

(Uferstreifen) Zweckbestimmung: Uferstreifen

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Bauerngarten Erhaltung: Bauerngarten

nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise

## I. Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

a) In den Kerngebieten sind "Vergnügungsstätten" nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO und "Tankstellen" nach § 7 Abs. 2 Nr. 5 sowie Abs. 3 Nr. 1 BauNVO gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht

> Wohnungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sind nur oberhalb des Erdgeschosses zulässig. Ausnahmen nach § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind nur möglich, wenn eine Störung der Geschäftslage "Ortskern Saerbeck" nicht zu erwarten ist und eine eventuell spätere Umnutzung der Räume für Nutzungsarten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 1 bis 4 BauNVO konstruktiv vorbereitet wird.

b) In den Mischgebieten sind "Tankstellen" nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 und "Vergnügungsstätten" nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO und sowie Abs. 3 BauNVO gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht

c) In den Allgemeinen Wohngebieten sind "Gartenbaubetriebe" nach § 4 Abs. 3

d) Die Gemeinbedarfsfläche "Rathaus" ist für die öffentliche Gemeindeverwaltung vorgesehen, in einem untergeordneten Maße sind auch andere Anlagen und Einrichtungen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche

e) Die Gemeinbedarfsfläche "Altenwohnen" ist für altengerechte sowie barrierefreie Wohnungen vorgesehen, in einem untergeordneten Maße sind auch andere Anlagen und Einrichtungen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche

1.2 Maß der baulichen Nutzung

a) Überschreitungen der Grundflächenzahl durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO dürfen bis zu dem angebenen Wert erfolgen, z. B. GRZ 0,4 + 25 %.

b) In den Mischgebieten (1 - 3) sind bei Gebäuden mit 2 Vollgeschossen oberhalb des 2. Vollgeschosses keine Aufenthaltsräume zulässig. c) In den Kerngebieten wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf 3 erhöht, wenn das dritte Vollgeschoss im Dachraum unter geneigten Dachflächen errichtet

d) In den Kerngebieten (2) und (3) darf ein weiteres Vollgeschoss im Kellergeschoss errichtet werden, wenn dessen Deckenoberkante nicht mehr als

e) In dem Allgemeinen Wohngebiet (1) ist die Zahl der Wohnungen auf 3 je Einzelhaus und auf 1 je Doppelhaushälfte begrenzt.

1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen a) In der Gemeinbedarfsfläche "Rathaus" werden keine überbaubaren

b) In dem Mischgebiet (1) kann auch eine ein- oder zweigeschossige Grenzbebauung zwischen den Flurstücken 123 und 678 bei einer zunächst einseitigen Bebauung zugelassen werden, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist,

c) In der Gemeinbedarfsfläche "Altenwohnen" dürfen die überbaubaren Grundstücksflächen durch**Balkone**, Wintergärten u. ä. im Sinne des § 23 (5) BauNVO nur innerhalb der dafür besonders gekennzeichneten Flächen

d) In der Überbaubaren Flächen "ohne Unterkellerung" sind bauliche Anlagen nur ohne eine Unterkellerung zulässig und mit besonderem Vorsorgeschutz gegenüber

a) Garagen (geschlossene sowie offene "Carports") und sonstige Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche , bzw. in den besonders hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig.

**b)** In den Mischgebieten (3) und (4) sowie in den Kerngebieten, gekennzeichnet mit

1.5 Anpflanzungen und Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen a) Die gemäß Planzeichnung als erhaltenswert festgesetzten Einzelbäume und Ufergehölze, sowie alle gewässer- und auentypischen Gehölze ab 0.80 m Stammumfang entlang des Gewässers, sind in ihrem Bestand zu sichern, zu pflegen und bei Abgang artgleich zu ersetzen (siehe Pflanzlisten in der Bestandkartierung und Baumliste des Landschaftspflegeischen Fachbeitrags).

b) In der Fläche mit Pflanzerhaltungsgebot "Bauerngarten" ist die vorhandene gärtnerische Gestaltung zu erhalten und zu pflegen.

c) Die festgesetzten Baumpflanzgebote sind jeweils mit einem großkronigen, hochstämmigen Laubbaum zu bepflanzen zu pflegen und bei Abgang artgleich zu ersetzen (siehe Pflanzlisten in der Bestandkartierung und Baumliste des

d) Private Stellplatzanlagen gem. § 47 BauO NW mit mehr als 4 Stellplätzen sind mit einer einheimischen Laubhecke vollständig und sichtmindernd auf jeweils drei

