

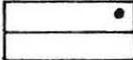
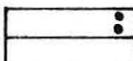
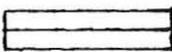
Örtliche Bauvorschrift gem. § 81 BauO NW für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1 "An der Ibbenbürener Straße" der Gemeinde Saerbeck vom 06.07.1987

Aufgrund der §§ 4 und 28 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Neufassung vom 13.08.1984 (GV.NW., S. 475) in Verbindung mit § 81 Abs. 1 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 26.06.1984 (GV.NW., S. 419) hat der Rat der Gemeinde Saerbeck am 21.03.1985 folgende örtliche Bauvorschrift für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1 "Ibbenbürener Straße" der Gemeinde Saerbeck als Satzung folgenden Inhalts beschlossen:

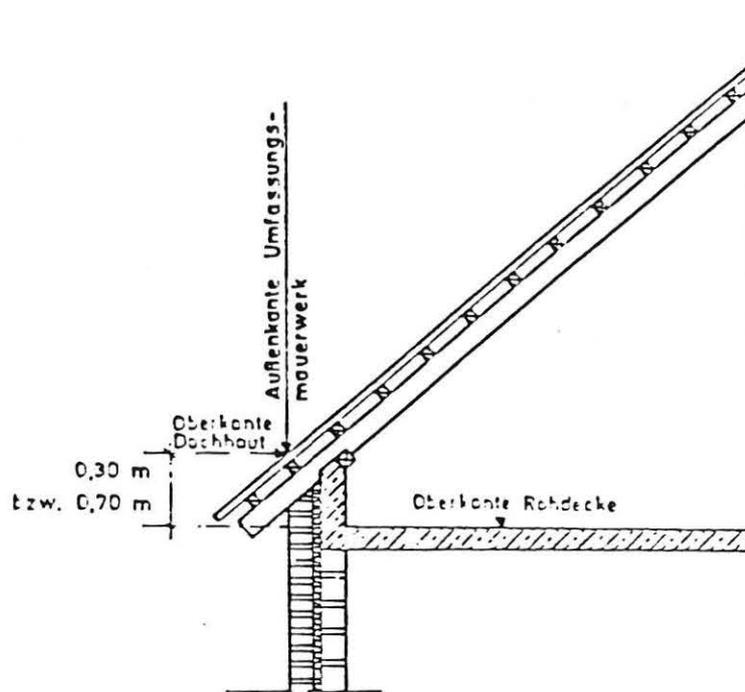
1. Räumlicher Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 1 "An der Ibbenbürener Straße" der Gemeinde Saerbeck. Der Geltungsbereich ist in dem als Bestandteil dieser Satzung beige-fügten Plan gekennzeichnet.

2. Dächer

- a) Für die mit nachstehendem Zeichen  festgesetzte eingeschossige Bebauung beträgt die Dachneigung der Hauptgebäude $30^\circ - 35^\circ$.
- b) Für die mit nachstehenden Zeichen  festgesetzte eingeschossige Bebauung beträgt die Dachneigung der Hauptgebäude $45^\circ - 50^\circ$.
- c) Für die mit nachstehendem Zeichen  festgesetzte zweigeschossige Bebauung beträgt die Dachneigung der Hauptgebäude $25^\circ - 30^\circ$.
- d) Garagen und Nebenanlagen sind in der Dachneigung der Hauptbaukörper oder mit einem Flachdach zu versehen.
- e) In allen Bereichen sind die Hauptgebäude mit einem Satteldach zu errichten.
- f) Geneigte Dächer sind mit roten, braunen oder schwarzen Dachpfannen (Dachsteine oder Dachziegel) einzudecken.
- g) Die Hauptfirstrichtung ist entsprechend der nachstehenden Kennzeichnung  auszuführen.
- h) Nicht begehbare Flachdächer sind zu bekiesen oder zu begrünen (Dachgarten). Die Eindeckung mit sichtbaren Wellplatten ist nicht zulässig.

3. Traufhöhe



Die Traufe (Schnittpunkt der Außenkante des Umfassungsmauerwerkes mit der Oberkante der Dachhaut) darf bei eingeschossigen Wohngebäuden max. 0,70 m und bei mehrgeschossigen Wohngebäuden max. 0,30 m über der Oberkante der zugehörigen Rohdecke liegen.

4. Fassaden

Die Außenwandflächen der Gebäude sind in Verblendmauerwerk auszuführen.

Für Teilflächen (max. 40 % je Gebäude) sind sichtbare Putzflächen und/oder dunkle Holzverbretterungen zulässig.

