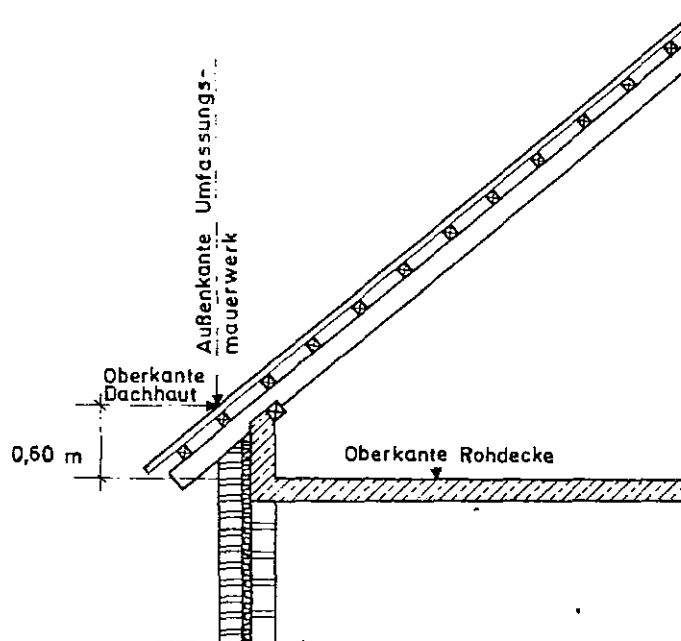


Bebauungsplan Nr. 9 "Eschgarten II" der Gemeinde Saerbeck -
2. Änderung -

Teil 2: Text weiterer Bestandteil Teil 1: Plan

I. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BBauG in Verbindung mit § 81
BauO NW

1. Die Höhenlage des fertigen Erdgeschoßfußbodens darf 0,50 m bezogen auf die Mittelachse der jeweils zugehörigen fertigen Erschließungsstraße nicht überschreiten.
2. Der Schnittpunkt der Außenkante des Umfassungsmauerwerkes mit der Oberkante der Dachhaut darf bei max. 0,60 m über Rohdecke des darunterliegenden Geschosses liegen. Untergeordnete Rücksprünge werden hierdurch nicht berührt.



3. Die Wohngebäude und Garagen sind in rotem Verblendmauerwerk auszuführen. Für untergeordnete Flächen (max. 20 % der Außenwandflächen) sind andere Materialien zulässig.
- 3a. Ausgenommen von der Festsetzung Ziff. 3 sind die Fachwerkbauwerke mit den dazugehörigen Garagen, auf den Flurstücken 1103, 1105, 1107, 1110.
4. Garagen sind mit Flachdächern zu erstellen mit Ausnahme der Garagen auf den Flurstücken 1103, 1105, 1107, 1110.
5. Die Dächer der Wohngebäude und die geneigten Garagendächer sind als Satteldächer auszuführen und mit roten Dachpfannen einzudecken.
6. Für die von den öffentlichen Verkehrsflächen sichtbaren Einfriedigungen der Grundstücke sind nur lebende Hecken bis 1 m Höhe, gemessen vom Anschnittpunkt mit der fertigen öffentlichen Verkehrsfläche, zulässig.

...

7. Die unter Punkt 7 aufgeführten gestalterischen Festsetzungen beziehen sich ausschließlich auf die Nebenanlagen/Gerätehäuschen.

Die Höhe des fertigen Fußbodens darf 0,15 m bezogen auf den natürlichen Geländeverlauf nicht überschreiten. Die Gesamthöhe/Firsthöhe bezogen auf den fertigen Fußboden darf max. 3,60 m betragen.

Die Dächer sind, mit Ausnahme derjenigen auf den Flurstücken 1053, 1055 (westlich der Gemeinschaftsgaragen), als Satteldach mit einer Dachneigung von 15° auszuführen. Soweit Nebenanlagen/Gerätehäuschen auf der Grenze errichtet werden, ist der First auf der Grenze zu errichten bzw. der Traufenverlauf des angrenzenden aufzunehmen, so daß für aneinandergebaute Nebenanlagen/Gerätehäuschen insgesamt nur ein Satteldach mit einer Dachneigung von 15° entsteht. Die Dacheindeckung ist nur in rot oder rotbraun zulässig. Wellplatten sind unzulässig.

Auf den Flurstücken 1053, 1055 (westlich der Gemeinschaftsgaragen) sind die Nebenanlagen/Gerätehäuschen nur mit einem Flachdach zulässig, wobei die Oberkante des Flachdaches 10 cm unter der Oberkante der angrenzenden Garageneindeckung verbleiben muß.

Für die Außenwandflächen ist nur dunkelbraunes Holz zu verwenden. Falls aus Brandschutzgründen eine feuerbeständige Wand erforderlich ist, ist diese soweit sichtbar, mit roten Verblendsteinen auszuführen.

Falls Nebenanlagen/Gerätehäuschen auf der seitlichen Grundstücksgrenze vorgesehen sind, müssen diese eventuell vorhandenen bzw. zeitgleich errichteten benachbarten Gerätehäuschen in Material, Höhe und Farbe angepaßt werden.

II. Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 BBauG

1. Für die Bepflanzung sind, entsprechend den im Plan festgesetzten Pflanzgeboten folgende Baum- und Gehölzarten zulässig:

Bäume: Sandbirke, Stieleiche, Eberesche, Grauerle, Winterlinde

Sträucher: Traubenholunder, Faulbaum, Schneeball, Schlehe, Haselnuß, Feldahorn, Hundsrose.

2. In dem als lärmbelastete Fläche gem. § 9 (1) Nr. 24 BBauG festgesetzten Bereich sind bei der genehmigungs- bzw. anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen Fenster der Schallschutzklasse 2 (30-34 dB (A) Pegelminderung gem. DIN 2719) einzubauen.

...

3. Garagen (GA, GGA) und Stellplätze (ST) sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den mit GA, GGA, ST festgesetzten Flächen zulässig.
4. Nebenanlagen/ Gerätehäuschen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche und auf den mit GH festgesetzten Flächen mit einer Grundfläche bis 13 m² zulässig.

III. Festsetzung zur Erhaltung baulicher Anlagen nach § 39 h BBauG

Die Fachwerkgebäude, die innerhalb des im Plan gekennzeichneten Erhaltungsbereiches liegen, sind ortsbildprägend und aufgrund ihrer städtebaulichen und künstlerischen Bedeutung zu erhalten.

Hinweise:

1. Für Gerätehäuschen, die auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinanderggebaut werden, ist eine feuerbeständige Gebäudeabschlußwand erforderlich.
2. Für die Gerätehäuschen auf den Flurstücken 1053, 1055 ist zusätzlich beim Anbau an die Garagen eine Gebäudeabschlußwand gemäß § 27 BauO NW erforderlich.
3. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster, unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG NRW).
4. Im Bereich der Wasserhauptleitung entlang der nördlichen Plan-
gebietsgrenze dürfen nur flachwurzelnde Pflanzen verwendet werden.