Innerhalb der festgesetzten Grünflächen entlang der Gewässer "Mühlenbach" und "Bußmannsbach" sind Uferschutzstreifen für die Wasserwirtschaft festgesetzt unabhängig von der ermittelten Überschwemmungsgebietsgrenze. Die Breite dieser Schutzstreifen entspricht dem jeweiligen Abstand zwischen den Gewässerböschungsoberkanten, jedoch mindestens 5 m Breite ab Böschungsoberkante, soweit dabei nicht die Grenzen der Grünflächen überschritten werden. Innerhalb der Uferschutzstreifen sind bauliche Anlagen, Einfriedungen oder Geländeaufhfccöhungen generell unzulässig, Ausnahme sind bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Steinfurt zu beantragen.

# 1.7 Regenwasserbehandlung

Die schraffiert markierten Baugrundstücke können das von versiegelten Flächen anfallende **Regenwasser** in die öffentliche Grünfläche unter Beachtung der

1.8 Freizuhaltende Flächen, Sichtdreiecke Die von Bebauung freizuhaltenden Flächen sind von jeglichen sichtbehindernden Anlagen und Einrichtungen (Bauliche Anlagen, Einfriedungen, Sichtschutzanlagen, andere Nebenanlagen, Bepflanzungen, Hecken u. ä.) ab 0,70

Grundstücksgrenzen keine Abstandsflächen gemäß BauO NRW einzuhalten.

# Bestandsdarstellungen, Kennzeichnungen, Übernahmen,

vorhandene Hauptgebäude mit Zahl der vorhandenen Vollgeschosse vorhandene Nebengebäude

Flurstücksgrenze, -nummer

Bauflächen ohne Unterkellerung

siehe Textliche Festsetzung Nr. I.1.3 d)

II. Örtliche Bauvorschriften

gem. § 86 BauO NRW i. V. mit § 9 (4) BauGB

2.1 Fassadenmaterialien a) Die Außenwände der Hauptbaukörper sind nur mit folgenden Materialien

- Verblend-/Sichtmauerwerk und/oder

b) Für untergeordnete Teilfläche (insbesondere im Bereich der Giebel, Brüstungen, Balkone, Stützen, Vordächer und Gesimse) sind bis max. 20 % der jeweiligen Fassadenfläche auch zulässig:

- Sichtbeton - Holzverkleidungen

heimischer Naturstein (Sandstein)

- Metallverkleidungen - Kunst- und Naturschieferverkleidungen.

c) Die Fassaden aneinandergrenzender Hauptbaukörper (bei Grenzbebauung) sind in gleichem Material (Verblend-/Sichtmauerwerk, Naturstein) und gleichen Farbtönen auszuführen.

d) Geschlossene Garagen sind in Material und Farbe passend zu den geordneten Hauptgebäuden mit Verblend-/Sichtmauerwerk, heimischen Naturstein (Sandstein) und/oder Holzverkleidungen zu gestalten.

### 2.2 Fenster- und Türöffnungen

auszuführen.

b) Fenster- und Türöffnungen sind rechteckig im Hochformat bis quadratisch

a) Großflächige Ladenfenster sind nur im Erdgeschoss zulässig.

c) Fensteröffnungen mit einer lichten Breite von über 2,50 m sind durch Pfeiler oder

Stützen zugliedern. d) Die Summe aller Fenster- und Türöffnungsbreiten darf 75 % der jeweiligen

e) Gold- oder silberfarbene Rahmen und Türfüllung sind nicht zugelassen.

## 2.3 Dachgestaltung

Frontlänge des Geschosses nicht überschreiten.

a) Die Dächer der Hauptgebäude sind als Sattel- oder Walmdächer, gegebenenfalls mit der festgesetzten Firstrichtung, auszubilden.

b) Geneigte Dächer sind mit Dachpfannen (Dachziegeln, Dachsteinen), Schiefer oder Schindeln einzudecken. Begrünte Dachflächen, Solarkollektoren, Glasflächen bleiben hiervon ausgenommen.

c) Die Firsthöhe von Nebengiebeln und Dachaufbauten darf bis max. 1,00 m an die Firsthöhe der Hauptbaukörper von unten heranreichen.

d) Die Gesamtbreite von Nebengiebeln, Zwerchgiebeln, Dachaufbauten und -einschnitten darf zusammen maximal die Hälfte der Traufenbreite der zugehörigen Dachfläche betragen. Der Abstand von der Giebelseite (Ortgang) muss mindestens 2,50 m betragen.

