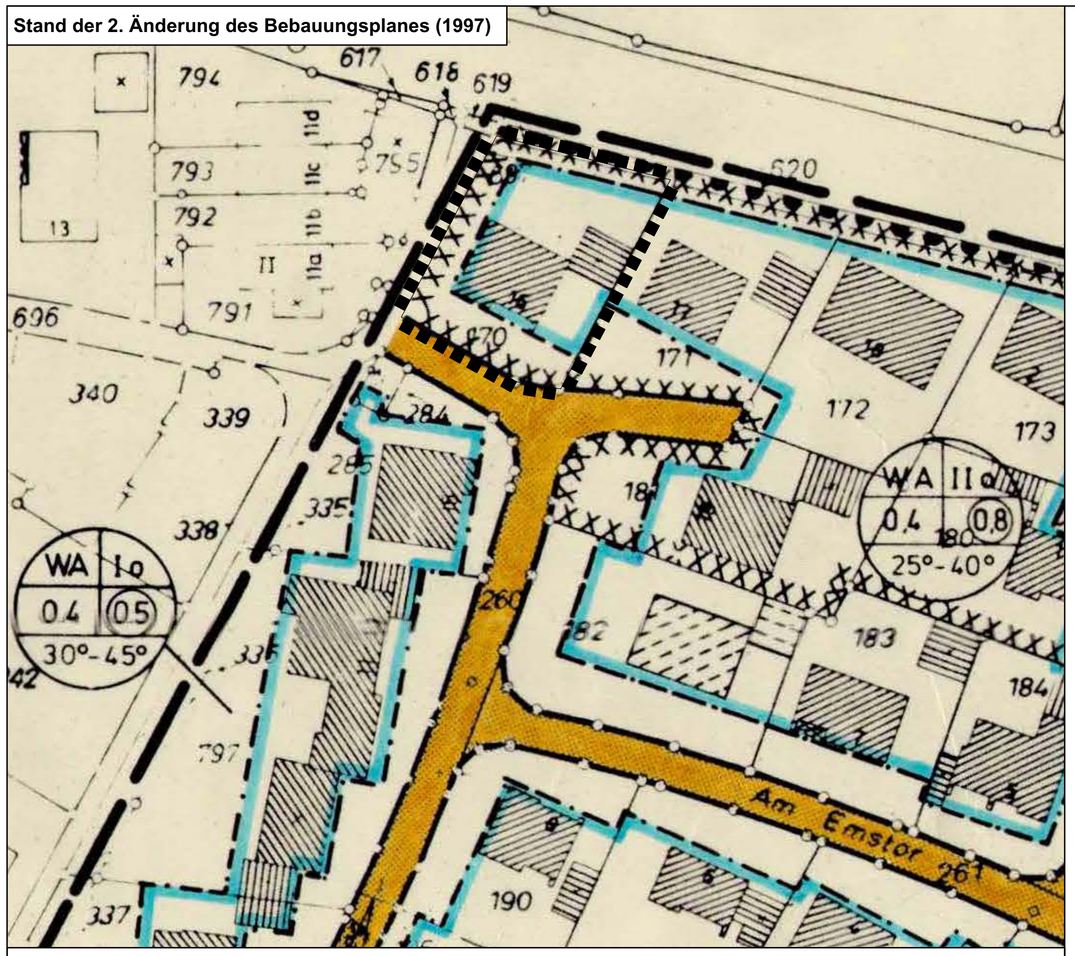
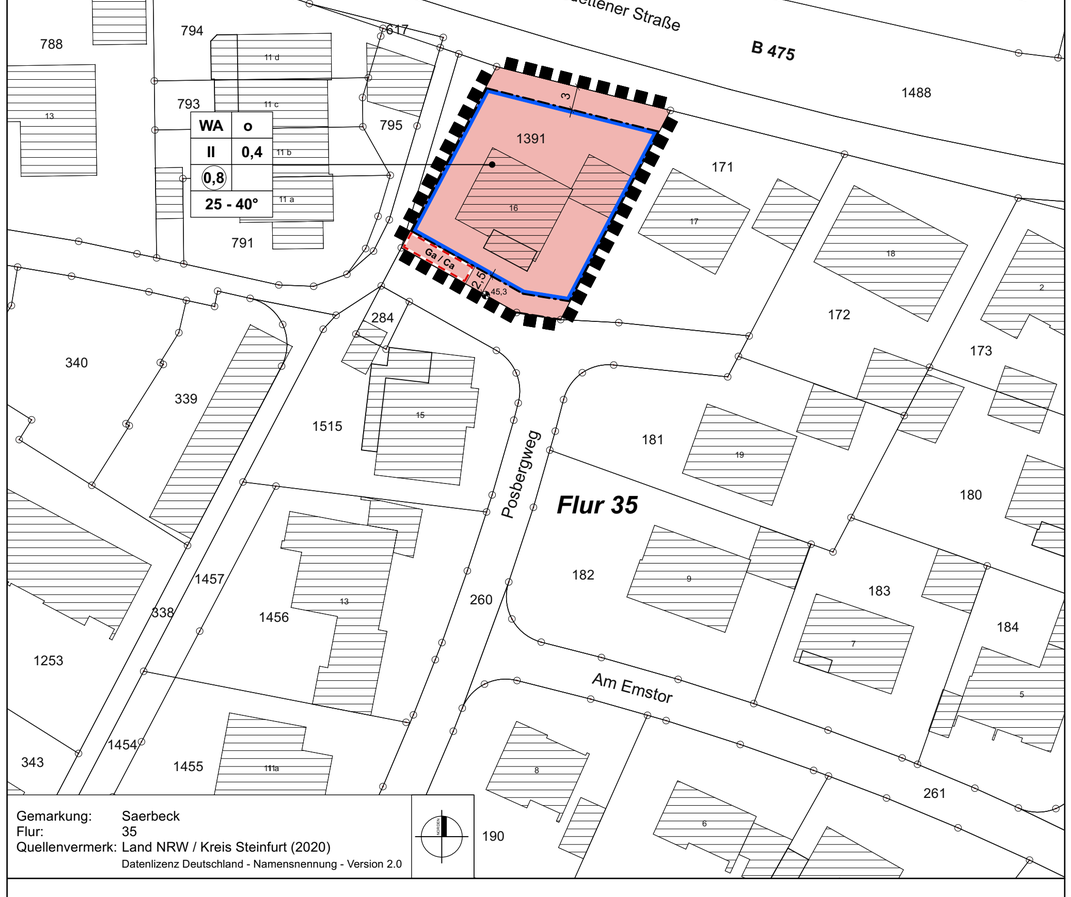
Stand der 2. Änderung des Bebauungsplanes (1997)



