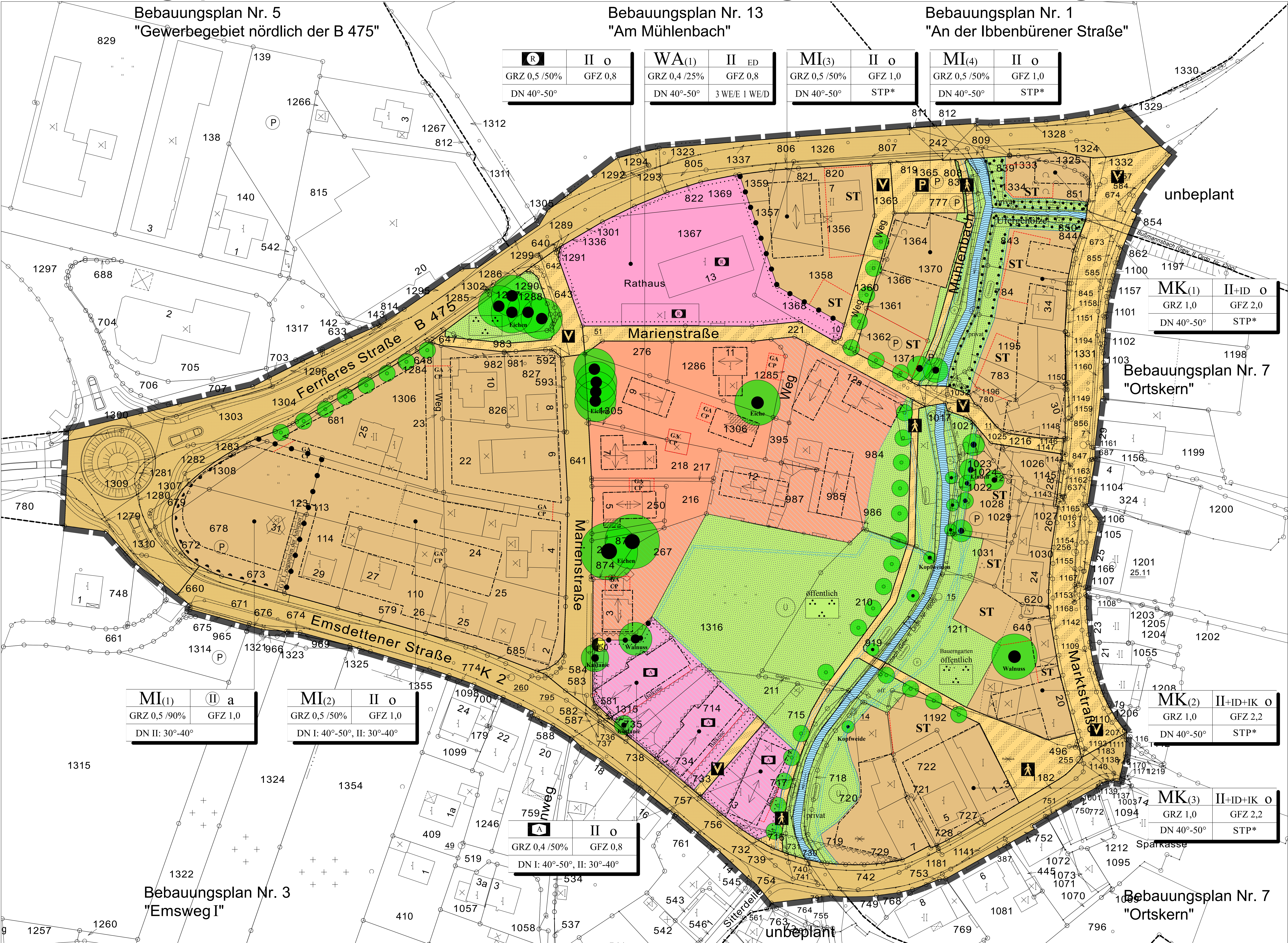


Bebauungsplan Nr. 7 "Ortskern" · 5. Änderung und Erweiterung



Zeichnerische Festsetzungen
gem. § 9 BauGB
Pflanzeichenklärung

Maß der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl: z.B. 0,4
Überschreitungen gem. § 19 (4) BauNVO um max. 25 %
Geschossflächenzahl: z.B. 0,8
II o
Zahl der zulässigen Vollgeschosse, zwingend
+ID+IK
Sonderregelungen für Vollgeschosse
Siehe Textliche Festsetzungen Nr. 1.1.2 c) und d)
Bauweise, Baulinie, Baugrenzen, überbaubare Flächen
O Offene Bauweise
a Abweichende Bauweise
Siehe Textliche Festsetzung Nr. 1.1.3 b)
nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise

