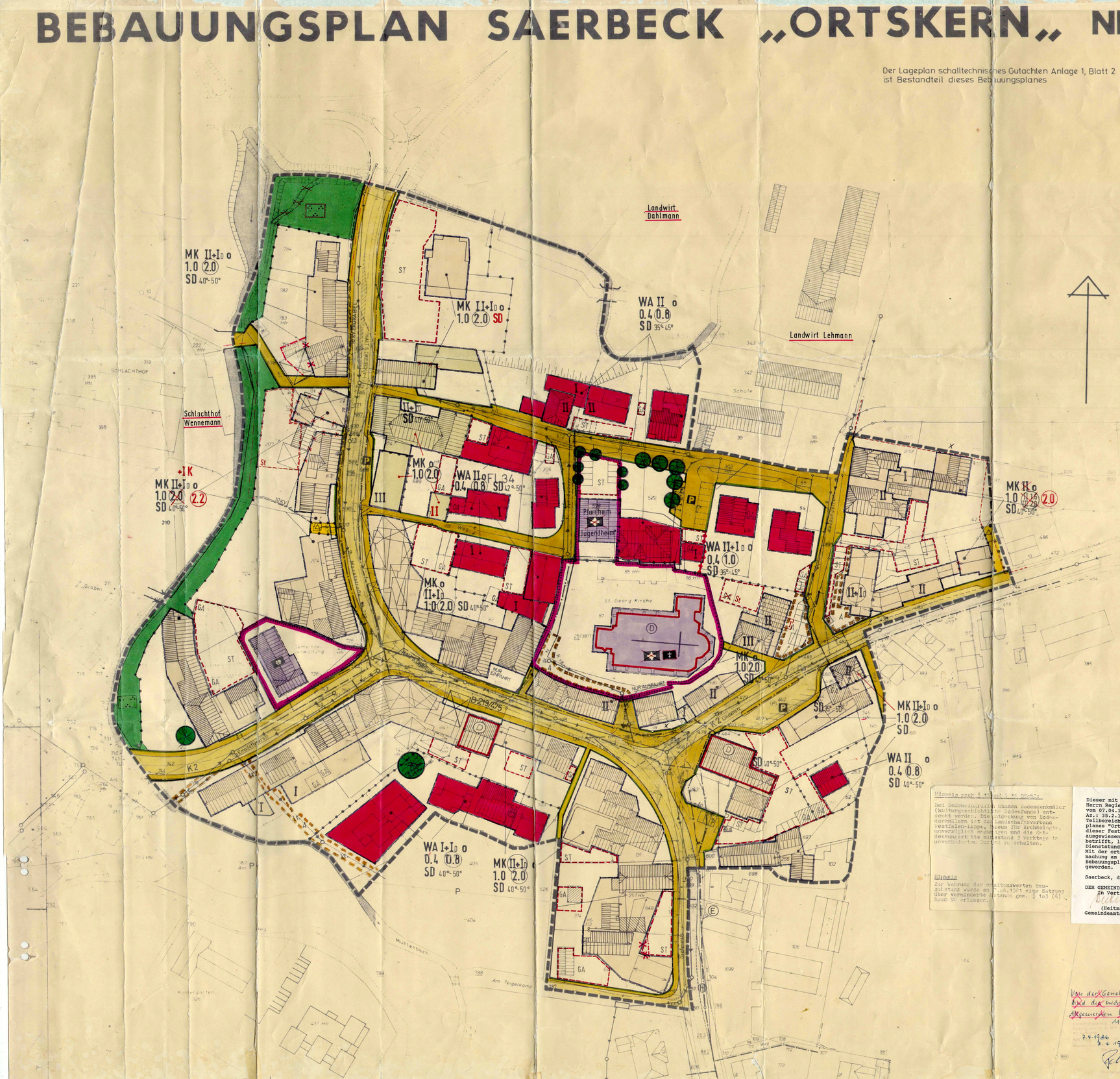
BEBAUUNGSPLAN SAERBECK „ORTSKERN„ NR.7

Der Lageplan schalltechnisches Gutachten Anlage 1, Blatt 2
ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes



