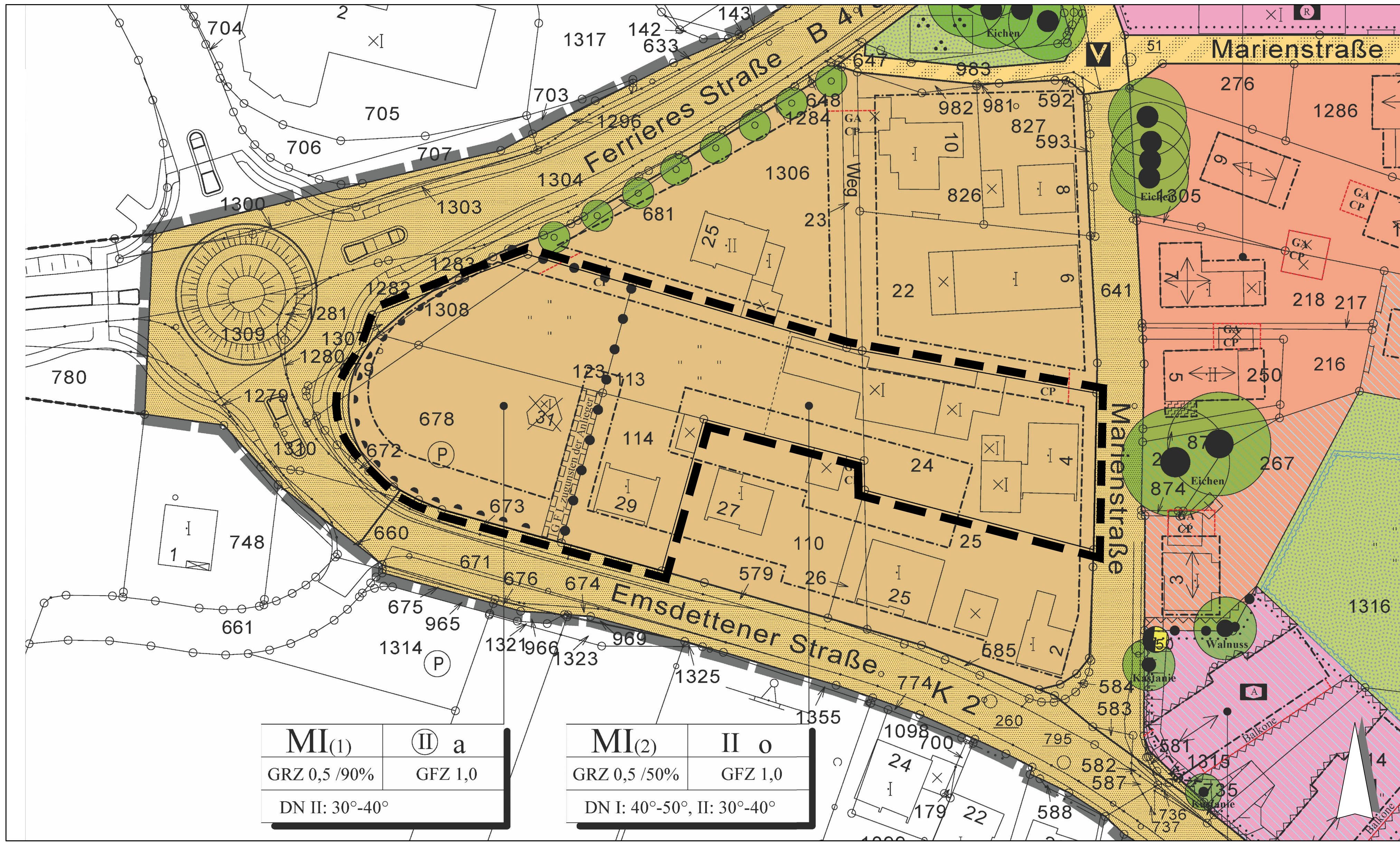


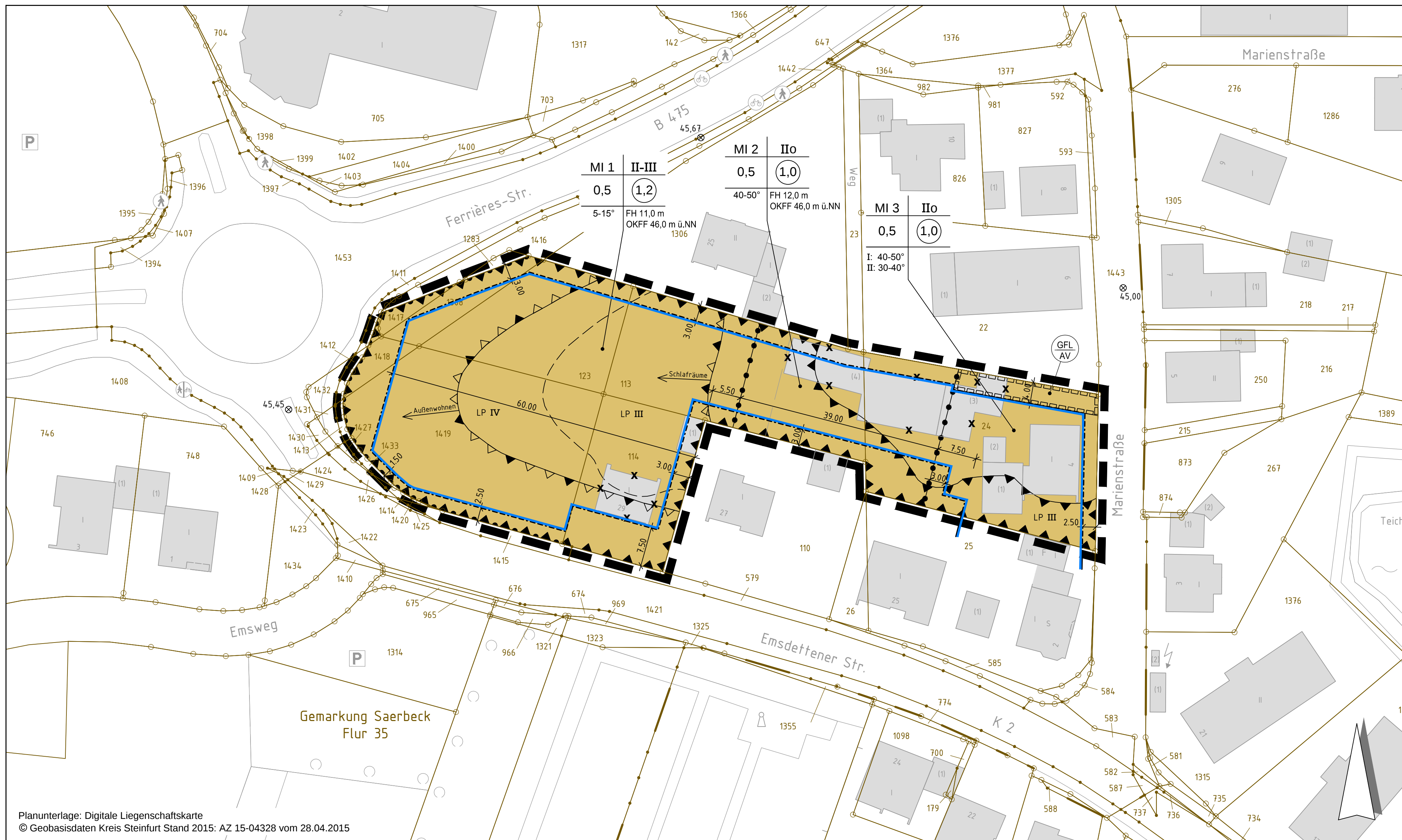
GEMEINDE SAERBECK

Bebauungsplan Nr. 7

"Ortskern" - 11. Änderung



5. Änderung



11. Änderung

FESTSETZUNGEN

gemäß Planzeichenverordnung

(gemäß § 9 (1)-(7) BauGB und BauNVO in Verbindung mit § 9a BauGB)

Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 und 16 BauNVO)

- M Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- 0,5 Grundflächenzahl (GRZ) - (maximal) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 1,0 Geschossflächenzahl (GFZ) - (maximal) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- II-III Zahl der Vollgeschosse (als Mindest- und Höchstmaß) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- FH Firsthöhe in Meter über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (maximal)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO)

- O offene Bauweise
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Verkehrsfächchen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Sonstige Planzeichen

- Mit Geh- (G), Fahr- (F) und Leitungsrechten- (L) zugunsten der Anlieger (A) / der Versorgungsträger (V) zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (LP) gemäß DIN 4109
- LP IV/III Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109
- Abgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Schlafräumen (zwischen Verkehrsfächchen und Grenzlinie)
- Abgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Außenwohnbereichen (zwischen Verkehrsfächchen und Grenzlinie)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baubereichs (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)
- 40-50° Dach mit zulässiger Neigung in Grad

