Textliche Festsetzungen gem. § 9 Abs.1 BauGB

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Allgemeinen Wohngebiet sind zulässig: Wohngebäude, ausnahmsweise können in geringem Umfang die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportl. Zwecke zugelassen werden.

In den Gebieten ist eine Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO von 0.4, bzw. 0.3 festgesetzt.

2. Bauweise

Für die Allgemeinen Wohngebiete ist eine offene Bauweise festgesetzt, jedoch wird abweichend von § 22 Abs. 2 BauNVO die maximale Gebäudelänge auf 25 m beschränkt und es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Gemäß § 9 (1) 6 BauGB sind pro Einzelhaus nur maximal 2 Wohneinheiten zulässig (Doppelhaus = 2 Einzelhäuser).

3. Baugrenzen

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen sowie innerhalb der besonders hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig.

4. Öffentliche Verkehrsflächen, Sichtdreiecke

Entlang der Kreisstraße 29 sind Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, in denen die anliegenden Grundstücke nicht von der Kreisstraße erschlossen werden können.

Der Bereich der Sichtdreiecke ist von jeglichen Sichtbehinderungen von 0.70 m bis 2.40 m über Straßenniveau freizuhalten.

5. Gestaltung der Grünflächen und Pflanzgebote

Innerhalb der festgesetzten Grünflächen sind Einfriedungen an Grundstücksgrenzen zulässig.

Die Flächen mit Pflanzgebot "Hecken und Büsche" sind vollflächig mindestens dreireihig mit einheimischen, standortgerechten Hecken, Büschen und Bäumen zu bepflanzen und zu unterhalten. Je angefangene 60 qm Grünfläche ist mindestens ein entsprechender Laubbaum zu pflanzen.

Anpflanzungen gemäß obenstehender Pflanzgebote sind bei Abgang, Krankheit oder Schaden gleichwertig zu ersetzen.

Die Vegetation in der Fläche "Niederwald" ist regelmäßig (ca. alle 25 Jahre) zurückzuschneiden.

6. Immissionsschutz

Bei der genehmigungs- bzw. anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden innerhalb des gesamten Planbereiches sind in den zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen Fenster der Schallschutzklasse 2 einzubauen.

Textliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 i. V. § 86 BauO NW

1. Gestaltung der Dächer

Bauliche Anlagen mit einer Grundfläche von über 30 qm sind nur mit geneigten Dachflächen zulässig. Die Dachneigung muß mindestens 45° und höchstens 52° betragen.
Geneigte Dächer sind mit Dachpfannen (Dachsteinen, Dachziegeln), Schiefer oder Schindeln einzudecken. Begrünte Dachflächen, Solarkollektoren sowie photovoltaische Elemente sind zulässig. Dachflächen mit einer Dachneigung von 0° bis 25° (z. B. Flachdächer auf Garagen) sind vollflächig mit Pflanzen zu begrünen. Dachterassen und Glasflächen bleiben davon ausgenommen.
Die Hauptdächer sind entsprechend der festgesetzten Firstrichtungen (±15°) auszubilden.

2. Gestaltung der Gebäudehöhen

Die Traufhöhen (gemessen Oberkante Endgeschoß-Fußboden im Eingangsbereich bis Unterkante Fußplatte) dürfen maximal 4.00 m betragen. Die Oberkante des Endgeschoßfußbodens darf im Eingangsbereich max. 50 cm über der fertigen Erschließungsstraße liegen.

3. Gestaltung der Fassaden

Für die Außenwandflächen der Gebäude sind folgende Materialien zulässig: Verblend- bzw. Sichtmauerwerk, Putz und Holz. Für Teilflächen (max. 20% je Gebäude) dürfen andere Materialien verwendet werden. Großformatige Blech-, Well- und Kunststoffplatten dürfen jedoch nicht verwendet werden.
Geschlossene Garagen sind in Material und Farbe wie die zugehörigen Hauptgebäude zu gestalten.

4. Gestaltung der Einfriedung

Feste Einfriedungen an öffentlichen Verkehrswegen dürfen maximal 0,80 m über fertiger Erschließungsstraße hoch sein; pflanzliche Einfriedungen dürfen dieses Maß überschreiten, aber nicht die Verkehrssicherheit gefährden.

Hinweise

1. Bodendenkmale

1. Erste Erdbewegungen sind 14 Tage vor Beginn dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bröderichweg 35, 48159 Münster schriftlich mitzuteilen.
2. Dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege (Tel. 0251/2105-252) oder der Gemeinde 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).
3. 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 freizuhalten.