Stand der 7. Änderung des Bebauungsplanes



Gemarkung: Saerbeck
Flur: 35
Quellenvermerk: Land NRW / Kreis Steinfurt (2020)
Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0

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.

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

WA	Allgemeine Wohngebiete

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

(0,8)	Geschoßflächenzahl
0,4	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß

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

o	Offene Bauweise
	Baugrenze

SONSTIGE PLANZEICHEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 7. Änderung deses Bebauungsplanes gem § 9 (7) BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB
Ga / Ca	Garage / Carport

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

	Flurgrenze
Flur 35	Flurnummer
	Flurstücksgrenze
1391	Flurstücksnummer
1	Gebäude mit Hausnummer
45,3	Straßenhöhe gem. Geoportal NRW

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

25 - 40 °	Dachneigung

TEXT

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

1. Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der Wohngebäude darf im Eingangsbereich max. 0,50 m über der Oberkante der zugehörigen öffentlichen Erschließungsstraße (s. Planeintrag) liegen.

2. 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. 4,00 m und bei zweigeschossigen Wohngebäuden maximal 6,30 m über der Oberkante der zugehörigen öffentlichen Erschließungsstraße (s. Planeintrag) liegen. Diese Höhe darf bei zurückspringenden Gebäudeteilen überschritten werden, wenn hierdurch nicht mehr als 40 % der jeweiligen Traufläge betroffen werden.

3. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports, offene Garagen) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der „Flächen für Garagen und Carports“ zulässig.

4. 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.

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

1. Die Dächer der Hauptgebäude sind mit der im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigung auszuführen. Für eingeschossige Gebäudeteile sind Flachdächer zulässig, wenn die Grundfläche 50 % des Hauptgebäudes nicht überschreitet.

2. Dachaufbauten (z.B. Dachgauben) sind nur bei einer Dachneigung über 35° zulässig. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf je Gebäudeseite maximal 50 % der zugehörigen Traufläge betragen, wobei ein Abstand von mindestens 2,00 m zum Giebel einzuhalten ist.

3. Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind als Sicht-/Verblendmauerwerk auszuführen. Für max. 40 % der geschlossenen Wandfläche dürfen auch andere Materialien verwendet werden.

4. 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.