Baulinie, Baugrenzen, überbaubare Flächen
Baulinie, überbaubare Fläche
Baugrenze, überbaubare Fläche
Öffentliche Straßenverkehrsfläche
Zweckbestimmung: Verkehrsfläche
Öffentliche Parkfläche
Fußgängerbereich, Fuß- und Radweg
Verkehrsberuhigter Bereich
Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen
Versorgungsanlage
Zweckbestimmung: Elektrizität (z. B. Trafostation)
Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
Wasserflächen
Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
Zweckbestimmung: Überschwemmungsgebiet
Zweckbestimmung: Uferstreifen

Grünflächen
Grünfläche, privat / öffentlich
Zweckbestimmung: Parkanlage
Anpflanzungen und Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Pflanzgebot für einen neuen Baum
Erhaltung eines bestehenden Baumes
Fläche mit Erhaltungspflicht für Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
Erhaltung: Baumgarten

Nebenanlagen
Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
Zweckbestimmung: Garagen, Carports
Zweckbestimmung: Stellplätze
Zweckbestimmung: Balkone, Wintergärten u. a.
Sonstige Pflanzeichen
Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu belastende Fläche
Fläche, die von Bepflanzung und Sichtbehinderungen freizuhalten sind
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
Fläche mit besonderen Möglichkeiten zur Regenwasserbewirtschaftung
vorgeschriebene Dachneigung zwischen 40° und 50°
Siehe Örtliche Bauvorschriften Nr. II. 2.4
Begrenzung der Zahl der Wohnungen: z. B. 3 je Einzelhaus
festgesetzte Festrückung der Hauptbaukörper
Baufächern ohne Unterkellerung
siehe Textliche Festsetzung Nr. 1.1.3 d)

Sonstige Pflanzeichen
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
Fläche, die von Bepflanzung und Sichtbehinderungen freizuhalten sind
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
Fläche mit besonderen Möglichkeiten zur Regenwasserbewirtschaftung
vorgeschriebene Dachneigung zwischen 40° und 50°
Siehe Örtliche Bauvorschriften Nr. II. 2.4
Begrenzung der Zahl der Wohnungen: z. B. 3 je Einzelhaus
festgesetzte Festrückung der Hauptbaukörper
Baufächern ohne Unterkellerung
siehe Textliche Festsetzung Nr. 1.1.3 d)

I. Textliche Festsetzungen

gem. § 9 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung

a) In den Kerngebieten sind "Vergnügungssstätten" 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 zulässig.

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

c) In den Allgemeinen Wohngebieten sind "Gartenbaubetriebe" nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und "Tankstellen" nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit ausnahmsweise nicht zulässig.

d) Die Gemeindefläche "Rathaus" ist für die öffentliche Gemeindeverwaltung vorgesehen. In einem untergeordneten Maße sind auch andere Anlagen und Einrichtungen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

e) Die Gemeindefläche "Altenwohnen" ist für altersgerechte sowie barrierefreie Wohnungen vorgesehen, in einem untergeordneten Maße sind auch andere Anlagen und Einrichtungen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

f) In den Kerngebieten wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf 3 erhöht, wenn das dritte Vollgeschoss im Dachraum unter geringen Dachflächen errichtet wird. Dabei darf dieses Vollgeschoss eine Höhe von über 2,30 m im Sinne des § 2 (5) Satz 3 BauO NRW bis zu 85 % seiner Grundfläche aufweisen.

g) In den Kerngebieten (2) und (3) darf ein weiteres Vollgeschoss im Kellergeschoss errichtet werden, wenn dessen Deckenoberkante nicht mehr als 50 cm über die Höhe der öffentlichen Erschließungsstraße hinausragt.

