

Bebauungsplan Nr. 9 "Eschgarten II" 1. Änderung
der Gemeinde Saerbeck

Teil 2: Text

I. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BBauG in Verbindung mit
§ 103 BauO NW

1. Die Höhenlage des fertigen Erdgeschoßfußbodens wird mit maximal 0,50 m über OK der fertigen öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in deren Mitte, festgesetzt. ✓
2. Der Sparrenanschnittspunkt darf max. 0,60 m über der OK Decke des darunterliegenden Geschosses liegen. ✓
3. Die Wohngebäude, Garagen und Nebengebäude sind in roten Verblendmauerwerk auszuführen. ✓
4. Die Dächer der Wohnhäuser sind als Satteldächer auszuführen und mit rotfarbigen Dachziegeln einzudecken. ✓
5. Freistehende Garagen und Nebengebäude sind mit Flachdächern von 0 - 5° Dachneigung auszuführen. ✓
6. Für die von den öffentlichen Verkehrsflächen sichtbaren Einfriedigungen der Grundstücke sind nur lebende Hecken bis 1,00 m Höhe zulässig, gemessen vom Anschnittspunkt des Grundstückes mit der fertigen öffentlichen Verkehrsfläche. ✓

II. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BBauG

1. Für die Bepflanzung entsprechend dem im Plan festgesetzten Pflanzgebot sind folgend aufgeführte Baum- und Gehölzarten zulässig:

Bäume:	Betula pendula	-	Sandbirke
	Quercus robur	-	Stieleiche
	Sorbus aucuparia	-	Eberesche
	Alnus incana	-	Grauerle
	Tilia	-	Winterlinde
Sträucher:	Sambucus racemosa	-	Traubenholunder
	Rhamnus frangula	-	Faulbaum
	Viburnum Lantana	-	Schneeball
	Prunus spinosa	-	Schlehe
	Corylus avellana	-	Haselnuß
	Acer campestre	-	Feldahorn
	Rosa canina	-	Hundsrose

2. Das allgemeine Wohngebiet im Plangebiet westlich der geplanten Erschließungsstraße ist gemäß § 9 (1) Nr. 24 BBauG als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) vom 15. März 1974 festgesetzt.

Innerhalb dieser Gebiete sind bei der genehmigungs- bzw. anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienenden Räume mit Fenstern zu versehen, die mindestens der Schallschutzklasse 2 (VDI-Richtlinie 2719 vom Oktober 1973) entsprechen.

3. Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

19.10.