



**Textteil zum Bebauungsplan Nr. 16**  
**"Sitterdelle"**  
 der Gemeinde Saerbeck

- A) Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB**
- Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes dürfen nur Gebäude und Anlagen errichtet werden, die dem Altenwohnen bzw. der Altenpflege dienen.
  - Für das Allgemeine Wohngebiet ist eine offene Bauweise festgesetzt. Abweichend hiervon ist jedoch eine Überschreitung der im § 22 Abs. 2 BauNVO genannten Länge von 50,00 m allgemein zulässig.
  - Die mit einem Erhaltungsgebot belegten Bäume und Sträucher sind vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Natürlicher Ausfall ist durch Neuanpflanzungen artgleicher Gehölze zu ersetzen.
  - Bei Inanspruchnahme der Grundstücke für die im Bebauungsplan festgesetzte Nutzung ist auf den zugehörigen Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eine geschlossene Bepflanzung (Pflanzenabstand 1,00 x 1,00 m) mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen herzustellen und dauerhaft zu erhalten.
  - Darüber hinaus ist innerhalb des allgemeinen Wohngebietes je 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mind. ein hochstämmiger Obst- oder Laubbaum (Stammhöhe mind. 1,80 m, Stammumfang mind. 8 - 10 cm) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
  - Innerhalb der öffentlichen Erschließungsstraßen ist im Mittel je 15,00 lfd.-m Straßenslänge mind. ein großkroniger Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
  - Pkw-Stellplatzanlagen gem. § 47 BauO NW mit mehr als drei Stellplätzen sind mit mind. einem großkronigen Laubbaum je vier Stellplätze gleichmäßig zu bepflanzen.
  - Grundstückszufahrten, Stellplätze, Wege etc. sind so zu gestalten, daß das anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken versickern kann (z. B. wasser-durchlässige Beläge).
  - Unbelastetes Niederschlagswasser (z. B. von Dachflächen) ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern oder dem häuslichen Wassergebrauch zuzuführen (Regentonne). Ausnahmen sind gem. § 31 Abs. 1 BauGB zulässig, wenn nachgewiesen wird, daß eine Versickerung auf dem jeweiligen Grundstück bzw. eine sonstige Verwendung nicht möglich ist.
- B) Textliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BauO NW**
- Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind als Sicht- bzw. Verblendmauerwerk auszuführen. Für Teilflächen (max. 40 % Wandflächenanteil je Gebäude) dürfen auch andere Materialien verwendet werden.
  - Die Dächer der Hauptgebäude sind mit einer Dachneigung von 35 bis 45° auszuführen und mit roten bis braunen Dachpfannen (Dachsteine oder Dachziegel) einzudecken oder zu begrünen.
- C) Hinweise für die Verwirklichung der Planung und für das Baugenehmigungsverfahren**
- Mit Erteilung der Baugenehmigung ist durch entsprechende Auflagen sicherzustellen, daß die im Plan festgesetzten Pflanzangebote innerhalb eines Jahres nach Inanspruchnahme der Grundstücke für die im Bebauungsplan festgesetzte Nutzung verwirklicht werden. Die Standorte für die Neuanpflanzungen sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.
  - Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Ihre Entdeckung ist der Gemeinde Saerbeck und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster, unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchO).
  - Im Bereich von Fußgängerüberwegen, Straßeneinmündungen und Straßenkreuzungen sollen Hochborde abgesetzt werden.
  - Dem Fernmeldeamt Münster ist der Beginn der Straßenbauarbeiten jeweils 6 Monate vorher schriftlich anzukündigen, um entsprechende Vorbereitungen zu ermöglichen. Die Durchführung von Unterhaltungsarbeiten an den Fernmeldeanlagen darf nicht beeinträchtigt werden.
  - Die der Erstellung oder wesentlichen Änderung von Kanalisationsnetzen für die öffentliche Abwasserbeseitigung zugrunde liegende Planung bedarf einer Genehmigung gem. § 58 LWG. Beim Bau und Betrieb von Anlagen für die öffentliche Wasserversorgung sind die §§ 48 LWG und 40 BauO NW zu beachten. Die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (Regenwasserversickerung) bedarf einer Erlaubnis der unteren Wasserbehörde nach § 7 WHG.
  - Innerhalb des Planungsgebietes befand sich die ehemalige Kläranlage der Gemeinde Saerbeck, die im Jahre 1993 ordnungsgemäß beseitigt wurde.
- Sollten sich jedoch bei Bauarbeiten Auffälligkeiten nach Farbe, Geruch etc. im Boden zeigen, die auf eine Kontamination mit umweltgefährdenden Stoffen hindeuten, ist die Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Steinfurt unverzüglich zu benachrichtigen um ggf. eine ordnungsgemäße Entsorgung der Verunreinigungen sicherzustellen.

**PLANZEICHENERLÄUTERUNG**

**FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB**

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

**WA** Allgemeines Wohngebiet

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

0.4 Grundflächenzahl  
 0.5 Geschosflächenzahl  
 3.0 Baumassenzahl  
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
 II A Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß mit Ausnahmeregelung (s. textl. Festsetzungen)  
 II B Zahl der Vollgeschosse zwingend  
 FH:12,0m max. Firsthöhe über der Erschließungsstraße

**BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**

o Offene Bauweise  
 E Nur Einzelhäuser zulässig  
 EA Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
 g Geschlossene Bauweise  
 Stellung baulicher Anlagen (Richtung der Hauptgebäude - außenwände)  
 - - - - - Baulinie  
 - - - - - Baugrenze  
 - - - - - überbaubare Grundstücksfläche

**FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF**

**FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN**

**VERKEHRSLÄCHEN**

**FESTSETZUNGEN GEM. § 9(4) BAUGB IN VERBINDUNG MIT § 81 BAUD NW**

z.B. 35-45° Dachneigung  
 - - - - - Hauptfirstrichtung  
 SD Satteldach einschl. Krüppelwaldach

**BESTANDSDARSTELLUNGEN, KENNZEICHNUNGEN U. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

Vorhandene Wohn-/Wirtschaftsgebäude  
 Vorhandene Wohn-/Wirtschaftsgebäude, nicht amtlich eingetragen  
 Vorgeschlagene Gebäude  
 Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen  
 Naturschutzgebiet  
 Landschaftsschutzgebiet  
 Naturdenkmal  
 Überschwemmungsgebiet  
 Wasserschutzgebiet  
 Umgrenzung bzw. Kennzeichnung der Lage von Flächen, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind oder sein können (Verdachtsflächen)

Leitung ober- / unterirdisch  
 E Elektrizität  
 W Wasser  
 G Gas  
 - - - - - Richtungstrecke mit Angabe der Bauhöhenbeschränkung in Metern über NN  
 - - - - - Flurgrenze  
 - - - - - Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer  
 - - - - - Vorgeschlagene Flurstücksgrenze  
 - - - - - Böschung  
 - - - - - Mauer

**RECHTSGRUNDLAGEN**

Baugesetzbuch vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).  
 Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).  
 Planzonenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).  
 Landesbauordnung NW vom 26.06.1984 (GV. NW S. 419), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.11.1992 (GV. NW S. 467).  
 Gemeindeordnung NW in der Neufassung vom 13.08.1984 (GV. NW S. 475), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.04.1992 (GV. NW S. 124).  
 Wohnungsbauförderungs- und Erleichterungsgesetz vom 17.05.1990 (BGBl. I S. 926), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

**VERFAHRENSVERMERKE**

Es wird bescheinigt, daß die Kartengrundlage, mit der Darstellung des Gefahrenkatasters zum Sichttag vom 20.06.94 übereinstimmt und die Festlegung der Pflanzungen eindeutig ist.  
 Tecklenburg, 08.11.94  
 Holger We  
 Kreisbauvermessungsamt

Der Rat der Gemeinde Saerbeck hat am 16.12.1993 nach § 2 (II) BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.  
 Saerbeck, 15.11.94  
 R. Schickel  
 Bürgermeister  
 R. Schickel  
 Ratmitglied  
 R. Schickel  
 Schriftführer

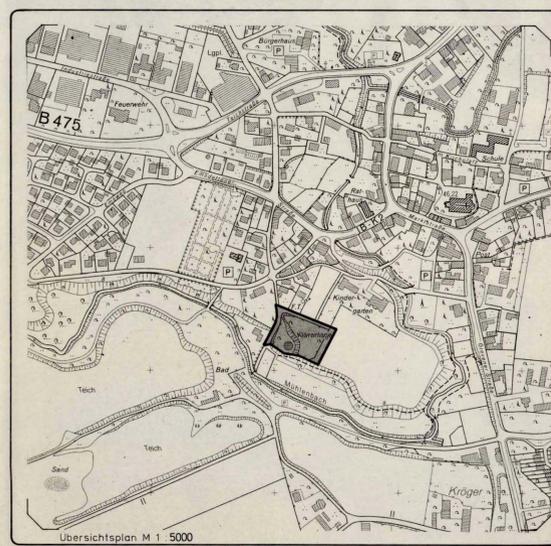
Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Begründung hat nach § 3 (2) BauGB gemäß Ratsbeschluss vom 26.05.94 in der Zeit vom 08.06.94 bis einsch. 06.07.94 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 30.05.94 örtlich amtlich bekanntgemacht worden.  
 Saerbeck, 15.11.94  
 Gemeinde Saerbeck  
 Der Gemeindevorstand

Der Rat der Gemeinde Saerbeck hat am 11.03.94 nach § 10 BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.  
 Die mit dem Bebauungsplan verbundenen genehmigten Eintragungen (Änderungen nach öffentlicher Auslegung) sind Bestandteil des Bebauungsplanes bzw. der Begründung.  
 Saerbeck, 15.11.94  
 R. Schickel  
 Bürgermeister  
 R. Schickel  
 Ratmitglied  
 R. Schickel  
 Schriftführer

Dieser Bebauungsplan wurde der höheren Verwaltungsbehörde gemäß § 11 (1) BauGB am 27.03.1995 angezeigt. Eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11 (3) BauGB wird nicht geltend gemacht.  
 Münster, 27.03.1995  
 unter der Bezeichnung der Verfügung vom 07.02.1995  
 Bezirksregierung Münster  
 Der Regierungspräsident  
 23521-5204-109/94  
 im Auftrag  
 R. Schickel  
 Regierungsbaudirektor

Gemäß § 12 BauGB ist  
 - die Durchführung des Anzeigeverfahrens,  
 - der Satzungsbeschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes (Inkraftsetzung ohne Anzeigeverfahren nach § 2 (6) BauGB-Malll),  
 sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes am 27.03.1995 örtlich amtlich bekanntgemacht worden.  
 Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan am 27.03.1995 in Kraft getreten.  
 Saerbeck, 05.06.1995  
 R. Schickel  
 StvV. Gemeindevorstand

**GEMEINDE SAERBECK**  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 16**  
**"SITTERDELLE"**  
 1. Ausfertigung



MAßSTAB 1:500  
 DATUM MAI 1994  
 BEARB. HUELMANN  
 GEZ. BLUME  
 PLANGR. A1

KREIS STEINFURT PLANUNGSAMT