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

i) Die Gesamtbreite von Nebengebäuden, Zweingebäuden, Dachaufbauten und Zwischenbauten darf zusammen maximal die Hälfte der Traufenbreite der zugehörigen Gebäudeteile betragen. Der Abstand von der Gebäudefläche (Ortsgang) muss mindestens 2,50 m betragen.

j) Die Gesamtbreite von Nebengebäuden, Zweingebäuden, Dachaufbauten und Zwischenbauten darf zusammen maximal die Hälfte der Traufenbreite der zugehörigen Gebäudeteile betragen. Der Abstand von der Gebäudefläche (Ortsgang) muss mindestens 2,50 m betragen.

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

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

m) In den Mischgebieten (1) ist bei untergeordneten, eingeschossigen An- und Zwischenbauten auch eine Flachdachkonstruktion zulässig.

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

o) Die festgesetzten Baumpflanzgebiete sind jeweils mit einem großkronigen, hochstämmigen Laubbau zu bepflanzen zu pflegen und bei Abgang arglos zu ersetzen (siehe Pflanzplan in der Bestandskartierung und Baumanliste des Landschaftspflegefachbetriebs).

p) Private Stellplatzanlagen gem. § 47 BauO NRW mit mehr als 4 Stellplätzen sind mit einer einheimischen Laubbauart vollständig und schirmend auf jeweils drei Seiten einzufassen.

q) Die festgesetzten Grünflächen entlang der Gewässer "Mühlenbach" und "Bulmannsbach" sind als "Überschreitungsflächen für die Wasserwirtschaft" festgesetzt - unabhängig von der ermittelten Überschwemmungsgebietsgrenze. Die Breite dieser Überschreitungsflächen entspricht dem jeweiligen Abstand zwischen den Gewässerschutzgebietsrändern, jedoch mindestens 5 m Breite bei Böschungsoberkante, soweit dabei nicht die Grenzen der Grünflächen überschritten werden. Innerhalb der Überschreitungsflächen sind bauliche Anlagen, Einfriedungen oder Geländeaufschüttungen generell unzulässig. Ausnahme sind bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Steinfurt zu beantragen.

r) Die festgesetzten Grünflächen entlang der Gewässer "Mühlenbach" und "Bulmannsbach" sind als "Überschreitungsflächen für die Wasserwirtschaft" festgesetzt - unabhängig von der ermittelten Überschwemmungsgebietsgrenze. Die Breite dieser Überschreitungsflächen entspricht dem jeweiligen Abstand zwischen den Gewässerschutzgebietsrändern, jedoch mindestens 5 m Breite bei Böschungsoberkante, soweit dabei nicht die Grenzen der Grünflächen überschritten werden. Innerhalb der Überschreitungsflächen sind bauliche Anlagen, Einfriedungen oder Geländeaufschüttungen generell unzulässig. Ausnahme sind bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Steinfurt zu beantragen.

s) Die festgesetzten Grünflächen entlang der Gewässer "Mühlenbach" und "Bulmannsbach" sind als "Überschreitungsflächen für die Wasserwirtschaft" festgesetzt - unabhängig von der ermittelten Überschwemmungsgebietsgrenze. Die Breite dieser Überschreitungsflächen entspricht dem jeweiligen Abstand zwischen den Gewässerschutzgebietsrändern, jedoch mindestens 5 m Breite bei Böschungsoberkante, soweit dabei nicht die Grenzen der Grünflächen überschritten werden. Innerhalb der Überschreitungsflächen sind bauliche Anlagen, Einfriedungen oder Geländeaufschüttungen generell unzulässig. Ausnahme sind bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Steinfurt zu beantragen.

t) Die festgesetzten Grünflächen entlang der Gewässer "Mühlenbach" und "Bulmannsbach" sind als "Überschreitungsflächen für die Wasserwirtschaft" festgesetzt - unabhängig von der ermittelten Überschwemmungsgebietsgrenze. Die Breite dieser Überschreitungsflächen entspricht dem jeweiligen Abstand zwischen den Gewässerschutzgebietsrändern, jedoch mindestens 5 m Breite bei Böschungsoberkante, soweit dabei nicht die Grenzen der Grünflächen überschritten werden. Innerhalb der Überschreitungsflächen sind bauliche Anlagen, Einfriedungen oder Geländeaufschüttungen generell unzulässig. Ausnahme sind bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Steinfurt zu beantragen.

