



AUFSTELLUNGSVERFAHREN

<p>1. Aufstellungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Saerbeck hat am gem. § 2 und § 2a des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am ortsbüchlich bekannt gemacht worden.</p> <p>Saerbeck, den</p> <p>Dr. Lehberg (Bürgermeister)</p>	<p>2. Frühzeitige Beteiligung Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung hat am gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden. Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Bauleitplanung hat vom bis einschließlich gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.</p> <p>Saerbeck, den</p> <p>Dr. Lehberg (Bürgermeister)</p>
<p>4. Offenlegung Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom bis einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Die ortsbüchliche Bekanntmachung erfolgte am Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt.</p> <p>Saerbeck, den</p> <p>Dr. Lehberg (Bürgermeister)</p>	<p>5. Satzungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Saerbeck hat am gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgestellt.</p> <p>Saerbeck, den</p> <p>Dr. Lehberg (Bürgermeister)</p>

<p>3. Offenlegungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Saerbeck hat am gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.</p> <p>Saerbeck, den</p> <p>Dr. Lehberg (Bürgermeister)</p>	<p>6. Bekanntmachung Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am ortsbüchlich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.</p> <p>Saerbeck, den</p> <p>Dr. Lehberg (Bürgermeister)</p>
---	---

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. 1.1

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

0,4 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
H max: Maximale Baukörperhöhe bezogen auf angrenzende Erschließungsstraße siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1
TH: Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß bezogen auf Meter über NHN siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1

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

o Offene Bauweise
E Nur Einzelhäuser zulässig
ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

VERKEHRSLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:
F+R Fußweg / Radweg
Ö Öffentliche Parkplätze

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Private Grünfläche
Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung:
S+T Schutz- und Trenngrün
S+T Spielplatz
LSW Lärmschutzwall

FLÄCHEN FÜR AUFSCÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN gem. § 9 (1) Nr. 17 BauGB

Fläche für Aufschüttung

FLÄCHE ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung

SONSTIGE PLANZEICHEN

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO
Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4
Ga/Ca Garagen / Carports
Sichtdreiecke -nachrichtliche Darstellung- sind von jeglicher Sichtbehinderung von 0,8 m bis 2,5 m über Fahrbahnbekante freizuhalten gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB
Lärmpegelbereiche
Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen mit Nacht-Beurteilungspegeln von > 45 dB (A), siehe textliche Festsetzung Nr. 2
Zwingende Höhe des Lärmschutzwalls in Meter über NHN

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

Flurgrenze Flur 10 Flurnummer
Flurstücksgrenze 123 Flurstücksnummer
Gebäude mit Hausnummer Grundstücksgrenze (Vorschlag)
Bestandshöhen (Kanaldeckel)

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

Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung)

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), in der zuletzt geänderten Fassung.
Planzeichenerverordnung 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) vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), neu gefasst durch das Gesetz vom 30.06.2021, in Kraft getreten am 02.07.2021 (GV. NRW. S. 822), 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. 534), in der zuletzt geänderten Fassung.
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), in der zuletzt geänderten Fassung.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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 den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind die gem. § 4 (3) Nr. 1, 3, 4, 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4, § 20 (3) und § 21a (2) BauNVO

2.1 Höhe der baulichen Anlagen
Die maximal zulässige Baukörperhöhe bzw. die maximal zulässigen First- und Traufhöhen sind in den jeweiligen Bereichen des Plangebietes in Metern über NHN festgesetzt. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Oberkante Dachhaut. Oberer Bezugspunkt ist die Höhe der baulichen Anlage.

3. FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN
gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und (5) BauNVO

3.1 Garagen sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Flächen und den jeweils dafür festgesetzten Flächen zulässig. Eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze durch Garagen um bis zu 1,50 m ist zulässig. Zur festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche müssen Garagen einen seitlichen Abstand von mindestens 80 cm einhalten.

3.2 Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) sind im allgemeinen Wohngebiet auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

4. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEI TEN IN WOHN GEBÄUDEN
gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB

4.1 In den mit WA 1, WA 2 und WA 4 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten wird die Zahl der Wohneinheiten auf maximal 2 Wohneinheiten je Einzelhaus begrenzt. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen wird die Zahl der Wohneinheiten auf maximal 1 Wohnung je Wohngebäude begrenzt.

4.2 In dem mit WA 3 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet wird die Zahl der Wohneinheiten auf maximal 8 Wohnungen je Wohngebäude begrenzt.

5. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN
gem. § 9 (1) Nr. 24 und (2) BauGB

5.1 Straßenverkehrslärm
Zum Schutz vor Lärmwirkungen durch den Straßenverkehr werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, unterschiedliche Anforderungen an das Schallschutzniveau von Außenbauteilen gestellt. Zur Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm werden in der DIN 4109 verschiedene Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt, denen die vorhandenen oder zu erwartenden „maßgeblichen Außenlärmpegel“ zuzuordnen sind. Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen von Wohnungen (mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) sind die in der folgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Erforderliches Schalldämmmaß
		erf. R _{w, res}
II	56 bis 60 dB (A)	30
III	61 bis 65 dB (A)	35
IV	66 bis 70 dB (A)	40

In den Bereichen des Plangebietes, in denen Beurteilungspegel in der Nacht von mehr als 45 dB(A) auftreten (s. Planeintrag), sind für Fenster von Schlafräumen mechanische Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Die Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes R_{w, res} hat nach DIN 4109 zu erfolgen. Ausnahmsweise kann von den Festsetzungen im Einzelfall abgewichen werden, soweit gutachterlich nachgewiesen wird, dass geringere Anforderungen an den Schallschutz zu stellen sind.

