



Textliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 i. V. § 86 BauO NW

1 Dachform
Bauliche Anlagen mit einer Grundfläche von über 27 m² sind nur mit geneigtem Dachflächen zulässig. Die Dachneigung ist wie folgt auszuführen: im Mischgebiet 1 bei einer Bauweise mit einem Vollgeschoss zwischen 40° und 50°, bei zwei Vollgeschossen zwischen 25° und 50°, im Mischgebiet 2 zwischen 25° und 35° und in den anderen Baugebieten zwischen 25° und 50°. Ausnahmen hiervon können für höchstens 20% der gesamten Grundfläche der baulichen Anlage gestattet werden. Die Hauptachse der entsprechenden festgesetzten Firstrichtungen auszubilden.

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

3 Gebäudehöhen
Die festgesetzten Traufhöhen oberkannte Erdgeschoss-Fußböden im Eingangsbereich bis Unterkante Fußbodentufen dürfen max. 4,00 m bzw. 5,80 m betragen. In den Allgemeinen Wohngebieten darf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens im Eingangsbereich max. 0,50 m über der fertigen Erdgeschossstraße liegen.

4 Fassaden
Die Außenwände der Gebäude sind in Vertikal- bzw. Schrägwerk auszuführen. Für Vertikalwerk sind vertikale, für Schrägwerk diagonale Gliederungen zulässig. Wenn sich die bauliche Anlage in die Umgebung gestalterisch einfügt, Großformatige Blech-, Well- und Kunststoffplatten dürfen jedoch nicht verwendet werden. Massive Gärten und Nebengebäude sind in Material und Farbe wie die zugehörigen Hauptgebäude zu gestalten.

5 Einfriedigung
Einfriedigungen an öffentlichen Verkehrswegen dürfen die Verkehrssicherheit nicht gefährden.

6. Änderung

TIMM-OSTENDORF
FREIE ARCHITECTEN
UND STADTPLANER
RHEINER STR. 46
POSTFACH 1124
48269 EMSDETTEN
TEL 02572-952152

Bebauungsplan im Maßstab 1500
Stand 30. August 1996

Textliche Festsetzungen gem. § 9 Abs.1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung
Im Mischgebiet sind nur zulässig:
Wohngebiete: 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;
Vergnügungststätten und sonstige Gewerbebetriebe sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.
Im Allgemeinen Wohngebiet sind zulässig Wohngebäude; ausnahmsweise können in geringerem Umfang die der Versorgung des Gebietes dienenden Laden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden.
Im Sondergebiet Ladenzentrum sind nur zulässig:
ein Lebensmittel-Selbstbedienungsmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 1750 qm;
ein Imbiss-Gastronomiebetrieb mit einer Gastronomiefläche von max. 80 qm;
ein Ladengeschäft für einen Dienstleistungs-, Handwerks- oder Gastronomiebetrieb sowie für freibetriebliche Taxis oder ähnliche Gewerbetreibende mit einer Netto-Grundfläche von max. 100 qm.

2 Maß der baulichen Nutzung
In allen Gebieten ist eine Grundflächenzahl gemäß § 19 BauVO von 0,1 oder 0,6 festgesetzt.
Im Sondergebiet Ladenzentrum ist eine Geschosshöhe von höchstens 18,00 qm zulässig.
Bei der Ermittlung der zulässigen überbaubaren Grundstücksfläche können Flächenanteile von außerhalb des Baugrundstücks geeigneten Gemeinschaftsanlagen gem. § 24 Abs. 2 BauVO hinzugezählt werden.
Im Mischgebiet mit der Fußnote 1 darf die zulässige Grundfläche von baulichen Anlagen gemäß § 19 (4) Satz 1 BauVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
Im Sondergebiet Ladenzentrum sowie im Mischgebiet 2 und 3 darf die zulässige Grundfläche von baulichen Anlagen gemäß § 19 (4) Satz 1 BauVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,15 überschritten werden.

3 Bauweise
Für die Allgemeinen Wohngebiete ist eine offene Bauweise festgesetzt; jedoch ist abweichend von § 22 Abs. 2 BauVO die maximale Gebäudehöhe auf 35 m beschränkt.
Für das Sondergebiet Ladenzentrum sowie für die Mischgebiete mit den Fußnoten 2 und 3 ist eine offene Bauweise festgesetzt; jedoch ist abweichend von § 22 Abs. 2 BauVO eine maximale Gebäudehöhe von 120 m zulässig.