u) Die festgesetzten Grünflächen entlang der Gewässer "Mühlenbach" und "Bulmannsbach" sind als "Überschreitungsflächen für die Wasserwirtschaft" festgesetzt - unabhängig von der ermittelten Überschwemmungsgebietsgrenze. Die Breite dieser Überschreitungsflächen entspricht dem jeweiligen Abstand zwischen den Gewässerschutzgebietsrändern, jedoch mindestens 5 m Breite bei Böschungsoberkante, soweit dabei nicht die Grenzen der Grünflächen überschritten werden. Innerhalb der Überschreitungsflächen sind bauliche Anlagen, Einfriedungen oder Geländeaufschüttungen generell unzulässig. Ausnahme sind bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Steinfurt zu beantragen.

v) Die festgesetzten Grünflächen entlang der Gewässer "Mühlenbach" und "Bulmannsbach" sind als "Überschreitungsflächen für die Wasserwirtschaft" festgesetzt - unabhängig von der ermittelten Überschwemmungsgebietsgrenze. Die Breite dieser Überschreitungsflächen entspricht dem jeweiligen Abstand zwischen den Gewässerschutzgebietsrändern, jedoch mindestens 5 m Breite bei Böschungsoberkante, soweit dabei nicht die Grenzen der Grünflächen überschritten werden. Innerhalb der Überschreitungsflächen sind bauliche Anlagen, Einfriedungen oder Geländeaufschüttungen generell unzulässig. Ausnahme sind bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Steinfurt zu beantragen.

w) Die festgesetzten Grünflächen entlang der Gewässer "Mühlenbach" und "Bulmannsbach" sind als "Überschreitungsflächen für die Wasserwirtschaft" festgesetzt - unabhängig von der ermittelten Überschwemmungsgebietsgrenze. Die Breite dieser Überschreitungsflächen entspricht dem jeweiligen Abstand zwischen den Gewässerschutzgebietsrändern, jedoch mindestens 5 m Breite bei Böschungsoberkante, soweit dabei nicht die Grenzen der Grünflächen überschritten werden. Innerhalb der Überschreitungsflächen sind bauliche Anlagen, Einfriedungen oder Geländeaufschüttungen generell unzulässig. Ausnahme sind bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Steinfurt zu beantragen.

x) Die festgesetzten Grünflächen entlang der Gewässer "Mühlenbach" und "Bulmannsbach" sind als "Überschreitungsflächen für die Wasserwirtschaft" festgesetzt - unabhängig von der ermittelten Überschwemmungsgebietsgrenze. Die Breite dieser Überschreitungsflächen entspricht dem jeweiligen Abstand zwischen den Gewässerschutzgebietsrändern, jedoch mindestens 5 m Breite bei Böschungsoberkante, soweit dabei nicht die Grenzen der Grünflächen überschritten werden. Innerhalb der Überschreitungsflächen sind bauliche Anlagen, Einfriedungen oder Geländeaufschüttungen generell unzulässig. Ausnahme sind bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Steinfurt zu beantragen.

y) Die festgesetzten Grünflächen entlang der Gewässer "Mühlenbach" und "Bulmannsbach" sind als "Überschreitungsflächen für die Wasserwirtschaft" festgesetzt - unabhängig von der ermittelten Überschwemmungsgebietsgrenze. Die Breite dieser Überschreitungsflächen entspricht dem jeweiligen Abstand zwischen den Gewässerschutzgebietsrändern, jedoch mindestens 5 m Breite bei Böschungsoberkante, soweit dabei nicht die Grenzen der Grünflächen überschritten werden. Innerhalb der Überschreitungsflächen sind bauliche Anlagen, Einfriedungen oder Geländeaufschüttungen generell unzulässig. Ausnahme sind bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Steinfurt zu beantragen.

z) Die festgesetzten Grünflächen entlang der Gewässer "Mühlenbach" und "Bulmannsbach" sind als "Überschreitungsflächen für die Wasserwirtschaft" festgesetzt - unabhängig von der ermittelten Überschwemmungsgebietsgrenze. Die Breite dieser Überschreitungsflächen entspricht dem jeweiligen Abstand zwischen den Gewässerschutzgebietsrändern, jedoch mindestens 5 m Breite bei Böschungsoberkante, soweit dabei nicht die Grenzen der Grünflächen überschritten werden. Innerhalb der Überschreitungsflächen sind bauliche Anlagen, Einfriedungen oder Geländeaufschüttungen generell unzulässig. Ausnahme sind bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Steinfurt zu beantragen.

