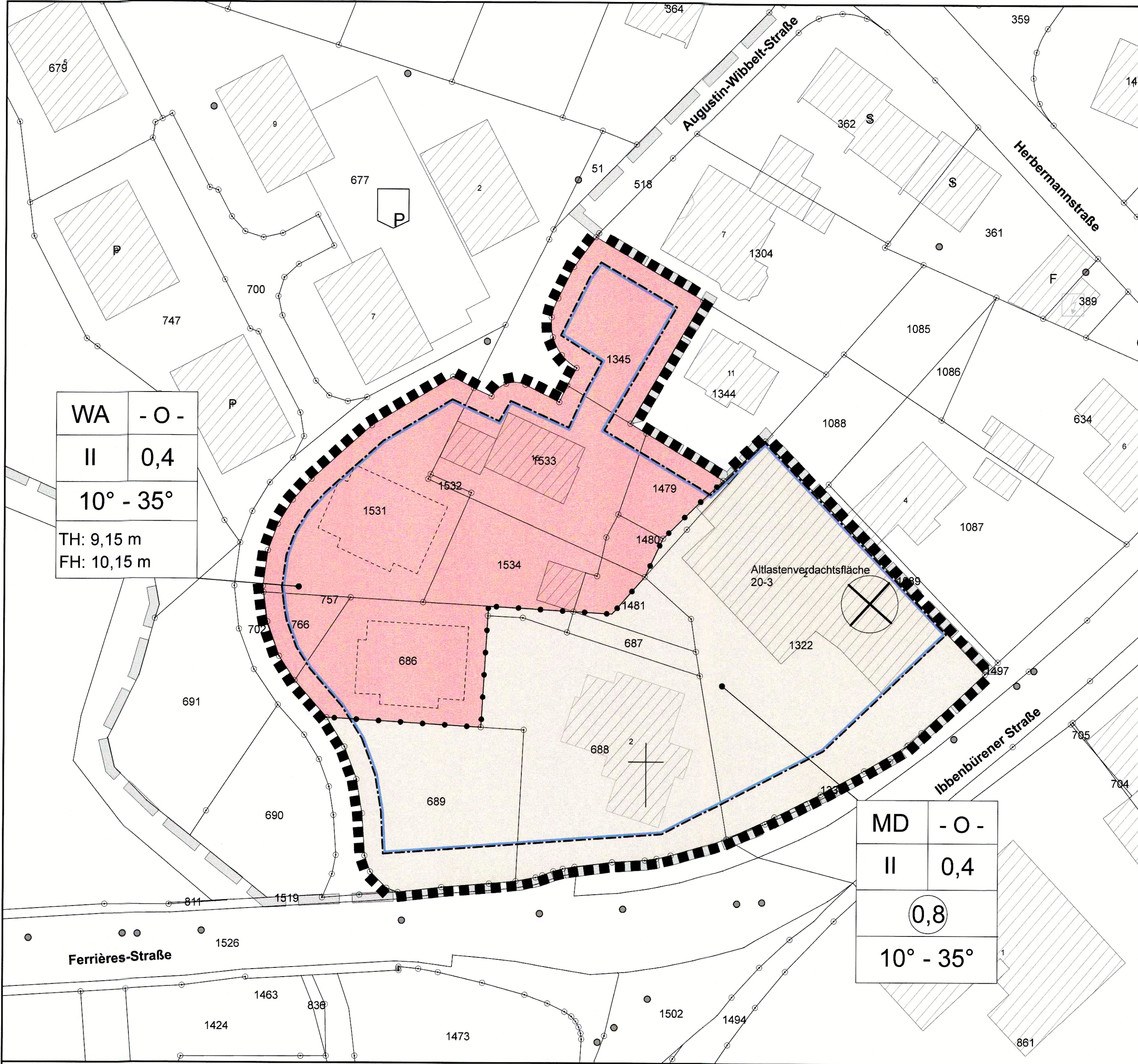




TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5 - 10) BauNVO)
 - Die nach § 4 (3) Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplan und somit nicht zulässig.
 - Die nach § 5 (3) BauNVO in Dorfgebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten) sind gemäß § 1 (6) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
(gem. § 9 (1) Nr. 1 u. § 9 (3) i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
 - Höhe der baulichen Anlagen
Die maximal zulässige First- und Traufhöhe der Gebäude ist in den jeweiligen Bereichen des Plangebietes festgesetzt. Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten First- und Traufhöhen bzw. Gebäudehöhen ist die mittlere Oberkante der an das Grundstück angrenzenden Erschließungsstraße (Höhen siehe Planeintrag). Oberer Bezugspunkt ist die Höhe der baulichen Anlage.
 - Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 (4) BauNVO wird folgende Regelung besonders festgesetzt: Die Fläche von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (z.B. Tiefgaragen), werden bei der Berechnung nur zur Hälfte angesetzt, wenn die unterirdischen baulichen Anlagen mit einer intensiven Begrünung (Oberboden-Schichtstärke mindestens 40 cm) überdeckt werden.
- FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN**
(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)
 - In dem Allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen, Garagen (geschlossene sowie offene), Tiefgaragen (einschließlich Zufahrten) und Stellplätze gem. § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Flächen allgemein zulässig.