5. Einfriedigung

Innerhalb eines Abstandes von 3,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche sind Grundstückseinfriedigungen zur Straße und zu den seitlichen Nachbargrundstücken nur als Hecken bis zu einer Höhe von max. 0,70 m über der fertigen Erschließungsstraße zulässig. Ausgenommen sind Sichtschutzanlagen an Freisitzen, die einen Abstand von mind. 1,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche haben und aus freiwachsenden Mischgehölzen oder aus Holzzäunen bis 1,60 m Höhe, die zur öffentlichen Verkehrsfläche hin zu begrünen sind, bestehen.

Begründung

zur "Örtlichen Bauvorschrift" gem. § 81 BauO NW 1984 für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1 "An der Ibbenbürener Straße" der Gemeinde Saerbeck.

Der Bebauungsplan Nr. 1 "An der Ibbenbürener Straße" ist am 16.05.1966 durch den Regierungspräsidenten Münster genehmigt worden.

Nach dem Urteil des Verwaltungsgerichtes Münster vom 07.10.1980 umfaßt die Genehmigung eines Bebauungsplanes gem. § 11 BBauG nicht gleichzeitig auch die baugestalterischen Festsetzungen gem. § 103 BauO NW vom 27.01.1970, so daß die im Bebauungsplan enthaltenen Gestaltungsfestsetzungen einschließlich zwischenzeitlicher Änderungen nicht rechtskräftig sein dürften.

Da die mit den bisherigen Festsetzungen verbundenen Gestaltungsgrundsätze jedoch auch weiterhin verfolgt werden sollen, ist es erforderlich, eine neue entsprechende Satzung gem. § 81 BauO NW vom 26.06.1984 zu erlassen.

Aus Gründen der Rechtssicherheit werden die bisherigen baugestalterischen Festsetzungen aufgehoben.

Die Festsetzungen werden im einzelnen wie folgt begründet:

Zu 1

Da die bisherigen Festsetzungen für den gesamten Bebauungsplanbereich vorgesehen waren, wird dieser auch für die neue Satzung zugrunde gelegt.

Zu 2 und 3

Der Bebauungsplanbereich ist zum überwiegenden Teil entsprechend den bisher vorgesehenen Festsetzungen bebaut.

Um auch bei der Schließung von Baulücken und Änderungsvorhaben den bisherigen Charakter dieses Gebietes zu wahren, wurden entsprechende Festsetzungen zu der Dachform, den Dachneigungen, der Farbe der Dacheindeckung, der Firstrichtung, der Traufhöhe und der Fassadengestaltung getroffen.

Die Festsetzungen zu Dachform und Dachneigung sollen eine ruhige Dachlandschaft sichern. Diesem Ziel dient auch die Festsetzung der Hauptfirstrichtung und der Dacheindeckung.

Um eine Überhöhung insbesondere der mehrgeschossigen Gebäude zu vermeiden, wurde die Traufhöhe eingeschränkt.

Zu 4

Die Gestaltung der Fassaden soll in ortsüblichen Verblendmauerwerk vorgenommen werden, um die Neubebauung in die vorhandene Substanz einzufügen.

Zu 5

Durch die Festsetzungen zur Vorgarteneinfriedigung soll insbesondere die Errichtung hoher Zäune, Mauern und Nadelgehölzpflanzungen an der Grundstücksgrenze, die den Straßenraum nachteilig beeinflussen, verhindert werden.

Anlage 1

zur örtlichen Bauvorschrift gem. § 81 BauO NW für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1 "An der Ibbenbürener Straße" der Gemeinde Saerbeck vom 06.07.1987



Zeichenerklärung

----- Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift und Plangebietsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 1 "An der Ibbenbürener Straße" der Gemeinde Saerbeck

BEKANNTMACHUNGSANORDNUNG

Vorstehende örtliche Bauvorschrift und die nachstehenden Hinweise werden hiermit öffentlich bekanntgemacht. Der in Abs. 1 Ziff. 1 der Satzung genannte Bebauungsplan liegt im Rathaus der Gemeinde Saerbeck, Emsdettener Str. 1, Zimmer 6, Saerbeck, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Über den Inhalt des Bebauungsplans wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Hinweise:

Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung kann gegen Satzungen oder sonstige ortsrechtliche Bestimmungen nach Ablauf eines Jahres seit ihrer Verkündung nicht mehr geltend gemacht werden, es sei denn

- eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt,
- die Satzung oder die sonstige ortsrechtliche Bestimmung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekanntgemacht worden,
- der Gemeindedirektor hat den Ratsbeschluß vorher beanstandet oder
- der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Gemeinde vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Saerbeck, den 06.07.1987

GEMEINDE SAERBECK

gez. Dr. Gerdemann
Bürgermeister