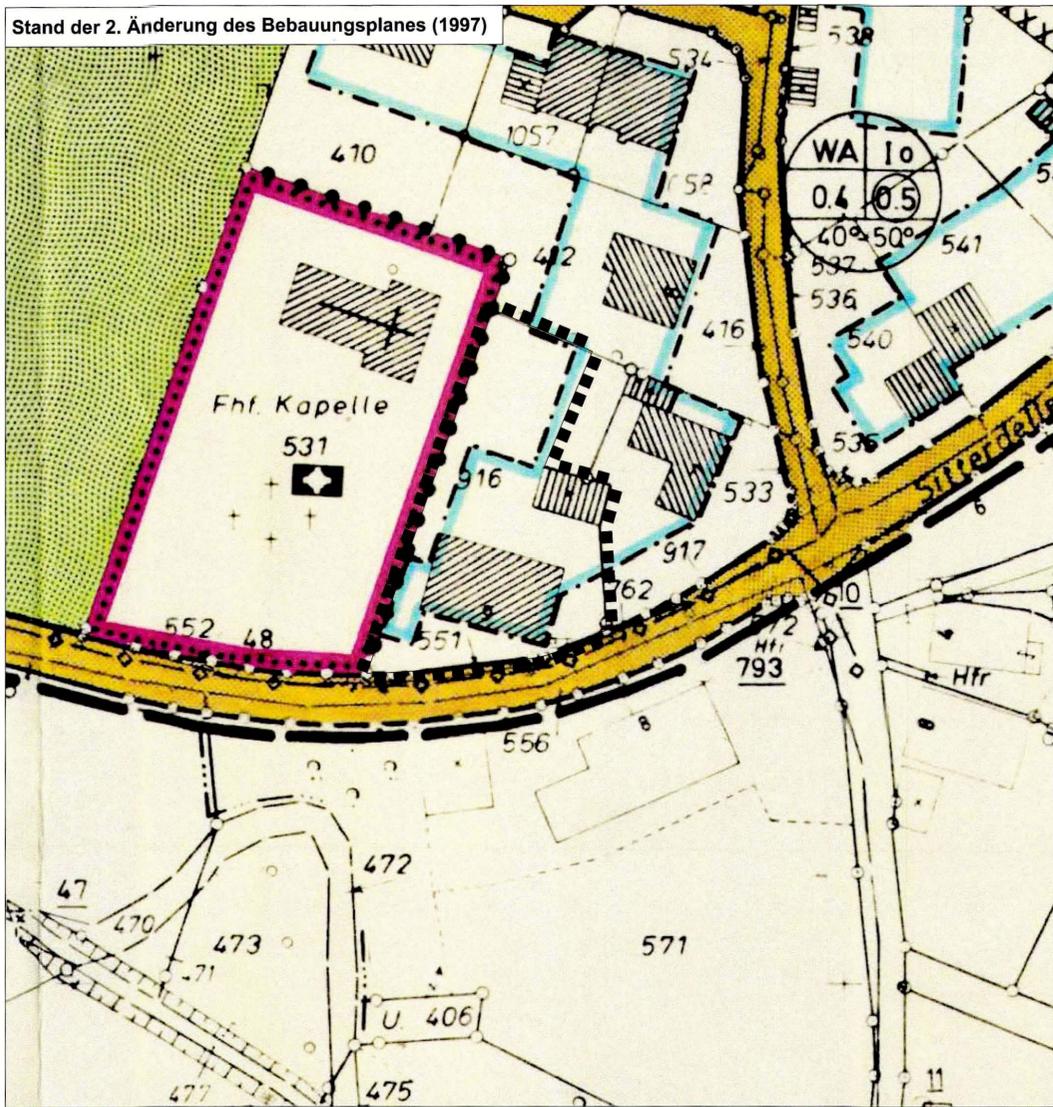
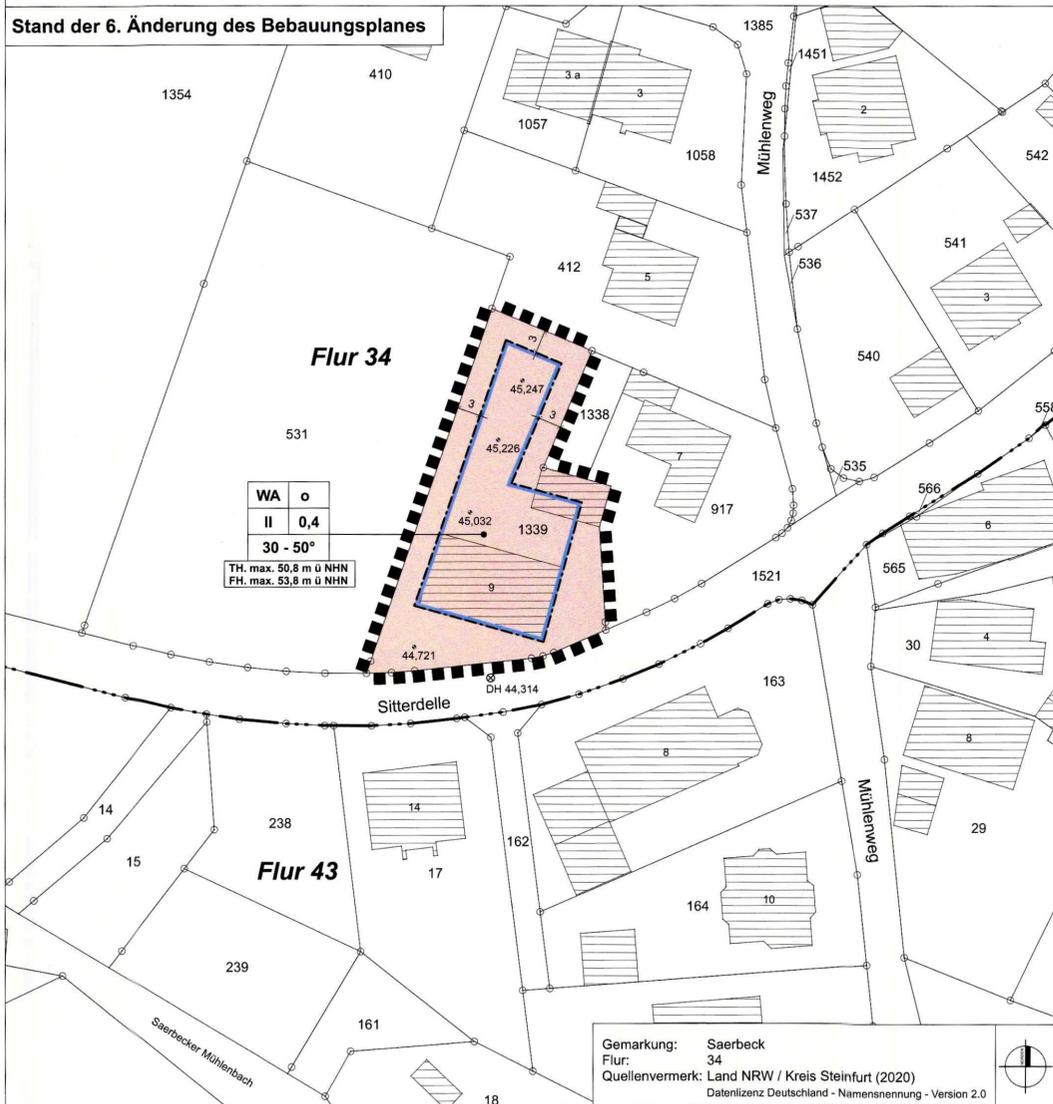


