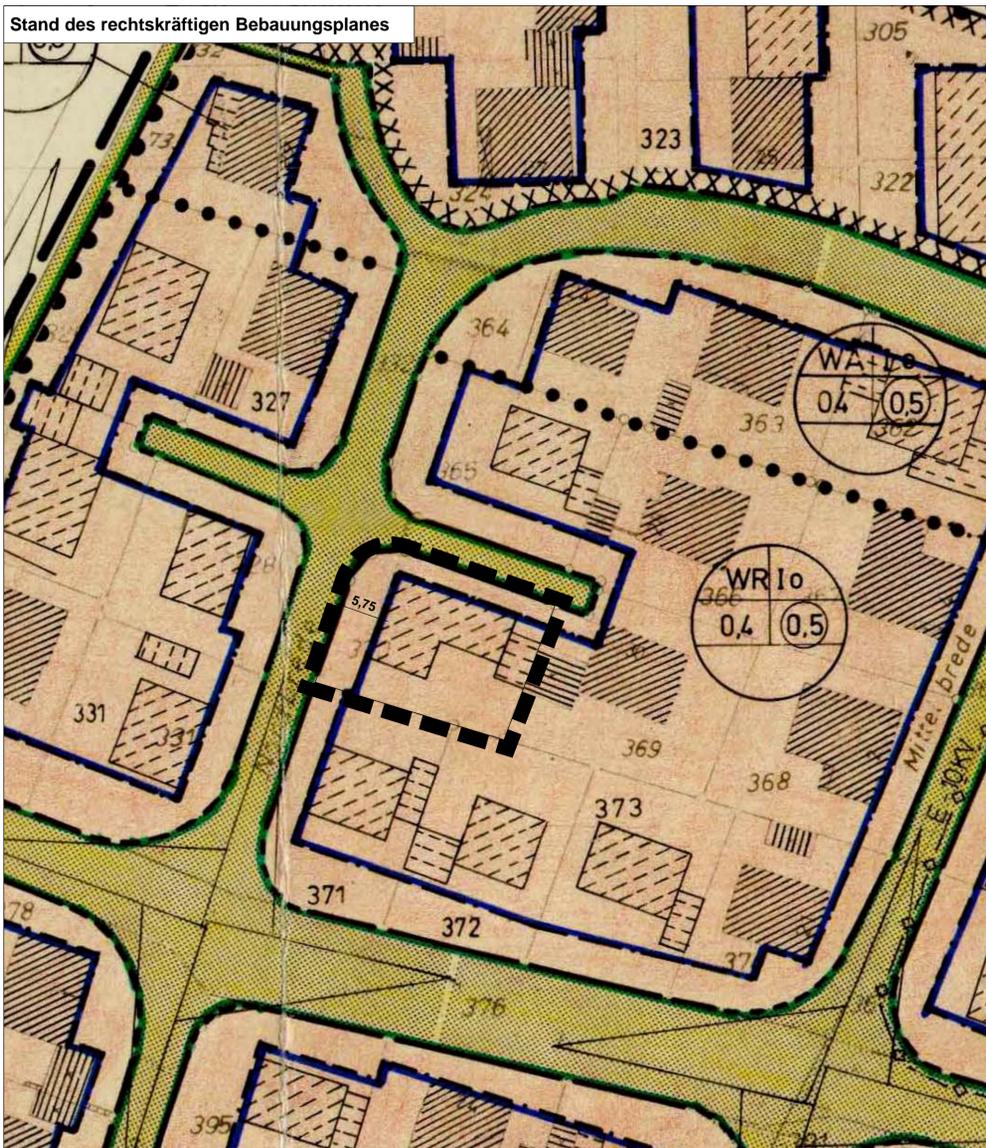


**Stand des rechtskräftigen Bebauungsplanes**



**PLANZEICHENERLÄUTERUNG  
FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO**

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

**WR** Reines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

- 0,5 Geschossflächenzahl
- 0,4 Grundflächenzahl
- I Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß

**BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**

o Offene Bauweise - nur Einzelhäuser zulässig

— Baugrenze

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

**BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE**

— Flurgrenze Flur 35 Flurnummer

— Flurstücksgrenze 370 Flurstücksnummer

▧ Gebäude mit Hausnummer

**Stand der 4. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes**



**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN  
FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO**

- 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 sichtbehindernden 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.

**Textliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 BauO NRW**

- 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, bei zweigeschossigen Wohngebäuden max. 5,80 m und bei dreigeschossigen Wohngebäuden max. 8,55 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 Gebäudeerübrigungen keine Änderung der unteren Begrenzung der Dachfläche bewirken (z.B. Loggien, Terrassen, etc.)
- 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. als 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 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.

**Hinweise für die Verwirklichung der Planung und für das Baugenehmigungsverfahren**

- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelzünde, 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 für Bodendenkmalpflege, Münster, unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG)
- Es wird empfohlen, unbelastetes Regenwasser (z.B. von Dachflächen) als Brauchwasser zu verwenden oder auf den Grundstücken zu versickern.
- Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes gem. § 39 BNatSchG sind zur Vermeidung von Verbotstatbeständen Gehölzfällungen / -rodungen nicht während der Brut- und Aufzuchtzeit, also nicht zwischen dem 01.03. – 30.09. eines jeden Jahres vorzunehmen.

**RECHTSGRUNDLAGEN**

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).  
**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).  
**Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58).  
**Landesbauordnung (BauO NRW 2018)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.06.1984 (GV NW S. 419), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.11.1992 (GV NW S. 467).  
**Gemeindeordnung (GO NW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV. NW. S. 475), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.04.1992 (GV. NW S. 124).  
**Wohnungsbau- Erleichterungsgesetz** vom 17.05.1990 (BGBl. I S. 926), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).  
**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung.

**ÄNDERUNGSVERFAHREN**

Der Rat der Gemeinde hat am ..... gem. § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches die vereinfachte Änderung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Es handelt sich um ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB. Dieser Beschluss ist am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.  
 Saerbeck, den .....

.....  
 Bürgermeister

Gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wurde die betroffene Öffentlichkeit in der Zeit vom ..... bis ..... einschließlich an der Bauleitplanung beteiligt.  
 Saerbeck, den .....

.....  
 Bürgermeister

Gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB wurden die berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange in der Zeit vom ..... bis ..... einschließlich an der Bauleitplanung beteiligt. Die Einholung der Stellungnahmen wurde mit Schreiben vom ..... zur Abgabe bis einschließlich .....aufgefordert.  
 Saerbeck, den .....

.....  
 Bürgermeister

Der Rat der Stadt hat am ..... gem. § 10 des Baugesetzbuches diese vereinfachte Änderung des Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.  
 Saerbeck, den .....

.....  
 Bürgermeister

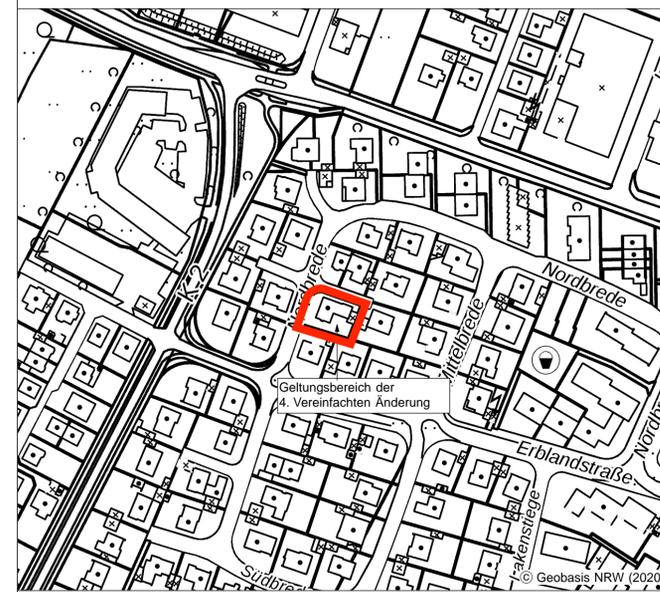
Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieser vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.  
 Saerbeck, den .....

.....  
 Bürgermeister

**Gemeinde Saerbeck**



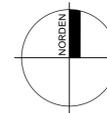
**4. Änderung des  
Bebauungsplanes Nr. 4 "Emsweg II"**



Planübersicht 1 : 2.500

Stand	17.07.2020
Bearb.	AK/KW
Plangröße	66 x 65
Maßstab	1 : 500

**SATZUNG**



Planbearbeitung:

**WP/WoltersPartner**  
 Stadtplaner GmbH  
 Danziger Straße 15 · D-49653 Coesfeld  
 Telefon 05241 9408-0 · Fax 9408-100  
 stadplaner@wolterspartner.de

Gemarkung: Saerbeck  
 Flur: 035  
 Quellenvermerk: Land NRW / Kreis Steinfurt (2019)  
 Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0