RECHTSGRUNDLAGEN

1. Bundesbaugesetz in der Neufassung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949).
2. Baunutzungsverordnung in der Neufassung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763).
3. 1. Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 2.11.1960 (GV NW 1960 S. 419, SGV 2311), zuletzt geändert durch VO vom 12.12.1969 (GV NW S. 1088).
4. Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.01.1970 (GV NW S. 96, SGV 2330), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.1976 (GV NW S. 276).
5. Planzeichenverordnung in der Neufassung vom 19.01.1965 (BGBl. I S. 21).
6. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung vom 01.10.1979 (GV NW S. 594).

A Festsetzungen gem. § 9 (1) und (7) BBauG

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BBauG)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO). Auch die Straßenbegrenzungslinien (grün) stellen Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzung dar. Bauliche Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzung gelten auch für die Gestaltungsvorschriften.

Baugrenze

WA — Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO. Zulässig sind
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Von den Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO ist Ziffer 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) allgemein zugelassen. Die übrigen Ausnahmen nach Ziffer 1 bis 5 sind nicht zulässig.

MK — Kerngebiet gem. § 7 BauNVO. Zulässig sind
1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes
3. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
5. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
7. sonstige Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
Wohnungen, die nicht unter Abs 2 Nr.6 fallen

Nicht zulässig sind:
Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen und Tankstellen, die nicht im Zusammenhang mit Parkeinrichtungen betrieben werden sowie Vergnügungsstätten.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die tatsächlich bebaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die gem. § 23 BauNVO festgelegten Baugrenzen (blau) und Straßenbegrenzungslinien (grün) unter Berücksichtigung der bzw. in Verbindung mit den Bestimmungen der Bauordnung NW über Bauwiche, Abstandsflächen und Gebäudeabstände. Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch § 17 BauNVO bestimmt, soweit es durch die im Plan festgesetzten Überbaubaren Grundstücksflächen und Ausnutzungsziffern (GRZ/GFZ) nicht eingeschränkt wird.

Nicht Überbaubare Grundstücksflächen — Garagen oder Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in den besonders dafür festgesetzten Flächen zulässig.

(II+Io) — Zahl der Vollgeschosse zwingend, wobei das 3. Vollgeschoss nur als Dachgeschoss zulässig ist

II+Io — 3. Vollgeschoss, wobei das dritte Vollgeschoss nur als Dachgeschoss zulässig ist

Zahl der Vollgeschosse
Höchstgrenze
Als Vollgeschoss nur ein Erdgeschoss möglich
Grundflächenzahl GRZ
Geschoßflächenzahl GFZ

Straßenböschungsflächen können bei der Ermittlung von GRZ und GFZ der Grundstücksfläche zugeschlagen werden
gestrichen gem. Ratsbeschluss vom 17.02.1983

o — offene Bauweise

Baugrundstücke für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5)

Kirche
Verwaltung

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsberuhigte Zone
Fußweg
Straßenbegrenzungslinie
Gehweg
Fahrbahn — vorgeschlagene Aufteilung der Verkehrsfläche
Verkehrsgrün
Öffentliche Parkfläche
Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BBauG)
Trafostation
Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG)
Parkanlage

Zu den Festsetzungen gem. § 9(1) Nr. 24 – Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm – BBauG i.V. Gutachten der WOGA Ingenieurgesellschaft Rheine/ 8342.79 und 8342.83.002 siehe Blatt 2

zu erhaltende Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BBauG)

B Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BBauG)

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit
zu Gunsten der Anlieger

Schallschalen sind oberhalb 0,7 m vom Fahrbahnrand gemessen von Hindernissen, wie baulichen Anlagen, Einfriedungen, Böschungen, Anpflanzungen usw. freizuhalten. Hochkronige Baumreihen sind zulässig (§ 31 Abs. 1 Nr. 16 BBauG)

Gebäude und sonstige bauliche Anlagen, die beseitigt werden sollen (§ 39 d)

geplantes Gebäude — vorh. Gebäude

Stellplätze, vorgeschlagene Anordnung
Garagen
Carports

vorgeschlagene Bebauung
vorgeschlagene Parzellierung
Kanal
Bushaltestelle
Telefon — Elekt. Versorgungskabel

C Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 BBauG) nachrichtlich übernommen bzw. vermerkt:

Bodendenkmalwerte (Grün)

D Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung (§ 9 (4) BauG i.V. mit § 103 BauO NW)

Grundsatz ist Sichtmauerwerk aus rotem Vormauerstein, unterschiedlicher Nuancierung, handstrichähnlicher Naturstein (Sandstein), glatt verputzte und gestrichene sandfarbene, ziegelrote, Betonsichtflächen und Verschieferungen, Zink-, Stahl- und Kupferbleche sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie Gestaltungselemente der Umgebungsbebauung aufgreifen. Der Anteil darf max. 20% der jeweiligen Fassadenfläche nicht überschreiten.

1. Dachgestaltung
Die Dachflächen sind mit einem rotfarbenen Material einzudecken; die Profilierung des Dachmaterials hat dem einer Hohlpfanne zu gleichen. Unterhaltungs- u. Instandsetzungsmaßnahmen an bestehenden Dächern sind in vorhandenem Material und Farbe auszuführen.

2. Dachaufbauten
Die Ansichtsflächen der einzelnen Gauben dürfen 2,5 qm nicht überschreiten. Die Summe der Einzellängen der Dachaufbauten darf 50% der Traufläge nicht überschreiten, wobei der Abstand von der Giebelseite mindestens 2,50 m betragen muß.

3. Drempel
Die Drempelhöhe darf höchstens 0,60 m betragen, gemessen vom fertigen Fußboden des obersten Geschosses bis zur Oberkante der Fußpfette.

4. Fenster- und Türöffnungen
Fenster- u. Türöffnungen sind hochrechteckig bis quadratisch auszuführen. Ladenfenster sind nur im Erdgeschoß zulässig. Alle Fenster im Erdgeschoß müssen durch Pfeiler und Stützen gegliedert werden, wenn sie 2,50 m überschreiten. Die Summe der einzelnen Fensterbreiten darf 70% der jeweiligen Frontlänge des Gebäudes nicht überschreiten. Gold- und silberfarbene Rahmen und Türfüllungen sind nicht zugelassen.

5. Begrünung
Sind mit geneigten Dachflächen (Mindestdachneigung 22°) auszuführen. Für die Ausführung der Außenwände und Dachflächen sind die unter Ziffer 1 Satz 1 und Ziffer 2 genannten Materialien zu verwenden.

6. Höhenlage
Die Festsetzung der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf 0,50 m über Oberkante öffentliche Verkehrsflächen nicht überschreiten.

SD — Satteldach
Dachneigung
Hauptfirstrichtung

0 10 20 30 40 50 100 Planmr.

Hinweis nach § 15 Abs. 3 DSchG NW:
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde) entdeckt werden. Die Aufdeckung von Bodendenkmälern ist der Landschaftsverband Rheinland-Lippe, Museum für Archäologie, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Hinweis
Zur Wahrung der ortsüblichen Baugültanz wurde am 7.4.1986 eine Satzung über verminderte Abstände gem. § 103 (6) BauO NW erlassen.

Dieser mit Verfügung des Herrn Regierungspräsidenten vom 07.04.1986 Az.: 35.2.1-5204 genehmigte Teilbereich des Bebauungsplanes "Ortskern", soweit dieser Festsetzungen zu den ausgewiesenen WA-Gebieten betrifft, liegt während der Dienststunden öffentlich aus. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 13.06.1986 ist der Bebauungsplan rechtswirksam geworden.

Saerbeck, den 25.06.1986

DER GEMEINDEDIREKTOR
In Vertretung
(Heitmann)
Gemeindeamtsrat

Von der Genehmigung ausgenommen sind die nicht als Satzung bestätigten Abgrenzungen Wohngebiet II

7.4.1986 35.2.1-5204
7.4.1986

Die Gestaltungsfestsetzungen sind gem. § 103 BauONW vom Rat der Gemeinde Saerbeck am 01.09.1983 als Satzung beschlossen worden. Der Satzungsbeschluß vom 17.02.1983 wurde vom Rat aufgehoben.