aa) Die festgesetzten Grünflächen entlang der Gewässer "Mühlenbach" und "Bulmannsbach" sind als "Überschreitungsflächen für die Wasserwirtschaft" festgesetzt - unabhängig von der ermittelten Überschwemmungsgebietsgrenze. Die Breite dieser Überschreitungsflächen entspricht dem jeweiligen Abstand zwischen den Gewässerschutzgebietsrändern, jedoch mindestens 5 m Breite bei Böschungsoberkante, soweit dabei nicht die Grenzen der Grünflächen überschritten werden. Innerhalb der Überschreitungsflächen sind bauliche Anlagen, Einfriedungen oder Geländeaufschüttungen generell unzulässig. Ausnahme sind bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Steinfurt zu beantragen.

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

ac) Die festgesetzten Grünflächen entlang der Gewässer "Mühlenbach" und "Bulmannsbach" sind als "Überschreitungsflächen für die Wasserwirtschaft" festgesetzt - unabhängig von der ermittelten Überschwemmungsgebietsgrenze. Die Breite dieser Überschreitungsflächen entspricht dem jeweiligen Abstand zwischen den Gewässerschutzgebietsrändern, jedoch mindestens 5 m Breite bei Böschungsoberkante, soweit dabei nicht die Grenzen der Grünflächen überschritten werden. Innerhalb der Überschreitungsflächen sind bauliche Anlagen, Einfriedungen oder Geländeaufschüttungen generell unzulässig. Ausnahme sind bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Steinfurt zu beantragen.

ad) Die festgesetzten Grünflächen entlang der Gewässer "Mühlenbach" und "Bulmannsbach" sind als "Überschreitungsflächen für die Wasserwirtschaft" festgesetzt - unabhängig von der ermittelten Überschwemmungsgebietsgrenze. Die Breite dieser Überschreitungsflächen entspricht dem jeweiligen Abstand zwischen den Gewässerschutzgebietsrändern, jedoch mindestens 5 m Breite bei Böschungsoberkante, soweit dabei nicht die Grenzen der Grünflächen überschritten werden. Innerhalb der Überschreitungsflächen sind bauliche Anlagen, Einfriedungen oder Geländeaufschüttungen generell unzulässig. Ausnahme sind bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Steinfurt zu beantragen.

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 zulässig:

- Verblend-/Sichtmauerwerk und/oder
- heimischer Naturstein (Sandstein)

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

- Putz
- Sichtbeton
- Holzverkleidungen
- Metallverkleidungen
- Kunst- und Naturschieferverkleidungen

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

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

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

g) Fenster- und Türöffnungen sind rechteckig im Hochformat bis quadratisch auszuführen.

h) Fensteröffnungen mit einer lichten Breite von über 2,50 m sind durch Pfeiler oder Stützen zu gliedern.

i) Die Summe aller Fenster- und Türöffnungsbreiten darf 75 % der jeweiligen Frontlänge des Geschosses nicht überschreiten.

j) Gold- oder silberfarbene Rahmen und Türlinien sind nicht zugelassen.

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

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

m) In den Mischgebieten (1) ist bei untergeordneten, eingeschossigen An- und Zwischenbauten auch eine Flachdachkonstruktion zulässig.

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

o) Die festgesetzten Grünflächen entlang der Gewässer "Mühlenbach" und "Bulmannsbach" sind als "Überschreitungsflächen für die Wasserwirtschaft" festgesetzt - unabhängig von der ermittelten Überschwemmungsgebietsgrenze. Die Breite dieser Überschreitungsflächen entspricht dem jeweiligen Abstand zwischen den Gewässerschutzgebietsrändern, jedoch mindestens 5 m Breite bei Böschungsoberkante, soweit dabei nicht die Grenzen der Grünflächen überschritten werden. Innerhalb der Überschreitungsflächen sind bauliche Anlagen, Einfriedungen oder Geländeaufschüttungen generell unzulässig. Ausnahme sind bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Steinfurt zu beantragen.