 - In dem Dorfgebiet sind Nebenanlagen, Garagen (geschlossene sowie offene), Tiefgaragen (einschließlich Zufahrten) und Stellplätze gem. § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Flächen allgemein zulässig, sofern die oberirdischen Anlagen einen Mindestabstand von 3 m zu den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen einhalten.
 - Zwischen oberirdischen Garagen und der zugeordneten Erschließungsstraße ist auf der Zufahrtsseite ein Mindestabstand von 5 m (für einen Stellplatz vor der Garage) einzuhalten; dies gilt auch für offene Garagen (Carports).
- HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEINHEITEN IN WOHNGEBIETEN**
(gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind je Wohngebäude maximal 5 Wohneinheiten zulässig.
- FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN**
(gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)
 - In dem Allgemeinen Wohngebiet sind auf den privaten Grundstücksflächen je 100 m² überbauter Grundfläche im Sinne der § 19 (4) BauNVO ein bodenständiger, heimischer, großkroniger Laubbaum fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
 - Private, oberirdische Stellplatzanlagen gem. § 47 BauO NW mit mehr als 5 Stellplätzen sind mit mind. einem großkronigen, hochstämmigen Laubbaum je 6 Stellplätze im Stellplatzbereich mit jeweils mind. 4 m² Vegetationsfläche zu bepflanzen.
- REGENWASSERBEHANDLUNG**
(gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB)

Anfallendes Regenwasser von Dachflächen und versiegelten Flächen ist auf den jeweiligen Grundstücken zu belassen, einer Versickerung auf dem Grundstück gem. § 51a LVG zuzuführen oder entsprechend der Ortsatzung zu nutzen. Die Versickerungsanlagen sind gem. ATV A 138 zu bemessen, herzustellen und zu unterhalten und bedürfen der Genehmigung.

