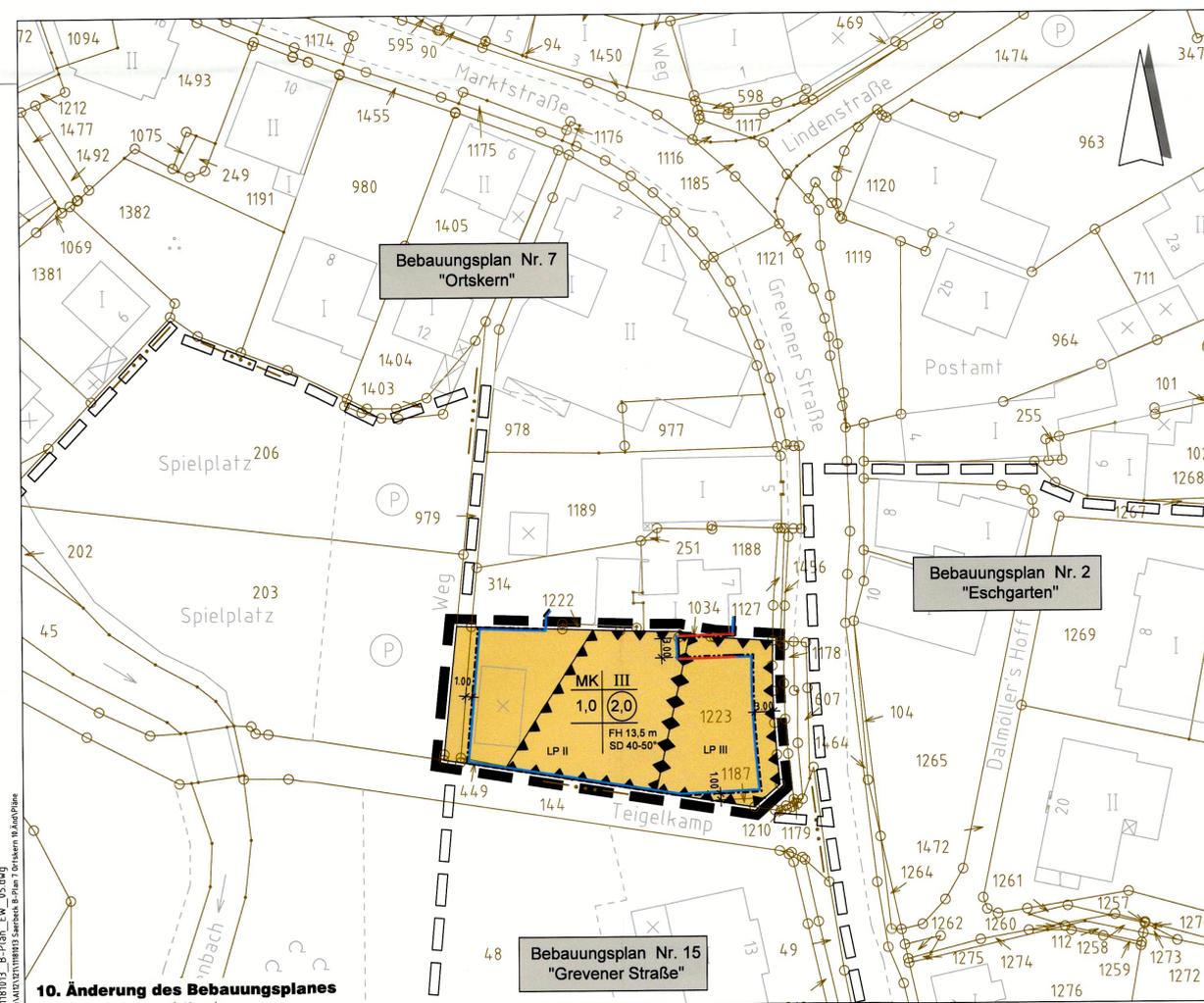
