

Textteil zur 2. Änderung des Bebauungsplanes  
 Nr. 3 "Emsweg I" der Gemeinde Saerbeck

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

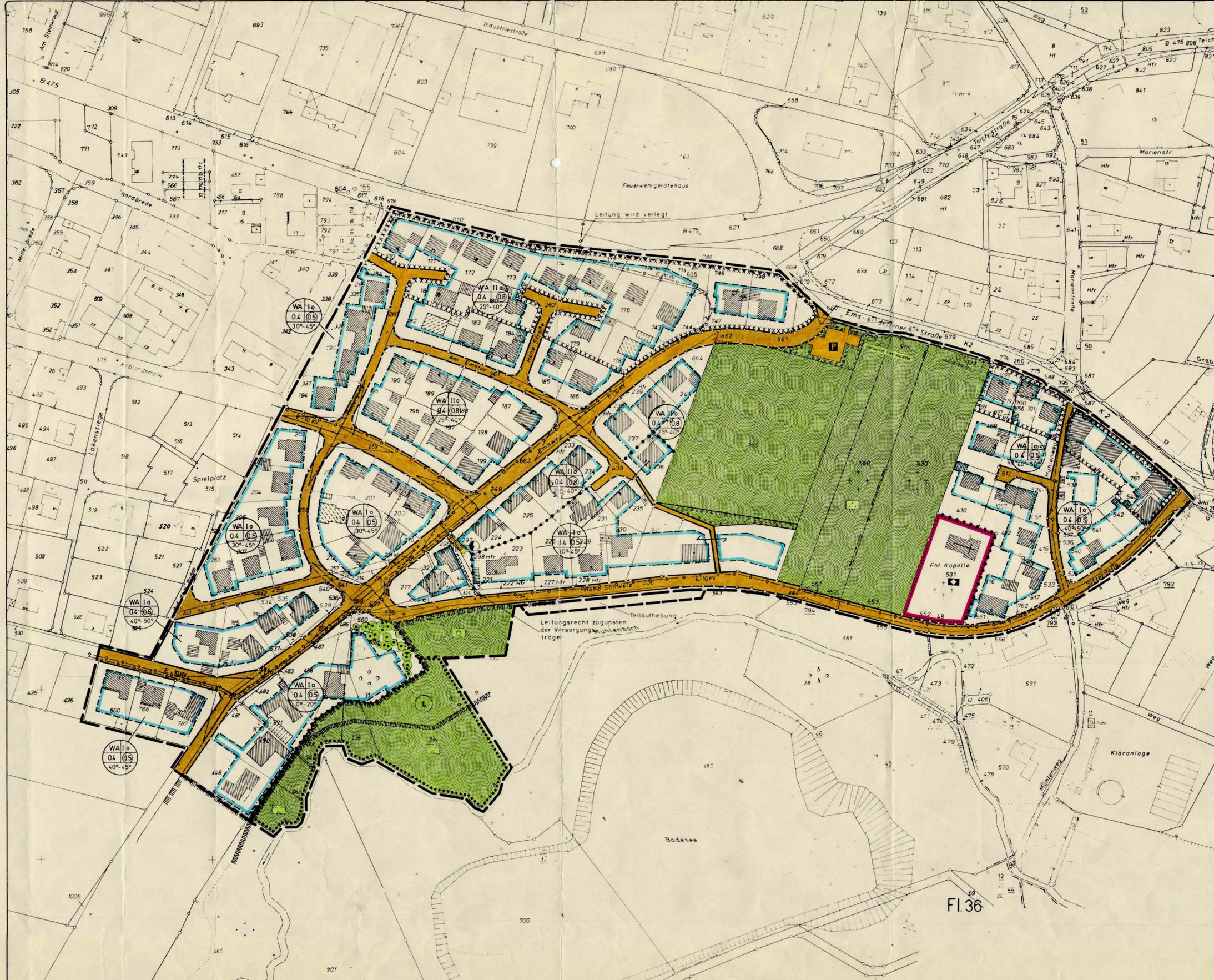
- Garagen und überdachte Stellplätze (Carports, offene Garagen) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der "Flächen für Garagen" zulässig.
- An Straßeneinmündungen und Straßenkreuzungen sind die Sichtfelder von sich behindernden Nutzungen und Bepflanzungen zwischen 0,70 m und 2,40 m über Oberkante Fahrbahn freizuhalten. Hochstämmige 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.
- Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten "Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen" sind die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienenden Räume mit Fenstern der Schallschutzklasse II gem. VDI-Richtlinie 2719 (Schallschutzmaß mind. 30 dB) zu versehen.

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

- Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der 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. 5,80 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 und wenn diese Gebäuderücksprünge 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 innerhalb eines Abstandes von 3,00 m zur öffentlichen Erschließungsstraße Mauern von mehr als 0,40 m sowie Zaune 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 beplante Sichtschutzanlagen an Freistritzen, 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

- 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 abgesehen werden.
- 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.
- 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.