4. Baugrenzen
Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Gebäudeteile um höchstens 150 m überschritten werden, wenn hierdurch nicht mehr als ein Drittel der jeweiligen Wandlänge betroffen wird.
In der festgesetzten überbaubaren Fläche ohne Unterkellerung sind Ausschachtungsarbeiten mit besonderer Vorsicht zum Schutze der Baumwurzeln auszuführen, bauliche Anlagen dürfen keine Unterkellerung erhalten und die Baugrenze darf in diesem Bereich nicht überschritten werden.
Gärten, 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 nachträgliche und gestalterische Belange nicht beeinträchtigt werden. Vorgeordnete Anlagen müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Grenzabstand von mind. 50 cm einhalten.
Teilgraben 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 BauO NW mit mehr als fünf Stellplätzen sind mit mindestens einem großkronigen, hochstämmigen Laubbau je sechs Stellplätze geschmückt zu bepflanzen.

6. Gestaltung der Grün- und Gartenflächen
Die Flächen mit "Pflanzgebiet für H+B" sind mindestens dreijährig mit standortgerechten, einheimischen Hecken und Büschen naturnah zu bepflanzen. Die Anlage von Immissionsschutzmaßnahmen, z. B. in Form von Mauern, Aufschüttungen, ist zulässig. Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind Anlagen zur Regenwasserentwässerung und -versickerung, Geh- und Radwege sowie Zufahrtswegen zu den angrenzenden Grundstücken zulässig.
Innerhalb des festgesetzten Pflanzgebietes sind die vorhandenen Bäume zu pflegen und erhalten. Die Anlage von max. acht Stellplätzen, Nebenanlagen sowie Spielplätzen ist zulässig.

7. Höhenlagen
Im Sondergebiet Ladenzentrum darf die Höhenlage der Oberkante Erdgeschossfußböden im Eingangsbereich der Ladengeschäfte höchstens 4,20 über Normalnull betragen.

8. Versorgungsanlagen
Bauliche Anlagen für die Elektrizitätsversorgung dürfen ohne Grenzabstand gem. BauVO errichtet werden.

Hinweise

1. Bodendenkmale
Bei Bodengriffen können Bodendenkmale (archaeologische Bodendenkmale, d. h. Handwerk, Großfunde, aber auch Verordnungen und Verfallenen in der natürlichen Bodenschicht) entdeckt werden. Ihre Entdeckung ist der Gemeinde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie/AmL für Bodendenkmalpflege, Münster, unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckung ist bis 3 Werktage nach einer mündlichen, 1 Woche nach einer schriftlichen Anzeige unverändert zu erhalten (§§ 5 und 6 Denkmalschutzgesetz).

2. Verkehrsflächen
Im Bereich der Fußgängerwege, Straßenbegrenzungen und Straßenverengungen sollen Horborte abgesetzt werden. Die Flächen für Geh- und Radwege sollen mit begleitendem Verkehrsgrün ausgestattet werden.

3. Regenwasserversickerung
Die anfallenden Regenwasser der Dachflächen sollen, soweit möglich auf den Grundstücken versickern. Eine entsprechende Sichtung der Gemeinde Saerbeck befindet sich in der Aufstellung.

4. Kanalsation
Die der Erstellung oder wesentlichen Änderung von Kanalsationsnetzen 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 BauO NW zu beachten.

5. Fernmeldewesen
Der Fernmeldedienst ist der Beginn der Straßenarbeiten jeweils 6 Monate vorher schriftlich anzukündigen, um entsprechende Vorkehrungen zu ermöglichen. Die Durchführung von Unterhaltungsarbeiten an den Fernmeldediensten darf nicht beeinträchtigt werden.

6. Schutzwall
Der vorhandene Immissionsschutzwall entlang der Buchensstraße soll nur in den für die Grundstückserschließung notwendigen Maße entfernt werden, damit die Bepflanzung erhalten bleibt.

7. 10-KV-Kabel
Das vorhandene 10-KV-Stromkabel am Bürgersteig entlang der Buchensstraße ist bei Ausschachtungsarbeiten zu beachten.