2. Kanalisation

Die der Erstellung oder wesentlichen Änderung von Kanalisationsnetzen für die öffentliche Abwasserbeseitigung zugrundeliegende 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.

3. Fernmeldewesen

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.

4. Pflanzliste für Pflanzgebote "Hecken und Büsche"

In den Pflanzgebieten für Hecken und Büsche sind bevorzugt folgende Arten zu verwenden:
Feldahorn, Spitzahorn, Waldhasel, Hasel, Schneeball, Pfaffenhütchen, Gemeine Weissbuche, Hainbuche, Stieleiche, Mehlbeere, Gemeine Eberesche, Brombeere, Hundsrose, Wildrose, Weissdornarten, Erle, Holunder, Schlehe, Salweide, Wildapfel, Wildkirsche, Wildpflaume.

Rechtsgrundlagen in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung

1. Baugesetzbuch in der Neufassung vom 27.08.97 (BGBl. I S. 2141), zul. geänd durch Gesetz vom 15.12.97 (BGBl I S. 2902).
2. Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl I S. 466).
3. Landesbauordnung NW vom 07.03.1995 (GV. NW S. 218).
4. Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).
5. Gemeindeordnung NW in der Neufassung vom 14.07.1994 (GV. NW S. 666 / SGV. NW 2023).

TIMM-OSTENDORF
FREIE ARCHITEKTEN
UND STADTPLANER
RHEINER STR. 46
POSTFACH 1124
48269 EMSDETTEN
TEL.02572-952152

Bebauungsplan im Maßstab 1:500
Stand 24. September 1998

25 m

Festsetzungen im Bebauungsplan gem. § 9 BauGB

Planzeichenerläuterung

Art der baulichen Nutzung

- WA — Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ 0,4 — Grundflächenzahl: z. B. 0,4
- TH 4,00 — maximale Traufhöhe
- I–II — Zahl der Vollgeschosse
- 45°-52° — Zulässige Dachneigung

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, überbaubare Flächen

- o — Offene Bauweise
- GR/GA — Überbaubare Fläche für Garagen und Carports
- Baugrenze
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen

- Straßenbegrenzungslinie — Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
- VG — Verkehrsgrün — Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Flächen für Versorgungsanlagen

- Zweckbestimmung: Elektrizität

Grünflächen

- Grünfläche
- PRIV. — Private Nutzung

Pflanz- und Erhaltungsgebote

- Fläche zum naturnahen Anpflanzen von Hecken und Sträuchern siehe Textliche Festsetzungen
- Erhaltungsgebot der Grünflächen "Niederwald" und "Laubbäume"

Sonstige Planzeichen

- Grenze des Bebauungsplanes
- Grenze des bisherigen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Firstrichtungen
- Hauptfirstrichtung
- Sichtdreiecke an der Kreisstraße 29 freizuhalten von Sichtbehinderungen; s. Textliche Festsetzungen

Bestandsdarstellungen, Kennzeichnungen, Übernahmen, Vorschläge

- Vorhandene Wohngebäude
- Koordinatenkreuze, Abstand 100 m
- Vorhandene Wirtschaftsgebäude, Garagen
- Vorgeschlagene Baugrundstücksgrenzen
- 456 — vorh. Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer

Verfahrensvermerke

1. Der Rat der Gemeinde Saerbeck hat am **28.8.1997** gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Saerbeck, den **1.10.1998**
(Bürgermeister) (Ratsmitglied) (Schriftführer)

2. Die Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 BauGB ~~zum Teil~~ am **20.5.1998** beteiligt.
Saerbeck, den **1.10.1998**
(Gemeindedirektor)

3. Dieser Bebauungsplan mit Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB nach Bekanntmachung vom **7.8.1998** in der Zeit vom **20.8.1998** bis einschließlich **21.9.1998** öffentlich ausgelegen.
Saerbeck, den **1.10.1998**
(Gemeindedirektor)

4. Dieser Bebauungsplan wurde vom Rat der Gemeinde Saerbeck am **1.10.1998** gem. BauGB § 10 als Satzung beschlossen. Die gekennzeichneten Änderungen sind Bestandteil dieses Planes.
Saerbeck, den **1.10.1998**
(Bürgermeister) (Ratsmitglied) (Schriftführer)

5. Der Satzungsbeschluß für diesen Bebauungsplan wurde gem. BauGB § 10 (3) am **30.8.1999** ortsüblich amtlich bekanntgemacht.
Hiermit ist dieser Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden.
Saerbeck, den **6.9.1999**
(Gemeindedirektor)

Gemeinde Saerbeck

Bebauungsplan Nr. 14 "Riesenbecker Straße"

1. Änderung und Erweiterung