PLANZECHNERLÄUTERUNG	
ART DER BAULICHEN NUTZUNG	
WA Allgemeines Wohngebiet	VERKEHRSLÄCHEN
Flächen für den Gemeinbedarf Friedhofskapelle	Straßenverkehrsflächen
	Zu- und Ausfahrtsverbot öffentl. Parkfläche
	Straßenbegrenzungslinie
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	
0.4 Grundflächenzahl	FLÄCHEN F. VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN
0.5 Geschossflächenzahl	Elektrizität
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
III Zahl der Vollgeschosse zwingend	Spielplatz
	Friedhof
	Private Grünfläche
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	
o Offene Bauweise	PFLANZ- UND ERHALTUNGSBEBOTE
Flächen für Nebenanlagen u.ä.	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
g Geschlossene Bauweise	Pflanzgebot für hochstämmige Einzelbäume
	Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
	Erhaltungsbefehl für Einzelbäume
ABGRENZUNGEN	
--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	SONSTIGE FESTSETZUNGEN
--- Grenze des Änderungsbereiches	Sichtfelder (gem. § 9(1) Nr. 10 BauGB sind diese Flächen von sichtbehindernden Anlagen, Nutzungen und Bepflanzungen zwischen 0,70 m und 2,50 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten. Hochstämmige Einzelbäume sind zulässig.)
--- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen zum passiven Schallschutz erforderlich sind
--- Leitungsrecht	Flächen für die Wasserwirtschaft (Unterhaltung, Entwicklung)
BESTANDSDARSTELLUNGEN, KENNZEICHNUNGEN U. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	
--- Vorhandene Wohn-/Wirtschaftsgebäude	Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
--- Vorhandene Gebäude, nicht amtlich eingemessen	übergreifende Festsetzungen
--- Umgrenzung bzw. Kennzeichnung der Lage von Flächen, deren Boden erheblich mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind oder sein können (Verdachtsflächen)	
--- Leitung über-/unterirdisch	
E Elektricität	

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Planzechenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).
- Landesbauordnung NW vom 07.03.1995 (GV. NW S. 218).
- Gemeindeordnung NW in der Neufassung vom 14.07.1994 (GV. NW S. 666/SDV 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 12.05.1994 nach § 2(1) BauGB beschlossen, diese Änderung des Bebauungsplanes durchzuführen. Dieser Aufstellungsbeschluss ist am 12.05.1994 ortsüblich amtlich bekanntgemacht worden. Saerbeck, 12.05.1994

Bürgermeister: *[Signature]* Ratsmitglied: *[Signature]* Schriftführer: *[Signature]*

Der Entwurf dieser Bebauungsplanänderung hat nach § 3(2) BauGB gemäß Ratsbeschluss vom 26.03.1994 in der Zeit vom 24.04.1994 bis einschl. 25.04.1994 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 17.10.1994 ortsüblich amtlich bekanntgemacht worden. Saerbeck, 18.10.1994

Gemeindeleiter: *[Signature]*

Der Rat der Gemeinde Saerbeck hat am 05.12.1994 nach § 9(1) BauGB diese Bebauungsplanänderung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt. Die mit gekennzeichneten Eintragungen (Änderungen nach öffentlicher Auslegung) sind Bestandteil des Änderungsplanes bzw. der Begründung. Saerbeck, 12.12.1994

Bürgermeister: *[Signature]* Ratsmitglied: *[Signature]* Schriftführer: *[Signature]*

Diese Bebauungsplanänderung wurde der höheren Verwaltungsbehörde gemäß § 11(1) BauGB am 23.12.1994 angezeigt. Eine Verletzung von Rechtsvorschriften gemäß § 11(3) BauGB wird nicht geltend gemacht. Münster, 05.03.1997

Bezirksregierung Münster  
 Az. 33-21-5204-97/96  
 im Auftrag  
*[Signature]*  
 Regierungsassistentin

Gemäß § 12 BauGB ist  
 die Durchführung des Anzeigeverfahrens,  
 der Satzungsbeschluss über diese Änderung des Bebauungsplanes (Inkraftsetzung ohne Anzeigeverfahren nach § 2(6) BauGB-Maßnah.)  
 sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung der Bebauungsplanänderung am 26.03.1994 ortsüblich amtlich bekanntgemacht worden.  
 Mit dieser Bekanntmachung ist diese Bebauungsplanänderung am 26.03.1994 in Kraft getreten. Saerbeck, 25.03.1994

Gemeindedirektor: *[Signature]*

Gemeinde Saerbeck

**Bebauungsplan Nr. 3**

2. Änderung

**"Emsweg I"**

TIMM OSTENDORF  
 FREIE ARCHITECTEN  
 UND STADTPLANER  
 RHEINER STR. 46  
 POSTFACH 1124  
 48269 EMSDETTEN  
 TEL 02572-952952

Fl. 36