p) Die festgesetzten Grünflächen entlang der Gewässer "Mühlenbach" und "Bulmannsbach" sind als "Überschreitungsflächen für die Wasserwirtschaft" festgesetzt - unabhängig von der ermittelten Überschwemmungsgebietsgrenze. Die Breite dieser Überschreitungsflächen entspricht dem jeweiligen Abstand zwischen den Gewässerschutzgebietsrändern, jedoch mindestens 5 m Breite bei Böschungsoberkante, soweit dabei nicht die Grenzen der Grünflächen überschritten werden. Innerhalb der Überschreitungsflächen sind bauliche Anlagen, Einfriedungen oder Geländeaufschüttungen generell unzulässig. Ausnahme sind bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Steinfurt zu beantragen.

q) Die festgesetzten Grünflächen entlang der Gewässer "Mühlenbach" und "Bulmannsbach" sind als "Überschreitungsflächen für die Wasserwirtschaft" festgesetzt - unabhängig von der ermittelten Überschwemmungsgebietsgrenze. Die Breite dieser Überschreitungsflächen entspricht dem jeweiligen Abstand zwischen den Gewässerschutzgebietsrändern, jedoch mindestens 5 m Breite bei Böschungsoberkante, soweit dabei nicht die Grenzen der Grünflächen überschritten werden. Innerhalb der Überschreitungsflächen sind bauliche Anlagen, Einfriedungen oder Geländeaufschüttungen generell unzulässig. Ausnahme sind bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Steinfurt zu beantragen.

r) Die festgesetzten Grünflächen entlang der Gewässer "Mühlenbach" und "Bulmannsbach" sind als "Überschreitungsflächen für die Wasserwirtschaft" festgesetzt - unabhängig von der ermittelten Überschwemmungsgebietsgrenze. Die Breite dieser Überschreitungsflächen entspricht dem jeweiligen Abstand zwischen den Gewässerschutzgebietsrändern, jedoch mindestens 5 m Breite bei Böschungsoberkante, soweit dabei nicht die Grenzen der Grünflächen überschritten werden. Innerhalb der Überschreitungsflächen sind bauliche Anlagen, Einfriedungen oder Geländeaufschüttungen generell unzulässig. Ausnahme sind bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Steinfurt zu beantragen.

s) Die festgesetzten Grünflächen entlang der Gewässer "Mühlenbach" und "Bulmannsbach" sind als "Überschreitungsflächen für die Wasserwirtschaft" festgesetzt - unabhängig von der ermittelten Überschwemmungsgebietsgrenze. Die Breite dieser Überschreitungsflächen entspricht dem jeweiligen Abstand zwischen den Gewässerschutzgebietsrändern, jedoch mindestens 5 m Breite bei Böschungsoberkante, soweit dabei nicht die Grenzen der Grünflächen überschritten werden. Innerhalb der Überschreitungsflächen sind bauliche Anlagen, Einfriedungen oder Geländeaufschüttungen generell unzulässig. Ausnahme sind bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Steinfurt zu beantragen.

t) Die festgesetzten Grünflächen entlang der Gewässer "Mühlenbach" und "Bulmannsbach" sind als "Überschreitungsflächen für die Wasserwirtschaft" festgesetzt - unabhängig von der ermittelten Überschwemmungsgebietsgrenze. Die Breite dieser Überschreitungsflächen entspricht dem jeweiligen Abstand zwischen den Gewässerschutzgebietsrändern, jedoch mindestens 5 m Breite bei Böschungsoberkante, soweit dabei nicht die Grenzen der Grünflächen überschritten werden. Innerhalb der Überschreitungsflächen sind bauliche Anlagen, Einfriedungen oder Geländeaufschüttungen generell unzulässig. Ausnahme sind bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Steinfurt zu beantragen.

u) Die festgesetzten Grünflächen entlang der Gewässer "Mühlenbach" und "Bulmannsbach" sind als "Überschreitungsflächen für die Wasserwirtschaft" festgesetzt - unabhängig von der ermittelten Überschwemmungsgebietsgrenze. Die Breite dieser Überschreitungsflächen entspricht dem jeweiligen Abstand zwischen den Gewässerschutzgebietsrändern, jedoch mindestens 5 m Breite bei Böschungsoberkante, soweit dabei nicht die Grenzen der Grünflächen überschritten werden. Innerhalb der Überschreitungsflächen sind bauliche Anlagen, Einfriedungen oder Geländeaufschüttungen generell unzulässig. Ausnahme sind bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Steinfurt zu beantragen.