FESTSETZUNGEN GEM. § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

- FASSADENGESTALTUNG**
 - Die Außenwände der Hauptkörper sind nur mit folgenden Materialien zulässig:
 - Verblend-/Sichtmauerwerk
 - heimischer Naturstein (Sandstein)
 - tragendes Holz-Fachwerk mit verputzten oder unverputzten Ziegel-AusfachungenBei Verblend-/Sichtmauerwerk sind als Farben rote, rotbraune oder rot-blau-bunte Ziegel, unglasiert, zu verwenden. Das entspricht im NCS-Farbsystem:
 - Schwarzanteil max. 50c, a und
 - Buntanteil mind. 50% (s00c50 bis s50c50);
 - Rotanteil mind. 70% (o und
 - Gebanteil mind. 10% (Y70R bis Y90R).
 - In dem Allgemeinen Wohngebiet sind für Staffelgeschosse auch die folgenden Materialien zulässig:
 - Putz
 - Sichtbeton
 - Holz-Verkleidungen
 - Metall-Verkleidungen
 - Kunst- und Naturschiefer-Verkleidungen.
 - In dem Dorfgebiet sind für untergeordnete Teilflächen (insbesondere im Bereich der Giebel, Brüstungen, Balkone, Stützen, Vordächer und Gesimse) bis max. 20 % der jeweiligen Fassadenfläche auch zulässig:
 - Putz
 - Sichtbeton
 - Holz-Verkleidungen
 - Metall-Verkleidungen
 - Kunst- und Naturschiefer-Verkleidungen.
 - Es sind die Fassaden aneinander grenzender Hauptbaukörper (bei Grenzbebauung) in gleichem Material und gleichen Farbtonen auszuführen.
 - Geschlossene Garagen sind in Material und Farbe entsprechend den zugeordneten Hauptgebäuden zu gestalten, bzw. aus Holz zu errichten oder zu verkleiden.
- DACHGESTALTUNG**
 - Die Dächer der Hauptgebäude sind als Pult-, Sattel- oder Walmdächer, gegebenenfalls mit der festgesetzten Firstrichtung, auszubilden.
 - Die Dächer der Hauptbaukörper sind mit den festgesetzten Dachneigungen auszubilden.
 - Geneigte Dächer ab 20° Dachneigung sind mit roten, braunen oder schwarzen Dachpfannen (Dachtonziegeln, Betondachsteinen) Schiefer oder Schindeln einzudecken. Begrünte Dachflächen, Solarkollektoren, Glasflächen und Dachausbauten bleiben hiervon ausgenommen.
 - Bei Doppelhäusern sind alle Hauptbaukörper mit einer einheitlichen Dachgestaltung zu versehen.
 - Die Firsthöhe von Nebengiebeln und Dachaufbauten darf bis max. 1,00 m an die Firsthöhe der Hauptbaukörper von unten heranreichen.
 - 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. Aufzugschächte dürfen nicht aus den Dachflächen herausragen, die den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandt sind.
- GESTALTUNG DER EINFRIEDUNGEN**
 - In dem Allgemeinen Wohngebiet sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen Einfriedungen nur als Hecken oder Trockenmauern und bis zu einer Höhe von max. 0,80 m über dem Niveau der öffentlichen Fläche zulässig. Zur Sicherheit können Maschendraht- oder Metallgitterzäune bis zu einer Höhe von 0,80 m eingezogen werden. In dem Dorfgebiet sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen Einfriedungen nur als Hecken oder Trockenmauern zulässig. Zur Sicherheit können Maschendraht- oder Metallgitterzäune bis zu einer Höhe von 0,80 m eingezogen werden. Zur optischen Abschirmung können im Dorfgebiet Hecken unbegrenzt eingesetzt werden, solange die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird. Trockenmauern dürfen in dem Dorfgebiet max. bis zu einer Höhe von 1,00 m über dem Niveau der öffentlichen Fläche errichtet werden.
 - Mülltonnen, die außerhalb von geschlossenen Gebäuden aufgestellt werden, müssen durch Eingrünung, Einfassung etc. vor Einblick von Seiten der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen geschützt werden.

PLANZEICHENERLÄUTERUNG FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO**
- | | |
|----|---|
| WA | Allgemeines Wohngebiet, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1 |
| MD | Dorfgebiet, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1 |
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO**
- | | |
|-----|--|
| 0,4 | Grundflächenzahl |
| 0,8 | Geschossflächenzahl |
| II | Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß |
- FH max: Maximale Firsthöhe bezogen auf angrenzende Erschließungsstraße siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1
- TH max: Maximale Traufhöhe bezogen auf angrenzende Erschließungsstraße siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

- | | |
|-----|-----------------|
| o | offene Bauweise |
| --- | Baugrenze |

SONSTIGE PLANZEICHEN

- | | |
|-----|---|
| █ | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 9. Änderung |
| --- | Grenze des Ursprungsplan (Bebauungsplan Nr. 1 in der Fassung der 3. Änderung) |
| ⊗ | Altlastenverdachtsfläche 20-3 (siehe Hinweise) |
- BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE**
- | | |
|---------|------------------------------|
| --- | Flurgrenze |
| Flur 43 | Flurnummer |
| --- | Flurstücksgrenze |
| 123 | Flurstücksnummer |
| 1 | Gebäude mit Hausnummer |
| ⊕ 42,60 | Straßenhöhe (Meter über NHN) |

FESTSETZUNGEN gem. § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

- | | |
|-----------|-------------|
| 10 - 35 ° | Dachneigung |
|-----------|-------------|

ERLÄUTERUNGEN ZUR 9. ÄNDERUNG

- Änderung von „Dorfgebiet“ in „Allgemeines Wohngebiet WA“
- Änderung des Maßes der baulichen Nutzung
- Änderung der mit Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen
- Änderung der Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
- Änderung der höchstzulässigen Zahl der Wohneinheiten
- Änderung der Fassadengestaltung
- Änderung der Gestaltung der Einfriedungen