8. Baugestaltung
Die Traufhöhe der Hauptgebäude, insbesondere bei Satteldächern, u. a. ist um mindestens ein Zehntel länger als die Gebäudefußflächen auszubilden.

Festsetzungen im Bebauungsplan gem. § 9 BauGB Planzeichenanleitung

Art der baulichen Nutzung
MI Mischgebiet mit Fußnote, siehe Textliche Festsetzungen
WA Allgemeines Wohngebiet, siehe Textliche Festsetzungen
SO L 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
GF 1800 Maximal zulässige Geschosshöhe 1800 qm
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
III Zahl der Vollgeschosse, zwingend
TH 4,00 Maximale Traufhöhe, siehe Textliche Festsetzungen

Bauweise: Baulinien, Baugrenzen
O Offene Bauweise, siehe Textliche Festsetzungen
Baugrenze
Überbaubare Fläche ohne Unterkellerung, siehe Textliche Festsetzungen

Verkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Öffentliche Straßenverkehrsfläche
Öffentliche Verkehrsflächen einschließlich westliegender, öffentlicher Grünflächen
Gehweg, Radweg, Anliegerfahrweg
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Ein- und Ausfahrt

Grundflächen
Grünfläche
Öffentliche Parkanlage
Öffentlicher Kleinkinder-Spielplatz

Pflanz- und Erhaltungsgebiete
Fläche zum naturnahen 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
Firstrichtung des Hauptdaches
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Grenze des Änderungsbereiches
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
Fläche für Stellplätze, Carports, Garagen
Fläche für Elektrizitätsversorgung, Trafostation
Abgrenzung unterschiedlicher Firstrichtungen

Bestandsdarstellungen, Kennzeichnungen, Übernahmen, Vorschläge
Vorhandene Wohn- und Geschäftsbauwerke
Vorhandene Wirtschaftsgebäude
Flurgrenze
Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
Grenzen anderer Bebauungspläne
Hauptversorgungsleitung, unterirdisch
Hebe über NN (in Meter)
Abzubrechende bauliche Anlagen, Stallgebäude

Rechtsgrundlagen
1. Baugesetzbuch vom 08.12.1986 (BGBl. S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.12.1993 (BGBl. I S. 2378)
2. Bauordnungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
3. Landesbauordnung NW vom 07.03.1995 (GV NW S. 218)
4. Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
5. Gemeindeverordnung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666 / SGV NW 2033)

Verfahrensvermerke
1. Der Rat der Gemeinde Saerbeck hat am 25.04.1996 gem. BauGB § 2 (4) beschlossen, diese Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes durchzuführen.
Saerbeck, den 11.11.1996
Schubert (Bürgermeister)
Winkel (Ratsmitglied)
Nielsen (Schriftführer)
2. Dieser Plan einschließlich Begründung hat gem. BauGB § 3 (2) laut Bekanntmachung vom 19.03.1996 in der Zeit vom 24.05.1996 bis einschließlich 25.05.1996 öffentlich ausgestellt.
Saerbeck, den 11.11.1996
Schubert (Bürgermeister)
Winkel (Ratsmitglied)
Nielsen (Schriftführer)
3. Dieser Bebauungsplan wurde vom Rat der Gemeinde Saerbeck am 22.04.1996 gem. BauGB § 10 als Sitzung beschlossen.
Saerbeck, den 11.11.1996
Schubert (Bürgermeister)
Winkel (Ratsmitglied)
Nielsen (Schriftführer)
4. In dieser Bebauungsänderung und -erweiterung wurde gem. BauGB § 11 keine Verletzung geltend gemacht.
Saerbeck, den 11.11.1996
Schubert (Bürgermeister)
Winkel (Ratsmitglied)
Nielsen (Schriftführer)
5. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens für die Bebauungsplanänderung und -erweiterung wurde gem. BauGB § 12 (1) 4.5.1996 ordnungsgemäß bekanntgegeben.
Hiermit ist diese Bebauungsplanänderung und -erweiterung rechtsverbindlich geworden.
Saerbeck, den 11.11.1996
Schubert (Bürgermeister)
Winkel (Ratsmitglied)
Nielsen (Schriftführer)
6. Änderung

Gemeinde Saerbeck **Bebauungsplan Nr. 2 "Eschgarten"**