### 2.4 Dachneigung

a) Die Dächer der Hauptbaukörper sind mit Dachneigungen von mindestens 40° und höchstens 50° zu versehen.

b) Davon abweichend sind in den Mischgebieten (1) und (2) sowie in der Gemeinbedarfsfläche "Altenwohnen" bei Gebäuden mit 2 Vollgeschossen die Dachneigungen auf 30° bis 40° begrenzt.

c) In dem Mischgebiet (1) ist bei untergeordneten, eingeschossigen An- und Zwischenbauten auch eine Flachdachkonstruktion zugelassen.

d) In den Kerngebieten sind Garagen mit geneigten Dachflächen bei einer Dachneigung von mindestens 22° auszuführen.

## 2.5 Dachdrempel

In den Kerngebieten darf die Drempelhöhe höchstens 0,50 m betragen, gemessen von Oberkante Fertigfußboden des 1. oder 2. Obergeschosses bis zur Unterkante der Fußpfette.

## 2.6 Höhenlage

In den Kerngebieten darf die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses höchstens 0,50 m über der zugeordneten Erschließungsstraße liegen.

# III. Hinweise:

# 1. Überschwemmungsgebiet

Innerhalb der Fläche für die Wasserwirtschaft "Überschwemmungsgebiet" bedürfen Eingriffe, bauliche Anlagen sowie Geländemodulationen der Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde - Kreis Steinfurt.

# 2. Bodendenkmale

a) Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bröderichweg 35, 48159 Münster, schriftlich mitzuteilen. b) Dem Westf. Museum für Archäologie/ Amt für Bodendenkmalpflege (Tel. 0251/2105-252) oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§15und16DSchG). c) Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

3. Altlasten, Bodenbelastungen und Verdachtsflächen In dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bisher unbekannte Bodenverunreinigungen und Kontaminationen nicht auszuschließen. Sobald sich bei Erdarbeiten Auffälligkeiten nach Farbe, Geruch usw. im Boden zeigen, die auf eine Verunreinigung mit umweltgefährdenden Stoffen hindeuten, ist die Untere

Bodenschutzbehörde des Kreises Steinfurt durch den verantwortlichen Bauleiter

# 4. Schutz des Gehölzbestandes und der Einzelbäume

oder Bauherrn unverzüglich zu benachrichtigen.

Bei Baumaßnahmen im Bereich der bestehenden Gehölze und Einzelbäume sind die Schutzmaßnahmen der DIN 18920 zu beachten, insbesondere sind die Kronen-Traufbereiche der zu erhaltenden Bäume mittels standfestem Bauzaun (Holzverschlag) bzw. der Wurzelbereich mittels Spundwand zu schützen. Eine Veränderung der Erdoberfläche im Kronen- bereich z. B. durch Verdichtung, Befahren, Leitungsbau u. ä. ist zu vermeiden.

### 5. Pflanzliste Standortgerechte, heimische Laubgehölze: Siehe Bestandkartierung und

Baumliste des Landschaftspflegeischen Fachbeitrags

### 6. Außenanlagengestaltung Die unversiegelten Außen-, Garten- und Grünflächen sind möglichst naturnah und

strukturreich zu bepflanzen und zu gestalten. Die Flächenversiegelung ist so gering wie möglich auszuführen, ggfs. sind versickerungsfähige Pflasterungen und vergleichbares einzusetzen.

# 7. Erhaltenswerte Bausubstanz

Zur Wahrung der erhaltenswerten Bausubstanz wurde am 23.04.1981 eine Satzung über verminderte Abstände gem. § 86 (1) Nr. 6 BauO NRW erlassen. 8. Geh- Fahr- und Leitungsrecht

Zur Erschließung des Flurstückes 113 und 123 ist das Flurstück 678 mit einem

# Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des hinterliegenden Anliegers zu 9. Straßenausbau

Der dargestellte Kreisverkehr auf der Kreuzung Ferrières-Straße/Emsdettener Straße befindet sich in der Vorbereitung und ist noch nicht fertiggestellt.