Saerbeck, den 17.2.1983

Bürgermeister — Ratsmitglied Schriftführer

Die Gestaltungsfestsetzungen sind gem. § 103 BauONW vom Rat der Gemeinde Saerbeck am 17.2.1983 als Satzung beschlossen worden

Saerbeck, den 17.2.1983

Bürgermeister — Ratsmitglied Schriftführer

Der Bebauungsplan hat einschließlich der Begründung gem. § 2a(6) BBauG in der Zeit vom 20.06.1983 bis 29.07.1983 ausgelegen.

Saerbeck, den 03.08.1983

Gemeindedirektor

Über die vorgebrachten Anregungen und Bedenken hat die Gemeindevertretung am 01.09.1983 beschlossen.

Der Bebauungsplan ist gem. § 10 BBauG durch Beschluß der Gemeindevertretung vom 01.09.1983 als Satzung beschlossen worden. Der Satzungsbeschluß vom 17.02.1983 wurde vom Rat aufgehoben.

Bürgermeister — Ratsmitglied Schriftführer

Diese Gestaltungssatzung ist gem. § 103 BauONW mit Verfügung vom 16.10.1983 Az: 35.2.1-6760.31-110/83 genehmigt worden.

Münster, den 06.10.1983

Der Regierungspräsident
Im Auftrag:

Diese Gestaltungssatzung ist gem. § 103 BauONW mit Verfügung vom 16.10.1983 Az: 35.2.1-6760.31-110/83 genehmigt worden.

Münster, den 06.10.1983

Der Regierungspräsident
Im Auftrag:

Diese Gestaltungssatzung ist gem. § 103 BauONW mit Verfügung vom 16.10.1983 Az: 35.2.1-6760.31-110/83 genehmigt worden.

Münster, den 06.10.1983

Der Regierungspräsident
Im Auftrag:

Bekanntmachung erfolgte gem. Gemeindeordnung am 7.12.1983. Diese Gestaltungssatzung ist somit rechtswirksam geworden

Saerbeck, den 9.12.1983

Der Gemeindedirektor

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.1.1965 und der DIN 18 002

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Münster, den 5. August 1983

Der Bebauungsplan ist gem. § 11 BBauG durch Verfügung vom 18.12.83 Az.: 35.2.1-6204 genehmigt worden.

Münster, den 18.10.1983

Der Regierungspräsident
Im Auftrag:

Der Bebauungsplan ist gem. § 1 (3) des BBauG in der z.Zt. gültigen Fassung durch Beschluß der Gemeindevertretung vom 8.6.1982 aufgestellt worden.

Saerbeck, den 8.6.1982

Bürgermeister — Ratsmitglied Schriftführer

Der Bebauungsplan hat einschließlich der Begründung gem. § 2a (6) in der Zeit vom 15.12.82 bis 14.1.1983 ausgelegen.

Saerbeck, den 19.1.1983

Gemeindedirektor

Über die vorgebrachten Anregungen und Bedenken hat die Gemeindevertretung am 17.2.1983 beschlossen.

Der Bebauungsplan ist gem. § 10 BBauG durch Beschluß der Gemeindevertretung vom 17.2.1983 als Satzung beschlossen worden.

Bürgermeister — Ratsmitglied Schriftführer

Diese mit Verfügung des Herrn Regierungspräsidenten vom 7.10.1983 Az.: 35.2.1-6204 genehmigte Teiländerung des Bebauungsplanes liegt mit Begründung gem. § 12 BBauG ab 2.12.1983 während der Dienststunden öffentlich aus. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 2.12.1983 ist dieser Bebauungsplan rechtswirksam geworden.

Plan

Gemeindedirektor

OFFENLEGUNGSEXEMPLAR
GEMEINDE SAERBECK
BEBAUUNGS-PLAN NR. 7
ORTS KERN

Landesentwicklungsgesellschaft Nordrhein-Westfalen für Städtebau, Wohnungswesen und Agrarordnung GmbH