v) Die festgesetzten Grünflächen entlang der Gewässer "Mühlenbach" und "Bulmannsbach" sind als "Überschreitungsflächen für die Wasserwirtschaft" festgesetzt - unabhängig von der ermittelten Überschwemmungsgebietsgrenze. Die Breite dieser Überschreitungsflächen entspricht dem jeweiligen Abstand zwischen den Gewässerschutzgebietsrändern, jedoch mindestens 5 m Breite bei Böschungsoberkante, soweit dabei nicht die Grenzen der Grünflächen überschritten werden. Innerhalb der Überschreitungsflächen sind bauliche Anlagen, Einfriedungen oder Geländeaufschüttungen generell unzulässig. Ausnahme sind bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Steinfurt zu beantragen.

w) Die festgesetzten Grünflächen entlang der Gewässer "Mühlenbach" und "Bulmannsbach" sind als "Überschreitungsflächen für die Wasserwirtschaft" festgesetzt - unabhängig von der ermittelten Überschwemmungsgebietsgrenze. Die Breite dieser Überschreitungsflächen entspricht dem jeweiligen Abstand zwischen den Gewässerschutzgebietsrändern, jedoch mindestens 5 m Breite bei Böschungsoberkante, soweit dabei nicht die Grenzen der Grünflächen überschritten werden. Innerhalb der Überschreitungsflächen sind bauliche Anlagen, Einfriedungen oder Geländeaufschüttungen generell unzulässig. Ausnahme sind bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Steinfurt zu beantragen.

x) Die festgesetzten Grünflächen entlang der Gewässer "Mühlenbach" und "Bulmannsbach" sind als "Überschreitungsflächen für die Wasserwirtschaft" festgesetzt - unabhängig von der ermittelten Überschwemmungsgebietsgrenze. Die Breite dieser Überschreitungsflächen entspricht dem jeweiligen Abstand zwischen den Gewässerschutzgebietsrändern, jedoch mindestens 5 m Breite bei Böschungsoberkante, soweit dabei nicht die Grenzen der Grünflächen überschritten werden. Innerhalb der Überschreitungsflächen sind bauliche Anlagen, Einfriedungen oder Geländeaufschüttungen generell unzulässig. Ausnahme sind bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Steinfurt zu beantragen.

y) Die festgesetzten Grünflächen entlang der Gewässer "Mühlenbach" und "Bulmannsbach" sind als "Überschreitungsflächen für die Wasserwirtschaft" festgesetzt - unabhängig von der ermittelten Überschwemmungsgebietsgrenze. Die Breite dieser Überschreitungsflächen entspricht dem jeweiligen Abstand zwischen den Gewässerschutzgebietsrändern, jedoch mindestens 5 m Breite bei Böschungsoberkante, soweit dabei nicht die Grenzen der Grünflächen überschritten werden. Innerhalb der Überschreitungsflächen sind bauliche Anlagen, Einfriedungen oder Geländeaufschüttungen generell unzulässig. Ausnahme sind bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Steinfurt zu beantragen.

z) Die festgesetzten Grünflächen entlang der Gewässer "Mühlenbach" und "Bulmannsbach" sind als "Überschreitungsflächen für die Wasserwirtschaft" festgesetzt - unabhängig von der ermittelten Überschwemmungsgebietsgrenze. Die Breite dieser Überschreitungsflächen entspricht dem jeweiligen Abstand zwischen den Gewässerschutzgebietsrändern, jedoch mindestens 5 m Breite bei Böschungsoberkante, soweit dabei nicht die Grenzen der Grünflächen überschritten werden. Innerhalb der Überschreitungsflächen sind bauliche Anlagen, Einfriedungen oder Geländeaufschüttungen generell unzulässig. Ausnahme sind bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Steinfurt zu beantragen.

aa) Die festgesetzten Grünflächen entlang der Gewässer "Mühlenbach" und "Bulmannsbach" sind als "Überschreitungsflächen für die Wasserwirtschaft" festgesetzt - unabhängig von der ermittelten Überschwemmungsgebietsgrenze. Die Breite dieser Überschreitungsflächen entspricht dem jeweiligen Abstand zwischen den Gewässerschutzgebietsrändern, jedoch mindestens 5 m Breite bei Böschungsoberkante, soweit dabei nicht die Grenzen der Grünflächen überschritten werden. Innerhalb der Überschreitungsflächen sind bauliche Anlagen, Einfriedungen oder Geländeaufschüttungen generell unzulässig. Ausnahme sind bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Steinfurt zu beantragen.