5. Als Abgrenzung der Vorgärten zur öffentlichen Erschließungsstraße sind innerhalb eines Abstandes von 3,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche Mauern von mehr als 0,40 m sowie Zäune und Hecken von mehr als 0,80 m Höhe über der öffentlichen Erschließungsstraße (s. Planeintrag) 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 Beeinträchtigung des öffentlichen Straßenverkehrs (Sichtbehinderungen) zu erwarten sind.

6. Wintergärten, Solaranlagen, Gewächshäuser, Carports (überdachte Stellplätze), Gartenhäuser und ähnliche bauliche Anlagen sind von den baugestalterischen Festsetzungen ausgenommen.

HINWEISE

1. **ARTENSCHUTZ**
Sofern eine Entfernung von Gehölzen zur Umsetzung des Planvorhabens notwendig wird, sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch die Einhaltung einer Bauzeitenregelung die Entfernung von Gehölzen betreffend einzuhalten. Dies gilt auch im Fall von Abbruch- bzw. umfangreichen Rückbaumaßnahmen. In Anlehnung an § 39 BNatSchG sind derartige Arbeiten/ Tätigkeiten außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, d.h. vom 01.10 bis 28/ 29.02 eines jeden Jahres zu entfernen.

2. **DENKMALSCHUTZ**
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Der LWL–Archäologie für Westfalen ist vier Wochen vor Beginn von Baumaßnahmen zu benachrichtigen, um Baustellen begleitende Untersuchungen vorzubereiten. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde Saerbeck und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 16 und 17 DSCHG NRW).

3. **IMMISSIONSSCHUTZ**
Aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens auf der Teichstraße (B475) sind - sofern erforderlich - im Rahmen zukünftiger Baugenehmigungsverfahren geeignete passive Schallschutzmaßnahmen zu berücksichtigen.

4. **ENTWÄSSERUNG**
Es wird empfohlen, unbelastetes Regenwasser (z.B. von Dachflächen) als Brauchwasser zu verwenden oder auf den Grundstücken zu versickern.

ÄNDERUNGSVERFAHREN

Der Rat der Gemeinde hat am __ . __ . ____ gem. § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches die 7. vereinfachte Änderung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Es handelt sich im ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB. Dieser Beschluss ist am __ . __ . ____ ortsüblich bekannt gemacht worden.
Saerbeck, den __ . __ . ____

.....
Dr. Lehberg
(Bürgermeister)

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

.....
Dr. Lehberg
(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.
Saerbeck, den __ . __ . ____

.....
Dr. Lehberg
(Bürgermeister)

Der Rat der Gemeinde hat am__ . __ . ____ gem. § 10 des Baugesetzbuches diese 7. vereinfachte Änderung des Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
Saerbeck, den __ . __ . ____

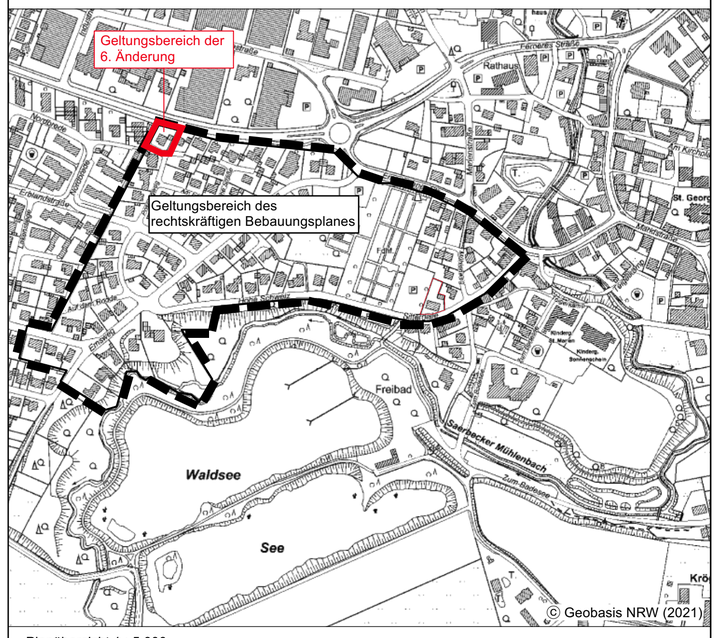
.....
Dr. Lehberg
(Bürgermeister)

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 __ . __ . ____

.....
Dr. Lehberg
(Bürgermeister)

Gemeinde Saerbeck

7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Emsweg I"



Planübersicht 1 : 5.000

Stand	14.07.2023
Bearb.	LB / Bo
Plangröße	66 x 60
Maßstab	1 : 500

Satzung

0 5 10 15 20 30 m

NORDEN

Planbearbeitung:

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