Stand der 2. Änderung des Bebauungsplanes (1997)



Stand der 6. Änderung des Bebauungsplanes



PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO

WA Allgemeine Wohngebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO

- (3,0) Geschößflächenzahl
- 0,4 Grundflächenzahl
- I Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
- FH max: Maximale Firsthöhe in Meter über NHN, siehe textliche Festsetzung Nr. 2
- TH max: Maximale Traufhöhe in Meter über NHN, siehe textliche Festsetzung Nr. 2

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

- o Offene Bauweise
- Baugrenze

SONSTIGE PLANZEICHEN

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 6. Änderung des Bebauungsplanes gem § 9 (7) BauGB

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

- Flurgrenze
- Flur 34 Flurnummer
- Flurstücksgrenze
- 1339 Flurstücknummer
- Gebäude mit Hausnummer
- Ø 44,314 vorhandene Kanaldeckelhöhe
- 44,721 Bestandshöhe gem. Geobasis NRW 2019

FESTSETZUNGEN gem. § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

- 35 - 45 ° Dachneigung

TEXT

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5 - 10) BauNVO)
 - 1.1 Allgemeines Wohngebiet
In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
 - 2.1 Höhe der baulichen Anlagen
Die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen sind in den jeweiligen Bereichen des Plangebietes in Meter über NHN festgesetzt. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Oberkante Dachhaut. Als Firsthöhe gilt die Oberkante des geneigten Daches.
3. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEITEN IN WOHNGEBÄUDEN (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)
 - 3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet wird die Zahl der Wohneinheiten auf maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude begrenzt.

FESTSETZUNGEN gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

1. Dachaufbauten z.B. Dachgauben sind nur bei einer Dachneigung über 35° zulässig. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf je Gebäudeseite maximal 50 % der zugehörigen Trauflänge betragen, wobei ein Abstand von mindestens 2,0 m zum Giebel einzuhalten ist.
2. Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind als Sicht-/Verblendmauerwerk auszuführen. Für max. 40 % der geschlossenen Wandfläche dürfen auch andere Materialien verwendet werden.
3. 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 auszuführen.