HINWEISE

- BODENDENKMÄLER**
- Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bröderichweg 35, 48159 Münster, schriftlich mitzuteilen.
 - Dem Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege (Tel. 0251/2105-252) oder der Stadt 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 (§§15 und 16 DSchG).
 - 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. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde Saerbeck und dem LWL - Archäologie für Westfalen, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§15 und 16 DSchG NRW)
- KAMPFMITTEL**
- Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe ist durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei unverzüglich zu verständigen.
- ARTENSCHUTZ**
- Im Sinne des **allgemeinen Artenschutzes** gem. § 39 BNatSchG sind zur Vermeidung von Verbotstatbeständen Gehölzfällungen/-rüdungen nicht während der Brut- und Aufzuchtzeit, also nicht zwischen dem 01.03 – 30.09. eines jeden Jahres vorzunehmen.
- SCHUTZ DES GEHÖLZBESTANDES UND DER EINZELBÄUME**
- Bei Baumaßnahmen im Bereich der bestehenden Gehölze und Einzelbäume sind die Schutzmaßnahmen der DIN 18920 zu beachten, insbesondere sind die Kronen-Traubereiche der zu erhaltenden Bäume mittels standfestem Bauzaun (Holzverschlag) bzw. der Wurzelbereich mittels Spundwand zu schützen. Eine Veränderung der Erdoberfläche im Kronenbereich z.B. durch Verdichtung, Befahren, Leitungsbau u. ä. ist zu vermeiden.
- KANALISATION**
- Die der Erstellung oder wesentlichen Änderung von Kanalisationsnetzen für die öffentliche Abwasserbeseitigung zugrunde liegende Planung bedarf einer Genehmigung gem. § 58 LVWG. Beim Bau und Betrieb von Anlagen für die öffentliche Wasserversorgung sind die §§ 46 LVG und 44 BauO NRW zu beachten.
- AUSSENANLAGENGESTALTUNG**
- Die unversiegelten Außen-, Garten- und Grünflächen sind möglichst naturnah und strukturreich zu bepflanzen und zu gestalten. Fassadenflächen sind weitgehend zu begrünen. Die Flächenversiegelung ist so gering wie möglich auszuführen, ggfs. sind versickerungsfähige Pflasterungen und vergleichbares einzusetzen.
- KELLERGEOSCHOSSE**
- Aufgrund der zwingend vorgeschriebenen Regenwasserversickerung sowie der Nähe zum Saerbecker Mühlenbach wird auf eine wasserdrichte Ausführung des Kellergeschosses bzw. ausreichende Abstände zu den Wasserspiegellage (auch bei Hochwasser) hingewiesen.
- ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHE 20-3**
- Direkt angrenzend bzw. auch innerhalb des Änderungsbereiches befindet sich der im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten erfasste Standort einer ehemaligen Tankstelle und Schlosserei (Az.: 20-3) an der Ibbenbürener Straße. Der altlastverdächtige Bereich umfasst nach Prüfung folgende Flächen: Gemarkung Saerbeck, Flur 34, Flurstück 1322 teilweise; Flurstück 1089; Flurstück 1087. Große Teile der ehemaligen Betriebsgebäude der Schlosserei und Landmaschinenwerkstatt wurden zwischenzeitlich bereits umgenutzt. Die altlastverdächtige Fläche wird mit Hinweis auf die Vornutzung als Warnfunktion im Bebauungsplan gekennzeichnet. Die Untere Bodenschutzbehörde ist bei dort geplanten Umnutzungen und Baumaßnahmen im Verfahren zu beteiligen.

ÄNDERUNGSVERFAHREN

Der Rat der Gemeinde hat am 04. April 2019 gem. § 2 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches diese 9. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluss ist am 13. Dezember 2019 ortsüblich bekannt gemacht worden. Saerbeck, 19. Februar 2020

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat am 05. Dezember 2019 gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diese 9. Änderung des Bebauungsplanes - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen. Saerbeck, 19. Februar 2020

Bürgermeister

Diese 9. Änderung des Bebauungsplanes - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 23. Dezember 2019 bis 23. Januar 2020 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 13. Dezember 2019. Die Einholung der Stellungnahmen wurde mit Schreiben vom 17. Dezember 2019 zur Abgabe bis einschließlich 20. Januar 2020 aufgefördert. Saerbeck, 19. Februar 2020

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat am 05. Februar 2020 gem. § 10 des Baugesetzbuches diese 9. Änderung des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Saerbeck, 19. Februar 2020

Bürgermeister

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss der 9. Änderung des Bebauungsplanes am 19. Februar 2020 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten. Saerbeck, 19. Februar 2020

Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung 2018 - (BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV NRW S. 421), in der zuletzt geänderten Fassung.

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung.

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), in der zuletzt geänderten Fassung.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S.2585), in der zuletzt geänderten Fassung.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung.