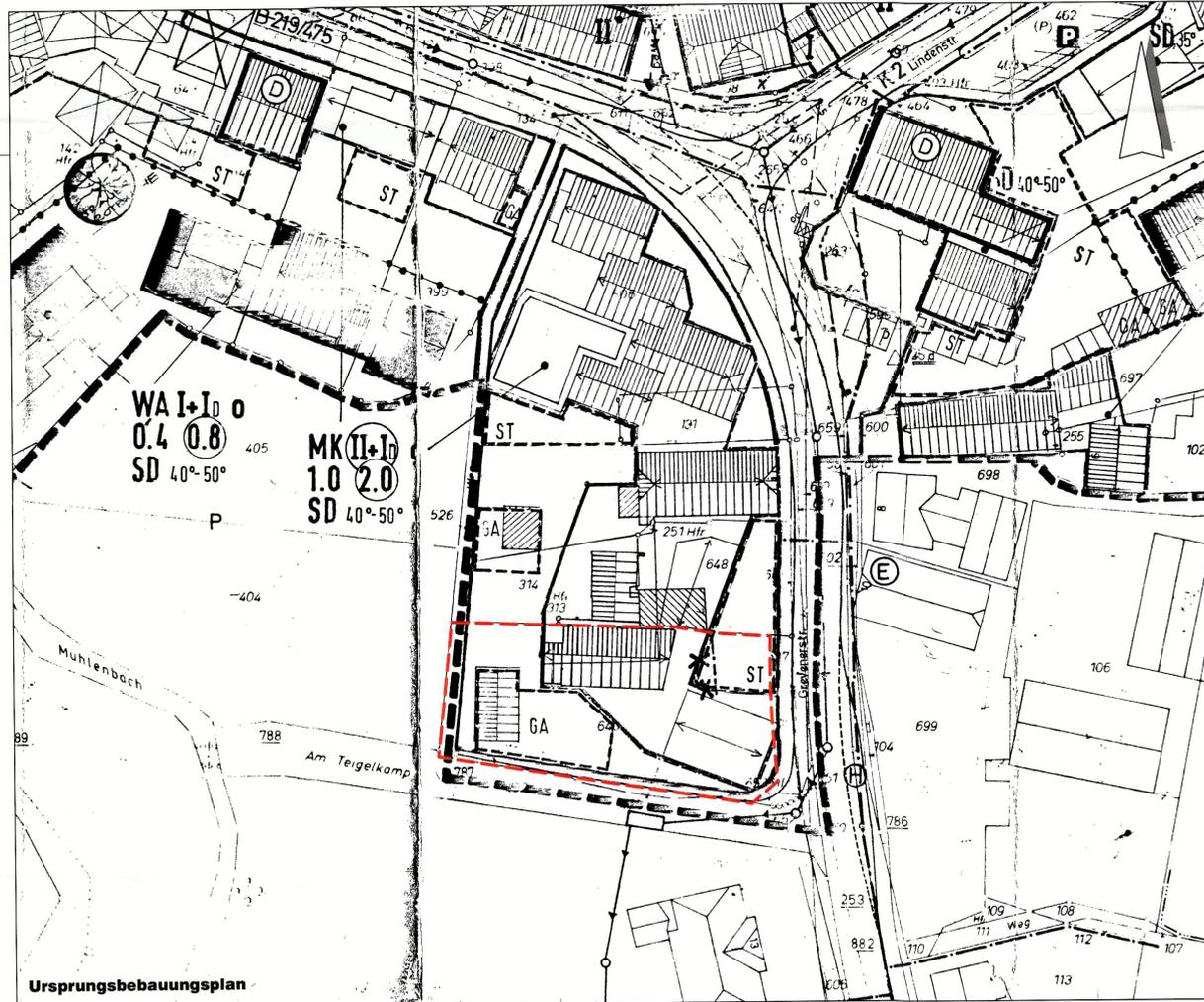