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

ac) Die festgesetzten Grünflächen entlang der Gewässer "Mühlenbach" und "Bulmannsbach" sind als "Überschreitungsflächen für die Wasserwirtschaft" festgesetzt - unabhängig von der ermittelten Überschwemmungsgebietsgrenze. Die Breite dieser Überschreitungsflächen entspricht dem jeweiligen Abstand zwischen den Gewässerschutzgebietsrändern, jedoch mindestens 5 m Breite bei Böschungsoberkante, soweit dabei nicht die Grenzen der Grünflächen überschritten werden. Innerhalb der Überschreitungsflächen sind bauliche Anlagen, Einfriedungen oder Geländeaufschüttungen generell unzulässig. Ausnahme sind bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Steinfurt zu beantragen.

ad) Die festgesetzten Grünflächen entlang der Gewässer "Mühlenbach" und "Bulmannsbach" sind als "Überschreitungsflächen für die Wasserwirtschaft" festgesetzt - unabhängig von der ermittelten Überschwemmungsgebietsgrenze. Die Breite dieser Überschreitungsflächen entspricht dem jeweiligen Abstand zwischen den Gewässerschutzgebietsrändern, jedoch mindestens 5 m Breite bei Böschungsoberkante, soweit dabei nicht die Grenzen der Grünflächen überschritten werden. Innerhalb der Überschreitungsflächen sind bauliche Anlagen, Einfriedungen oder Geländeaufschüttungen generell unzulässig. Ausnahme sind bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Steinfurt zu beantragen.

Verfahrensvermerke:

Die Plangrundlage und die Pflanzeichen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Plangrundlagenverordnung. Stand der Plangrundlage Januar 2002.

(Planverfasser) gem. § 2 (1) BauGB
Saerbeck, den

2. Der Rat der Gemeinde Saerbeck hat am den Entwurf dieser Bebauungsplanänderung und -erweiterung einschließlich Begründung beschlossen. diesen Bebauungsplan zu ändern und zu erweitern. Saerbeck, den

3. Die Bürger wurden über die Planung gem. § 3 (1) BauGB frühzeitig am unterrichtet und hören in der Zeit vom bis Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Saerbeck, den

4. Die Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt. Saerbeck, den

5. Der Rat der Gemeinde Saerbeck hat am den Entwurf dieser Bebauungsplanänderung und -erweiterung einschließlich Begründung beschlossen. diesen Bebauungsplan zu ändern und zu erweitern. Saerbeck, den

6. Der Entwurf dieser Bebauungsplanänderung und -erweiterung einschließlich Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgestellt. Saerbeck, den

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

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

(Bürgermeister) (Ratsmitglied) (Schriftführer)

Rechtsgrundlagen:

in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültige Fassung

- Baugesetzbuch in der Neufassung vom 27. 03. 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850).
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Planzonenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.1991 (BGBl. I S. 58).
- 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).
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30.04.2002 (GV NRW S. 160).
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1965 (GV NRW S. 526), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2007 (GV NRW S. 707).



Gemeinde
Saerbeck
Bebauungsplan Nr. 7
"Ortskern"
5. Änderung und Erweiterung

Stand 01.12.2003 (unverändert wie Stand vom 02.10.2003)
Satzungsbeschluss
Planzeichnung: 1:1.500

Auftraggeber
Gemeinde Saerbeck
Fermies Straße 11
43630 Saerbeck
Tel. 02574 - 89 - 0
Fax 02574 - 89 - 291
eMail: info@saerbeck.de

Entwurf und Gesamtplanung
Pfeiffer, Eilermann, Preckel
Architekten und Stadtplaner BDA
Hilmer Hagen 50
40205 Essen
Tel. 0201 - 9199 - 0
Fax 0201 - 3599
eMail: ludwighausen@pep-arch.de

Bauleitplanung
Timm, Odenfort
Freie Architekten und Stadtplaner
Bahnhofstraße 10
40205 Essen
Tel. 0201 - 952 152
Fax 0201 - 952 151
eMail: timm-odenfort@t-online.de