HINWEISE

1. ARTENSCHUTZ
Um eine artenschutzrechtliche Betroffenheit vollständig auszuschließen sind etwaige Gehölzfallungen / -rodungen im Sinne eines allgemeinen Artenschutzes gem. § 39 BNatSchG nicht während der Brut- und Aufzuchtzeit, also nicht zwischen dem 01.03. - 30.09. eines jeden Jahres vorzunehmen.
2. BAUKÖRPERHÖHEN
Die Traufhöhe wird mit 50,8 Meter über NHN festgesetzt und die zulässige Firsthöhe beträgt 53,8 Meter über NHN. Bezogen auf das Geländeiveau von 45,3 Meter über NHN ergeben sich so eine Traufhöhe von 5,5 m und eine Firsthöhe von 8,5 m.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zuletzt geänderten Fassung.
 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung.
 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung 2018 - (BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV NRW S. 421), in der zuletzt geänderten Fassung.
 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung.
 Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), in der zuletzt geänderten Fassung.
 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S.2585), in der zuletzt geänderten Fassung.
 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung.
 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. 11.2016 (GV. NRW. S. 934), in der zuletzt geänderten Fassung.
 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), in der zuletzt geänderten Fassung.

ÄNDERUNGSVERFAHREN

Der Rat der Gemeinde hat am 09. Dezember 2021 gem. § 2 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches diese 6. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluss ist am 10. Januar 2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Saerbeck, den 19. Mai 2022

Dr. Lehberg
 (Bürgermeister)



Der Rat der Gemeinde hat am 09. Dezember 2021 gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diese 6. Änderung des Bebauungsplanes - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.
 Saerbeck, den 19. Mai 2022

Dr. Lehberg
 (Bürgermeister)



Diese 6. Änderung des Bebauungsplanes - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 18. Januar 2022 bis 18. Februar 2022 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.
 Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 10. Januar 2022.
 Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt.
 Saerbeck, den 19. Mai 2022

Dr. Lehberg
 (Bürgermeister)



Der Rat der Gemeinde hat am 31. März 2022 gem. § 10 des Baugesetzbuches diese 6. Änderung des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
 Saerbeck, den 23. Mai 2022

Dr. Lehberg
 (Bürgermeister)

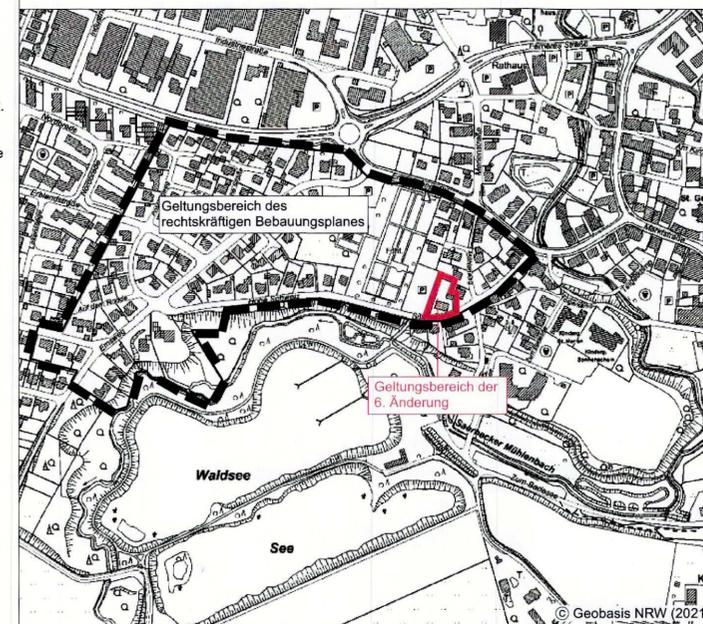


Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss der 6. Änderung des Bebauungsplanes am 25. Mai 2022 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.
 Saerbeck, den 27. Juni 2022

Dr. Lehberg
 (Bürgermeister)



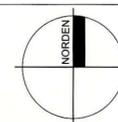
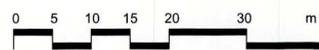
Gemeinde Saerbeck
 6. Änderung des
 Bebauungsplanes Nr. 3 "Emsweg I"



Planübersicht 1 : 5.000

Stand	23. Mai 2022
Bearb.	Bi / Vi
Plangröße	66 x 60
Maßstab	1 : 500

Satzung



Planbearbeitung:

WP/WoltersPartner
 Stadtplaner GmbH
 Danziger Straße 15 • D-48653 Coesfeld
 Telefon 02541 9408-0 • Fax 9408-100
 stadtplaner@wolterspartner.de