FESTSETZUNGEN

Textliche Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB, BauNVO)

- In den Mischgebieten sind "Tankstellen" nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 und "Versorgungsstellen" nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO und sowie Abs. 3 BauNVO gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO nicht zulässig bzw. nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Private Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen sind außer im Bereich ihrer Zufahrt mit einer einheimischen Laubhecke vollständig und sichmindernd einzufassen.
- In den Mischgebieten MI 1 - MI 3 ist eine Überschreitung der GRZ gemäß § 19 (4) BauNVO um 50 % zulässig.
- Zur Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte gem. DIN 18005 sind folgende Maßnahmen erforderlich:
 - 5.1. In den mit LP IV bzw. LP III gekennzeichneten Lärmpegelbereichen sind bei Neubauten bzw. baulichen Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. $R_{w, res}$) durch die Außenbauteile (Wandteile, Fenster, Lüftung, Dachter etc.) einzuhalten:
 - Im Bereich LP IV (Lärmpegelbereich IV) Aufenthaltsräume von Wohnungen, für Unterricht u.ä.: erf. $R_{w, res}$ = 40 dB Büroräume u.ä.: erf. $R_{w, res}$ = 35 dB
 - Im Bereich LP III (Lärmpegelbereich III) Aufenthaltsräume von Wohnungen, für Unterricht u.ä.: erf. $R_{w, res}$ = 35 dB Büroräume u.ä.: erf. $R_{w, res}$ = 30 dB
 - 5.2. In dem mit "Schlafräume" gekennzeichneten Bereich sind bei Neubau bzw. baulichen Änderungen im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen schalldämmte Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern. Ausgenommen hiervon sind Fenster an den kompletten von der Emsdettener- und der Ferrières-Straße abgewandten Fassadenseiten. Ausnahmsweise kann auf schalldämmte Lüftungssysteme verzichtet werden, wenn zusätzliche Fenster in Bereichen vorgesehen sind, die keine Überschreitung der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 aufweisen oder wenn in einer Einzelbetrachtung ein ausreichender Schallschutz nachgewiesen wird.
 - 5.3. In dem mit "Außenwohnen" gekennzeichneten Bereich sind bei Neubauten bzw. baulichen Änderungen Außenwohnbereiche ohne zusätzliche schallschirmende Maßnahmen (wie z.B. die Anordnung dieser Außenwohnbereiche im Schallschatten oder die Anordnung von zusätzlichen Lärmschutzwänden im Nahbereich) nicht zulässig. Der Schallschutz muss so gestaltet sein, dass im gesamten Bereich des Außenwohnbereiches ein Beurteilungspegel tags von 62 dB (A) nicht überschritten wird. (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
- Die auf den Grundstücksflächen auftretenden Niederschläge sind durch Versickerungsanlagen nach § 11 (1) Nr. 14 BauGB i.V.m. § 51 a LWG)

FESTSETZUNGEN

Textliche Festsetzungen (gemäß § 86 BauO NRW)

- Fassadenmaterialien
 - a. Die Außenwände der Hauptbaukörper sind nur mit folgenden Materialien zulässig:
 - Verblend-Sichtmauerwerk und/oder
 - heimischer Naturstein (Sandstein)
 - b. Für untergeordnete Teillflächen (insbesondere im Bereich der Giebel, Brüstungen, Balkone, Stützen, Vordächer und Gesimse) sind bis max. 40 % der jeweiligen Fassadenfläche auch zulässig:
 - Putz
 - Sichtbeton
 - Holzverkleidungen
 - Metallverkleidungen
 - Kunst- und Naturschieferverkleidungen
 - Hochdruck-Schichtpressstoffplatten (HPL) mit integrierter Oberfläche für den Außenbereich
 - c. Die Fassaden aneinandergrenzender Hauptbaukörper (bei Grenzbauung) 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.
- Fenster- und Türöffnungen
 - a. Großflächige Ladenfenster sind nur im Erdgeschoß zulässig.
 - b. Die Summe aller Fenster- und Türöffnungsweiten darf 75 % der jeweiligen Frontlänge des Geschosses nicht überschreiten.
 - c. Gold- und silberfarbene Rahmen und Türfüllungen sind nicht zugelassen.
- Dachgestaltung
 - a. Die Dächer der Hauptgebäude ab 30° Neigung sind als Sattel- oder Walmdächer auszubilden.
 - b. Geneigte Dächer sind mit Dachpfannen (Dachziegeln, Dachsteinen), Schiefer oder Schindeln einzudecken. Begrünte Dachflächen, Solarkollektoren, Glasflächen sowie Dächer unter 30° Neigung bleiben hiervon ausgenommen.
 - c. Die Firsthöhe von Nebengiebeln und Dachaufbauten darf bis max. 1,00 m an die Firsthöhe der Hauptbaukörper von unten heransetzen.
 - d. Die Gesamtbreite von Nebengiebeln, Zwerggiebeln, Dachaufbauten und -einschnitten darf zusammen maximal 2/3 der Traufbreite der zugehörigen Dachfläche betragen. Der Abstand von der Giebelseite (Gang) muss mindestens 2,50 m betragen.
- Dachneigung
 - a. Die Dächer der Hauptbaukörper sind mit den in der Planzeichnung festgelegten Dachneigungen zu versehen.
 - b. In den MI 3-Gebieten ist bei Gebäuden mit 2 Vollgeschossen die Dachneigung gegenüber eingeschossigen Gebäuden reduzierend begrenzt.
 - c. Bei untergeordneten, eingeschossigen An- und Zwischenbauten ist auch eine Flachdachkonstruktion zugelassen.
- Höhenlage
 - In den MI 3-Gebieten darf die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses höchstens 0,50 m über der zugeordneten Erschließungsstraße liegen.