In Kürze wird die Emsdettener Straße neu ausgebaut, Baumaßnahmen entlang der Emsdettener Straße sind darauf abzustimmen. 10. Firstrichtungen

# Die bisher in den Kerngebieten (1-3) vorgegebenen Firstrichtungen werden

11. Wassergefährdende Stoffe

### Die gegebenenfalls erforderliche Lagerung wassergefährdender Stoffe muss gemäß Grundsatzanforderung der Verordnung über Anlagen zum Lagern, Abfüllen und Umschlagen wassergefährdender Stoffe (VawS) hochwasserfrei erfolgen.



2. Der Rat der Gemeinde Saerbeck hat am ...

1. Die Plangrundlage und die Planzeichen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Stand der Plangrundlage Januar 2002. Emsdetten, den

beschlossen, diesen Bebauungsplan zu ändern und zu erweiterr Saerbeck, den

.. gem. § 2 (1) BauGB

# 3. Die Bürger wurden über die Planung gem. § 3 (1) BauGB frühzeitig am

unterrichtet und ihnen in der Zeit vom .. Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Saerbeck, den

# (Bürgermeister)

4. Die Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 BauGB in der Zeit vom

### (Bürgermeister)

5. Der Rat der Gemeinde Saerbeck hat am .. den Entwurf dieser Bebauungsplanänderung und -erweiterung einschließlich Begründung zur öffentlichen Auslegung beschlossen. Die Bekanntmachung ist am ..... Saerbeck, den

# 6. Der Entwurf dieser Bebauungsplanänderung und -erweiterung einschließlich

### Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom ... einschließlich ... öffentlich ausgelegen. Saerbeck, den

# (Bürgermeister)

7. Diese Bebauungsplanänderung und -erweiterung wurde vom Rat der Gemeinde . gem. BauGB § 10 als Satzung beschlossen. Saerbeck, den

8. Der Beschluss dieser Bebauungsplanänderung und -erweiterung als Satzung wurde gem. § 10 (3) BauGB am . .. ortsüblich amtlich bekanntgemacht. Hiermit ist diese Bebauungsplanänderung und -erweiterung rechtsverbindlich worden. Saerbeck, den

Rechtsgrundlagen:

1. Baugesetzbuch in der Neufassung vom 27.8.1997 (BGBL. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBL. I S. 2850).

2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBL. I S. 132), zuletzt geändert durch

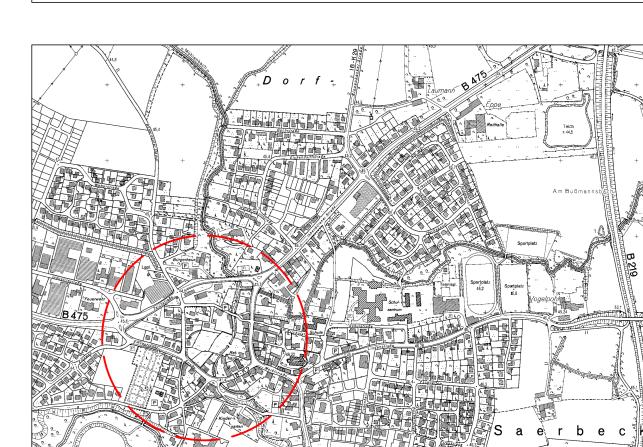
Gesetz vom 22.04.1993 (BGBL. I S. 466). 3. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.1991 (BGBL. I S. 58).

4. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Neufassung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256 / SGV NRW 232), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.05.2000 (GV NRW S.439 / SGV NRW 2129). 5. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der

vom 30.04.2002 (GV NRW S. 160). 6. Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom

25.06.1995 (GV NRW S. 926), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.09.2001 (GV NRW S. 707).

Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes



# Bebauungsplan Nr. 7 "Ortskern" Änderung und Erweiterung

Stand 01.12.2003 (unverändert wie Stand vom 02.10.2003) Satzungsbeschluss Planzeichnung i. M. 1:500

Gemeinde Saerbeck

Ferrières-Straße 11 48369 Saerbeck Tel. 02574 - 89 - 0 Fax 02574 - 89 - 291 eMail: info@saerbeck.de

Entwurf und Pfeiffer · Ellermann · Preckel Gesamtplanung Architekten und Stadtplaner BDA

Hinterm Hagen 50 59348 Lüdinghausen Tel. 02591 - 9199 - 0 Fax 02591 - 3509 eMail: luedinghausen@pep-arch.de

Timm & Ostendorf Freie Architekten und Stadtplaner Bahnhofstraße 10 48269 Emsdetten Tel. 02572 - 952 152

Fax 02572 - 952 151



