58 LWG. Bei Bau und Betrieb von Anlagen für die öffentliche Wasserversorgung sind die §§ 42 LWG und 40 BauN NW zu beachten.
- Fernmeldeweisen**  
Der Fernmeldedienst ist der Beginn der Straßenbauarbeiten jeweils 6 Monate vorher schriftlich anzukündigen, um entsprechende Vorkehrungen zu ermöglichen. Die Durchführung von Unterhaltungsarbeiten an den Fernmeldeanlagen darf nicht beeinträchtigt werden.
- Schutzwall**  
Der vorhandene Immoerschutzwand entlang der Buchenstrasse soll nur in dem für die Grundstückserschließung notwendigen Maße entfernt werden, damit die Biotopsituation erhalten bleibt.

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

- Dachform**  
Bauliche Anlagen mit einer Grundfläche von über 27 m<sup>2</sup> sind nur mit geneigten Dächern (Dachneigung zwischen 25° - 50°) Ausnahme hiervon können für höchstens 20% der gesamten Grundfläche der Baulichen Anlage gestaltet werden. Die Hauptflächen sind entsprechend der festgesetzten Firstrichtungen auszubilden.
- Dachdeckung**  
Geneigte Dächer sind mit roten, braunen oder schwarzen Dachpfannen (Dachziegeln, Dachsteine), Schiefer oder Schindeln einzudecken. Begrünte Dächerflächen, Stankulationen sowie probenartige Elemente sind zulässig. Flachdächer, die nicht als Dachterrasse genutzt werden, sind vollständig mit Pflanzen zu begrünen.
- Gebäudehöhen**  
Die festgesetzten Traufhöhen überkante Erdgeschöß-Fußboden im Eingangsbereich bis Unterkante Fußplatte dürfen max. 4,00 m bzw. 5,80 m betragen. In den Allgemeinen Wohngebieten darf die Überkante des Erdgeschößfußbodens im Eingangsbereich max. 0,50 m über der fertigen Erschließungsstraße liegen.
- Fassaden**  
Die Außenwände der Gebäude sind in Verbindung mit Schrägmauerwerk auszuführen. Für Teilflächen (max. 10% je Gebäude) dürfen andere Materialien verwendet werden. Weitergehende Ausnahmen sind zulässig, wenn sich die bauliche Anlage in der Umgebung gestalterisch einfügt. Einmalige Blech-, Well- und Kunststoffplatten dürfen jedoch nicht verwendet werden. Massive Garagen und Nebengebäude sind in Material und Farbe wie die zugehörigen Hauptgebäude zu gestalten.
- Einfriedigung**  
Einfriedigungen an öffentlichen Verkehrswegen dürfen die Verkehrssicherheit nicht gefährden.

TIMM-OSTENDORF  
FREIE ARCHITECTEN  
UND STADTPLANER  
KIRCHSTRASSE 11A  
POSTFACH 124  
48269 EMSDETTEN  
TEL. 02572-85778

Bebauungsplan im Maßstab 1:500  
Stand März 1995

Gemeinde Saerbeck

Bebauungsplan Nr. 2  
5. Änderung und 2. Erweiterung  
"Eschgarten"