PRÄAMBEL

Grundlagen des Bebauungsplanes sind:

Die §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) in der zuletzt geänderten Fassung.

In Verbindung mit den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW, S. 666 / SGV. NRW, S. 2023), in der zuletzt geänderten Fassung.

Die Bauabstandsverordnung (BauABVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) sowie Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466) in der zuletzt geänderten Fassung.

Die Planzeichenverordnung in der Neufassung vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991, S. 58) in der zuletzt geänderten Fassung.

Die Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV. NRW, S. 256), in der zuletzt geänderten Fassung.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 23.07.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 10.08.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.	Der Bau- und Planungsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Den Beteiligten im Sinne von § 49 Abs. 3 BauGB wurde vom Gelegenheit zur Stellungnahme bis zur gegeben.
Saerbeck, den	Saerbeck, den
Bürgermeister	Bürgermeister
Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 23.07.2015 die öffentliche Auslegung gemäß § 13a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.	Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB mit der Bekanntmachung am 17.11.2015 in Kraft getreten.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 10.08.2015 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 18.08.2015 bis 18.09.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.	Saerbeck, den
Saerbeck, den	Bürgermeister
Bürgermeister	Bürgermeister
Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 5 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 05.11.2015 als Sitzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.	Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
Saerbeck, den	Saerbeck, den
Bürgermeister	Bürgermeister
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 28.04.2015). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Außerhalb des Plangeltungsbereichs ist die Darstellung des Katasters nicht vollständig.	
..... den	

HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege (Tel.: 0251/591-8801) oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (Kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenschicht) 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 der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen frei zu halten. Erste Erdbeurteilungen sind rechtzeitig (14 Tage vor Beginn) dem Amt für Bodendenkmalpflege, an den Speichern 7, 48157 Münster, schriftlich mitzuteilen.
 - Der Planung zugrunde liegende Regelwerke (z.B. DIN-Normen, VDI-Richtlinien) können im Zusammenhang mit der Einsichtnahme in die Verfahrensunterlagen bei der Verwaltung eingesehen werden.
 - Zur Vermeidung des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG dürfen Erschließungsmaßnahmen und die Baufeldränder nur außerhalb der Fortpflanzungszeit geschützter Arten und damit zwischen 1. Oktober und 28. Februar erfolgen. Zum Schutz der Vogel und Fledermäuse nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind Baumfaltungen nur außerhalb der Fortpflanzungszeit geschützter Arten, also vom 1. Oktober bis 28. Februar, zulässig. Bäume mit einem Durchmesser von > 30 cm und Quartierpotenzial (z.B. Höhlen, abgeplatzte Rinde) sind vor der Fällung von einem Sachverständigen zu begutachten. Die Untersuchungsergebnisse sind Bauanträgen beizufügen.
- Gebäude Katasterbestand
- Ursprungsbebauungsplan
- 5,32 Oberkante Schachtdeckel mit Höhenangabe in Meter ü. NN
- x zum Abbruch vorgesehene Baukörper

Gemeinde Saerbeck
Bebauungsplan Nr. 7
"Ortskern" - 11. Änderung

1:500

