

Textteil zur 3. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes

Nr. 2 "Eschgarten" der Gemeinde Saerbeck

A) Textliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

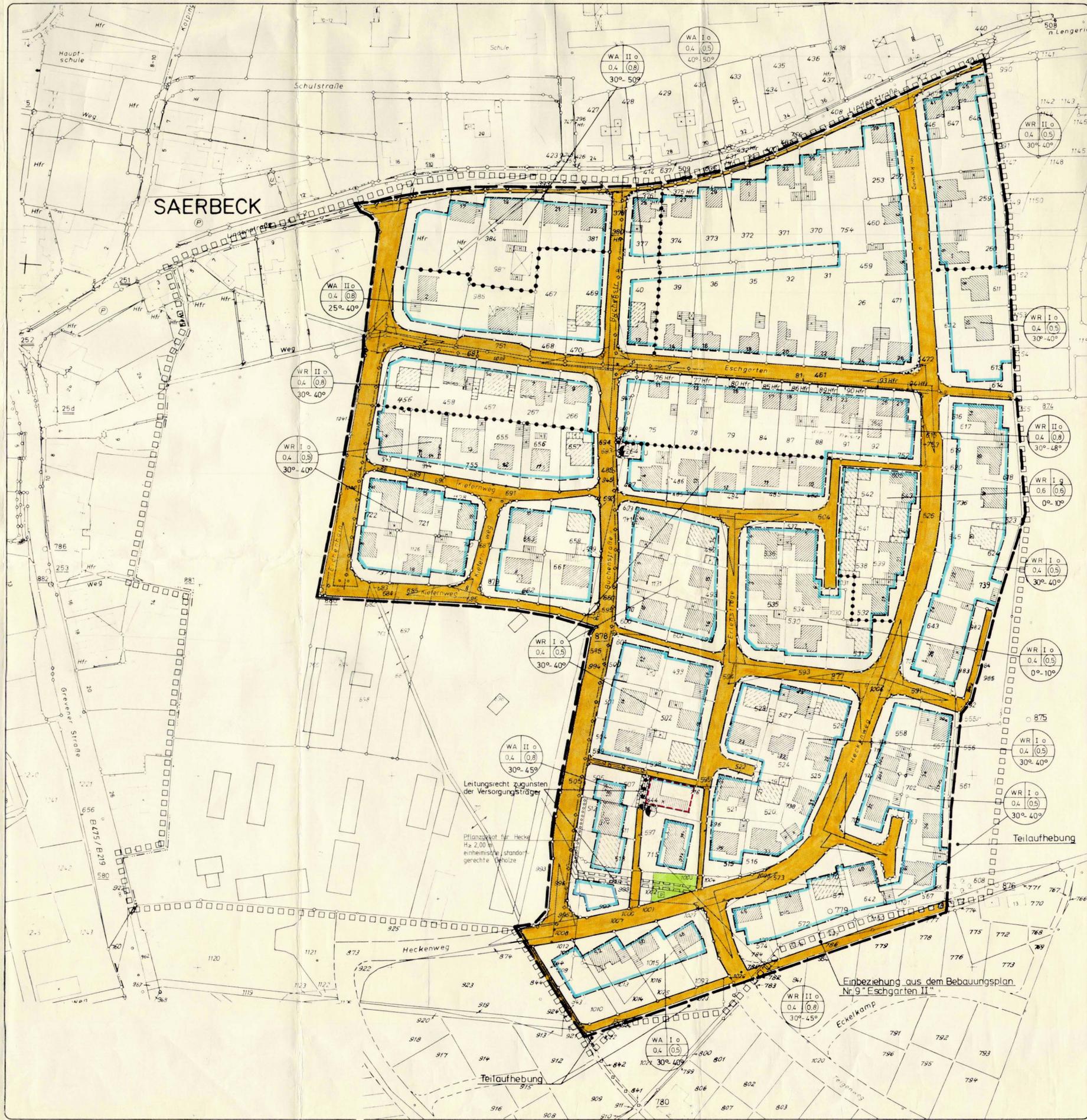
- Garagen und überdachte Stellplätze (Carports, offene Garagen) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der "Flächen für Garagen" zulässig.
- An Straßeneinmündungen und Straßenkreuzungen sind die Sichtfelder von sich behindernden Nutzungen und Bepflanzungen zwischen 0,70 m und 2,40 m über Oberkante Fahrbahn freizuhalten. Hochstammige Einzelbäume, Signalgeber etc. sind zulässig.
- Die Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Gebäudeteile um max. 1,50 m überschritten werden, wenn hierdurch nicht mehr als ein Drittel der jeweiligen Wandlänge betroffen wird.

B) Textliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 BauO NW

- Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens zur Wohngebäude darf im Eingangsbereich max. 0,50 m über der Randeinfassung der zugehörigen öffentlichen Erschließungsstraße, gemessen in Grundstücksmitte, liegen.
- Die Traufe des Hauptdaches der Wohngebäude (traufseitige Schnittlinie der Außenflächen des Daches mit der senkrechten Verlängerung der Außenwände des darunter liegenden Geschosses) darf bei eingeschossigen Wohngebäuden max. 3,50 m und bei zweigeschossigen Wohngebäuden max. 6,00 m über der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens liegen. Diese Höhe darf bei zurückspringenden Gebäudeteilen überschritten werden, wenn hierdurch nicht mehr als 40 % der jeweiligen Traufhöhe betroffen werden oder wenn diese Gebäudeteile keine Änderung der unteren Begrenzung der Dachfläche bewirken (z. B. Loggien, Terrassen etc.).
- Die Dächer der Hauptgebäude sind mit der im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigung auszuführen.
- Dachausbauten/Dachgauben sind nur bei einer Dachneigung von mind. 35° zulässig. Die Gesamtlänge der Gauben darf je Gebäudeseite max. 50 % der zugehörigen Traufhöhe betragen, wobei ein seitlicher Abstand von mind. 2,00 m zum Giebel einzuhalten ist.
- Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind als Sicht- bzw. Verblendmauerwerk auszuführen. Für Teilflächen (max. 40 % Wandflächenanteil je Gebäude) dürfen auch andere Materialien verwendet werden.
- Massive Garagen und Nebengebäude sind in Material und Farbe wie die zugehörigen Hauptgebäude zu gestalten. Sie sind mit einem geneigten Dach in der Dachneigung des Hauptgebäudes oder mit einem Flachdach zu errichten.
- Als Abgrenzung der Vorgärten zur öffentlichen Erschließungsstraße sind Mauern von mehr als 0,40 m sowie Zäune und Hecken von mehr als 0,80 m Höhe über der Randeinfassung der zugehörigen öffentlichen Erschließungsstraße unzulässig. Auch bei einer Kombination von Mauer und Zaun darf die Gesamthöhe 0,80 m nicht überschreiten. Ausgenommen sind bepflanzte Sichtschutzanlagen an Freisitzen, soweit keine Beeinträchtigungen des öffentlichen Straßenverkehrs (Sichtbehinderungen) zu erwarten sind.
- Wintergärten, Solaranlagen, Gewächshäuser, Carports (überdachte Stellplätze), Gartenhäuser und ähnliche bauliche Anlagen sind von den baugestalterischen Festsetzungen ausgenommen.

C) Hinweise für die Verwirklichung der Planung und für das Baugenehmigungsverfahren

- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Ihre Entdeckung ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie/Amt f. Bodendenkmalpflege, Münster, unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).
- Im Bereich der Fußgängerüberwege, Straßenkreuzungen und Straßeneinmündungen sollen Hochborde abgesetzt werden.
- Dem Fernmeldedienstamt 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.
- Es wird empfohlen, unbelastetes Regenwasser (z. B. von Dachflächen) als Brauchwasser zu verwenden/oder auf den Grundstücken zu versickern.
- Mit dem Inkrafttreten dieser Änderung treten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes einschl. der Gestaltungsvorschriften für den Änderungsbereich außer Kraft. Es gelten ausschließlich die Festsetzungen dieses Planes.



PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG		VERKEHRSLÄCHEN	
WA	Allgemeines Wohngebiet		Straßenverkehrsflächen
WR	Reines Wohngebiet		Gehweg
			Straßenbegrenzungslinie

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0.4	Grundflächenzahl		FLÄCHEN F. VER- UND VERSORGSANLAGEN
0.5	Geschäftflächenzahl		Elektrizität
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß		GRÜNLÄCHEN
II-III	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß		Öffentlich
II	Zahl der Vollgeschosse zwingend		Privat als Bestand von Verkehrsflächen

BAUWEISE BAULINIEN BAUGRENZEN

	Offene Bauweise		Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Nur Einzelhäuser zulässig		Pflanzgebiet für hochstammige Einzelbäume
	Geschlossene Bauweise		Flächen f. die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
	Baugrenze		Erhaltungsgebot für Einzelbäume
	Flächen für Garagen		SONSTIGE FESTSETZUNGEN

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

	Flurgränze		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer		Grenze des Änderungsbereichs
	Vorgeschlagene Gebäude		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
	Vorgeschlagene Grundstücksgrenze		Leitungsrecht

BESTANDSDARSTELLUNGEN, KENNZEICHNUNGEN U. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

	Vorhandene Wohngebäude		Flurgränze
	Vorhandene Wirtschaftsgebäude		Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
	Vorgeschlagene Gebäude		Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
	Leitung, oberirdisch		
	Leitung, unterirdisch		
	nicht amtlich eingemessene Gebäude		

- ### RECHTSGRUNDLAGEN
- Baugesetzbuch vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
 - Bauordnungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
 - Landesbauordnung NW vom 07.03.1995 (GV NW S. 218)
 - Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
 - Gemeindeordnung NW in der Neufassung vom 14.07.1994 (GV NW S. 566/SGV NW S. 2033)
 - Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz vom 17.05.1990 (BGBl. I S. 926), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Gemeinde Saerbeck hat am **03.02.1994** gem. § 2(4) BauGB beschlossen, diese Änderung des Bebauungsplanes durchzuführen.
Saerbeck, **24.02.1997**

P. Stalder Bürgermeister
W. K. Ratsmitglied
A. K. Schriftführer

Dieser Plan einschließlich Begründung hat gem. § 3(2) BauGB laut Bekanntmachung vom **05.12.1994** u. **21.02.1996** in der Zeit vom **15.12.1994** bis einschließlich **14.01.1995** öffentlich ausliegen. Saerbeck, **24.02.1997** und vom **07.10.1996** bis einschließlich **08.11.1996**

P. Stalder Bürgermeister
W. K. Ratsmitglied
A. K. Schriftführer

Gemeindedirektor

Dieser Bebauungsplan wurde vom Rat der Gemeinde Saerbeck am **05.12.1996** gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die darin vorgesehenen Änderungen sind Bestandteil dieses Planes Saerbeck, **24.02.1997**

P. Stalder Bürgermeister
W. K. Ratsmitglied
A. K. Schriftführer

Gemeindedirektor

Gemäß § 12 BauGB ist die Durchführung des Anzeigeverfahrens, der Satzungsbeschluss über diese Änderung des Bebauungsplanes (Inkraftsetzung ohne Anzeigeverfahren nach § 2(6) BauGB-MaßG), sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung der Bebauungsplanänderung am **19.12.1996** öffentlich amtlich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist diese Bebauungsplanänderung am **19.12.1996** in Kraft getreten. Saerbeck, **24.02.1997**

Gemeindedirektor

Gemeinde Saerbeck

Bebauungsplan Nr. 2 "Eschgarten"

3. Änderung und Teilaufhebung

THIMM, OSTENDORF
FREIE ARCHITECTEN
UND STADTPLANER
RHEINER STR. 46
POSTFACH 1124
48269 EMSDETTEN
TEL. 02572-952152