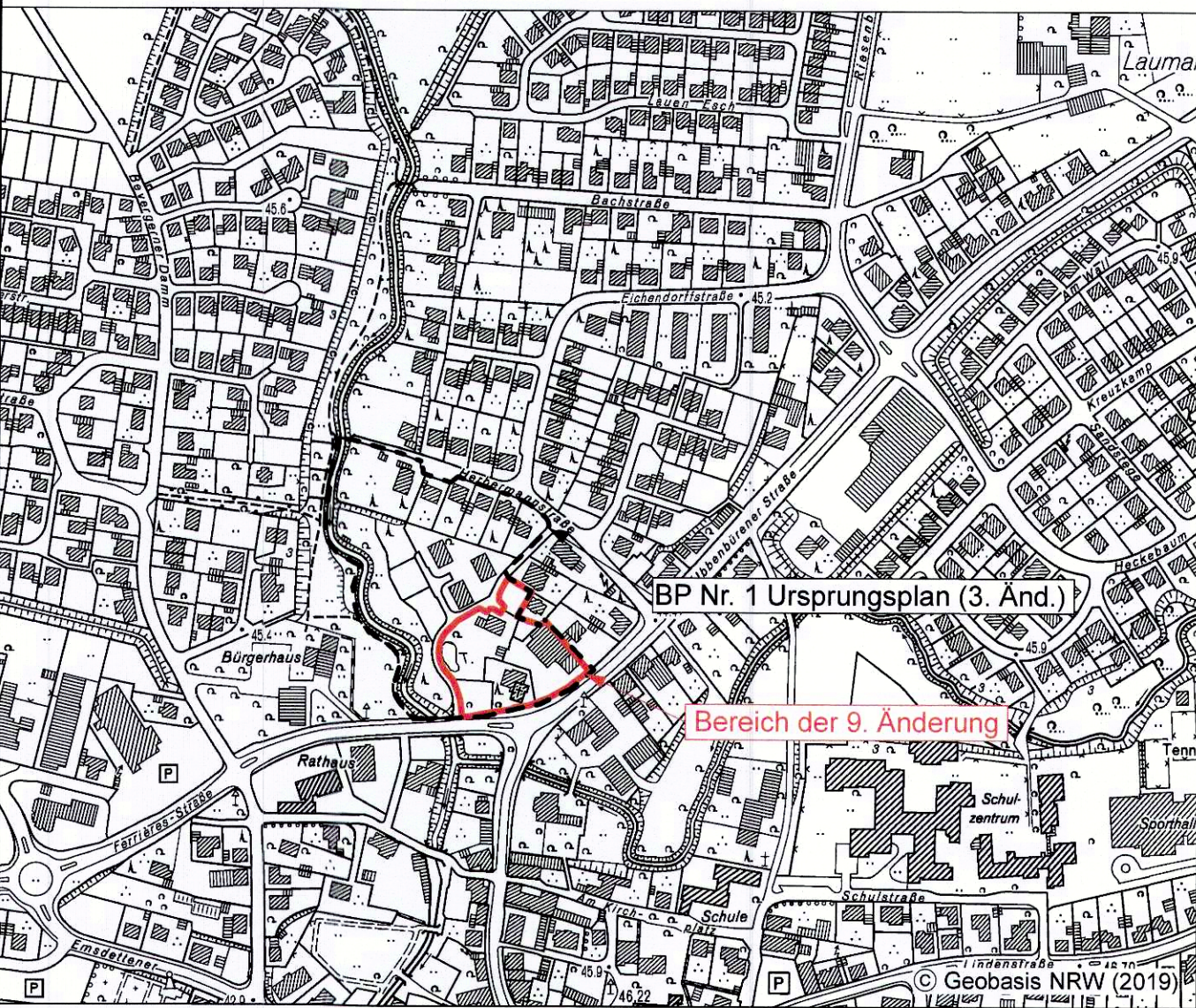
Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. 11.2016 (GV. NRW. S. 934), in der zuletzt geänderten Fassung.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), in der zuletzt geänderten Fassung.

GEMEINDE SAERBECK

BEBAUUNGSPLAN NR. 1

„An der Ibbenbürener Straße“ - 9. Änderung gem. § 13 a BauGB



PLANÜBERSICHT M 1 : 5.000

DATUM	29.01.2020		
PL ^{GR}	75 x 60		
BEARB.	VI. / Bo		
M.	1 : 500		
BÜRGERMEISTER		PLANBEARBEITUNG	WP / WoltersPartner Stadtplanung GmbH Dampfer Straße 15 • D-48653 Coesfeld Telefon 02541 9408-0 • Fax 9408 100 wlp@wpcoesfeld.de