# GEMEINDE SAERBECK

## Bebauungsplan Nr. 7

### "Ortskern" 14. Änderung



#### FESTSETZUNGEN gemäß Planzeichenverordnung

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

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 und 16 BauNVO)

- MK** Kerngebiete (§ 7 BauNVO)
- 1,0** Grundflächenzahl (GRZ) - (maximal) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 2,0** Geschossflächenzahl (GFZ) - (maximal) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- III** Zahl der Vollgeschosse - (maximal) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- Baulinie** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- Baugrenze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans** (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (passive Schutzmaßnahmen)** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- LP** Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109
- SD 40-50°** Satteldach mit zulässiger Neigung

#### FESTSETZUNGEN

Textliche Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB, BauNVO und BauO NRW)

- Wohnungen jeglicher Art sind innerhalb des MK-Gebietes oberhalb des Erdgeschosses allgemein zulässig. Eine Wohnnutzung im Erdgeschoss oder darunter befindliche Geschosse ist auch ausnahmsweise nicht zulässig. (§ 7 (2) Nr. 6 und 7 sowie (3) Nr. 2 i.V.m. § 1 (6) und (8) B)
- Tankstellen jeglicher Art sind innerhalb des MK-Gebietes nicht zulässig. (§ 7 (2) Nr. 5 sowie (3) Nr. 1 i.V.m. § 1 (5) und (6) BauNVO)
- Vergnügungsstätten sind innerhalb des MK-Gebietes nicht zulässig. (§ 7 (2) Nr. 2 i.V.m. § 1 (5) BauNVO)
- Garagen oder Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (§ 23 (6) BauNVO)
- In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen LP II und LP III sind für Neubauten bzw. bauliche Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf.  $R_{W, res}$ ) durch die Außenbauteile (Wandteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten: Lärmpegelbereich II Aufenthaltsräume von Wohnungen, für Unterricht u.ä.: erf.  $R_{W, res} = 30$  dB Büroräume u.ä.: erf.  $R_{W, res} = 30$  dB Lärmpegelbereich III Aufenthaltsräume von Wohnungen, für Unterricht u.ä.: erf.  $R_{W, res} = 35$  dB Büroräume u.ä.: erf.  $R_{W, res} = 30$  dB Schallschutz von Schlafräumen: Im Lärmpegelbereich (LP) III sind nachts beim Neubau bzw. baulichen Änderungen im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen schalldämmte Lüftungssysteme vorzusehen, welche die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern. Ausgenommen hiervon sind Fenster an den komplett straßenabgewandten Fassadenseiten. Ausnahmsweise kann auf schalldämmte Lüftungssysteme bei entsprechendem Einzelnachweis verzichtet werden.

#### FESTSETZUNGEN

Textliche Festsetzungen (gemäß § 86 BauO NRW)

- Die Oberkante Erdgeschossfertigfußboden darf max. 0,50 m über der Oberkante der Grevener Straße liegen. Bezugspunkt ist dabei der höchste Punkt der Verkehrsfläche. (§ 86 (1) Nr. 1 u. (4) BauO NRW)
  - Die Firsthöhe (oberster Punkt der äußeren Dachhaut) darf max. 13,50 m oberhalb der Oberkante Erdgeschossfertigfußboden. (§ 86 (1) Nr. 1 u. (4) BauO NRW)
- Abweichend von den Ortlichen Bauvorschriften gelten folgende Regelungen:
- Die Drempehhöhe darf ausnahmsweise 1,4 m über der Oberkante Fertigfußboden des jeweiligen Vollgeschosses liegen.
  - Die Fassadenmaterialien dürfen ausnahmsweise unter Verwendung von Putz bis max. 50% von den vorgeschriebenen Hauptmaterialien (Verblend-/ Sichtmauerwerk, heimischer Naturstein (Sandstein) und tragendes Holzfachwerk mit Ziegelausfachungen) abweichen.
  - Fenster- und Türöffnungen dürfen ausnahmsweise eine lichte Breite von 3,2 m aufweisen.
  - Die Dachgestaltung darf ausnahmsweise dahingehend ausgenutzt werden, dass Aufbauten und Einschnitte bis zu 70% der Traufenbreite der zugehörigen Dachfläche betragen.
  - Dachgauben sowie vorgesetzte erdgeschossige Elemente dürfen ausnahmsweise mit Flachdächern versehen werden, wenn sie von der baulichen Masse untergeordnet sind.

#### HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche sowie erdgeschichtliche Bodenfunde oder Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden. (§§ 15 und 16 DSchG NRW) Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um entsprechende Untersuchungen durchführen zu können (§ 9 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten. Funde von erdgeschichtlicher Bedeutung sind dem Amt für Bodendenkmalpflege zur wissenschaftlichen Bearbeitung zu überlassen. (§§ 16 und 17 DSchG NRW) Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (14 Tage vor Beginn) dem Amt für Bodendenkmalpflege und dem Westfälischen Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster, schriftlich mitzuteilen.
- In den Planunterlagen benannte DIN-Vorschriften können bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan ausgelegt worden, eingesehen werden.

- Gebäude Katasterbestand**
- benachbarte Bebauungspläne**
- Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 10. Änderung**

#### PRÄAMBEL

Grundlagen des Bebauungsplanes sind: Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), in der zuletzt geänderten Fassung in Verbindung mit der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW S. 666/SGV. NW 2023), in der zuletzt geänderten Fassung

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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 (PlanZVO) in der Fassung 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. NW S. 256), in der zuletzt geänderten Fassung

#### VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 21. September 2017 die Aufstellung der 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 13a Abs. 3 i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB am 17. Oktober 2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Saerbeck, den 5. Januar 2018  
Bürgermeister



Die Änderungen sind rot markiert.

Die 14. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 BauGB mit der Bekanntmachung am 27. Dezember 2017 in Kraft getreten.

Saerbeck, den 5. Januar 2018  
Bürgermeister



Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 21. September 2017 dem Entwurf der 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 13 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 17. Oktober 2017 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der 14. Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung haben in der Zeit vom 27. Oktober 2017 bis einschließlich 27. November 2017 gemäß § 13 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Saerbeck, den 5. Januar 2018  
Bürgermeister



Der Rat der Gemeinde hat die 14. Änderung des Bebauungsplanes sowie die Begründung nach Abwägung der Stellungnahmen in seiner Sitzung am 7. Dezember 2017 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

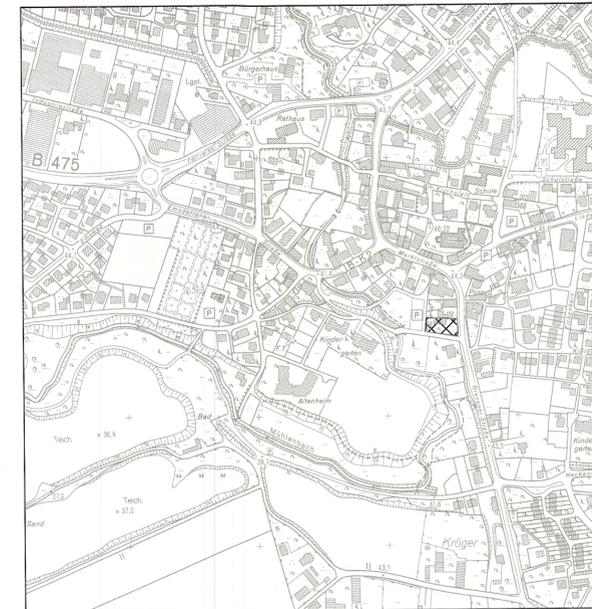
Saerbeck, den 5. Januar 2018  
Bürgermeister



## Gemeinde Saerbeck Bebauungsplan Nr. 7 "Ortskern" 14. Änderung

20.12.2017

1:500



Fassung der 14. Änderung durch Stadt • Land • Fluss Büro für Städtebau und Umweltplanung

auf Grundlage des Originalplanes der 10. Änderung, Planungsbüro Hahn, 16.04.2012