5.2 Die Oberkante des festgesetzten Lärmschutzwalls (LSW) ist zwischen den in der Planzeichnung festgesetzten Höhenpunkten zu interpolieren.

5.3 Die Nutzung von ebenerdigen Außenwohnbereichen ist im allgemeinen Wohngebiet gem. § 9 (2) BauGB erst nach Herstellung des festgesetzten Lärmschutzwalls zulässig.

6. FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB

6.1 Im Verlauf der Erschließungsstraßen sowie im Bereich der Aufweitungen für Stellplätze sind mind. 25 heimische, standortgerechte Laubbäume gem. Pflanzliste (B, C) zu pflanzen. Die genauen Standorte sind nach Detailplanung auf die örtliche Situation (Grundstückszufahrten) abzustimmen.

6.2 Die gemäß zeichnerischer Festsetzung zu bepflanzen Flächen sind gemäß Pflanzliste (A, B, C) mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern im Pflanzmaß 1 x 1 m flächendeckend zu bepflanzen.

Liste der wahlweise zu verwendenden Holz- und Mindestqualitäten:

A Sträucher - vStr 3xv:	<ul style="list-style-type: none"> Cornus sanguinea Corylus avellana Crataegus spec. Euonymus europaeus Frangula alnus Salix caprea Sambucus nigra Rosa canina Viburnum opulus 	Hartriegel Haselnuß Weißdorn Pfaffenhütchen Gemeiner Faulbaum Sal-Weide Schwarzer Holunder Hornfrosche Gewöhnlicher Schneeball
B Bäume II. Ordnung - vHel 2xv bzw. HST, SIU 14/16:	<ul style="list-style-type: none"> Acer campestre Carpinus betulus Prunus avium Sorbus aucuparia 	Feldahorn Hainbuche Vogelkirsche Vogelbeere
C Bäume I. Ordnung - HST, SIU 14/16:	<ul style="list-style-type: none"> Acer platanoides Acer pseudoplatanus Fraxinus excelsior Quercus robur Tilia cordata 	Spitzahorn Bergahorn Eberesche Eiche Winterlinde

6.3 Auf den unbebauten Flächen ist eine flächige Versiegelung bzw. Belegung mit Kies, Schotter oder ähnlichem Steinmaterial grundsätzlich unzulässig. Zulässig sind geringfügige Versiegelungen bzw. Belegungen als gestalterisches Element, soweit diese insgesamt weniger als 20 Prozent der jeweiligen Fläche (Gebäudeoberflächen und Gebäudefußflächen) betragen. Die unbebauten Flächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Als Gebäudeoberfläche oder Vorgarten gilt der Bereich zwischen der erschließungsentgeltigen Straßenbegrenzungslinie und der Gebäufußlinie sowie der gedachten Verlängerung der Gebäufußlinie parallel zur Straßenbegrenzungslinie. Ausgenommen hiervon sind Stellplätze und Garagen, Zufahrten und Zuwegungen und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 4 BauNVO.

6.4 Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung und / oder mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

7. VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER
gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 44 LWG NRW i.V.m. § 55 WHG):
Das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist - soweit nicht als Brauchwasser genutzt - auf den Grundstücken zurückzuhalten und über die belebte Bodenzone zu versickern.

GESTALTUNGSsatzUNG

- AUSSENWÄNDFLÄCHEN**
Die Außenwände der Hauptgebäude sind mit Sicht- / Verblendenmauerwerk (nicht glänzende Oberfläche), Putz oder Holz auszuführen. Kombinationen sind zulässig. Für jede Gebäudeseite des Hauptbaukörpers dürfen für max. 10 % der geschlossenen Wandfläche (ohne Fensterflächen berechnet) andere Materialien verwendet werden.
- DACHFORM / DACHNEIGUNG**
In den mit WA 1-3 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten sind die Dächer als Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 25° - 40° auszuführen. In dem mit WA 4 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet sind die Dächer als Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0° - 5° oder als Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 25° - 30° auszuführen.
- DACHEINDECKUNG**
Alle geneigten Dächer sind mit Dachziegel oder Betondachsteinen mit nicht glänzender Oberfläche in den Farben rot, braun oder anthrazit einzudecken.
- DACHAUFBAUTEN**
Dacheinschnitte und Dachaufbauten müssen mindestens 2,00 m Abstand von der seitlichen Gebäudeschnecke entfernt sein. Der obere Ansatz der Dachgaube an der Dachfläche muss mind. 1,50 (senkrecht gemessen) unterhalb des Firstes liegen. Oberhalb des 1. Obergeschosses sind Dachgauben/Dachaufbauten unzulässig. Die festgesetzte Dachform/-neigung ist nicht auf Dachaufbauten anzuwenden.
- EINFRIEDUNG**
Als Einfriedung der privaten Grundstücksflächen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur Hecken zulässig. Zäune sind nur hinter den genannten Abpflanzungen in maximal gleicher Höhe zulässig. In dem mit WA 4 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Bei Eckgrundstücken sind zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche ausnahmsweise höhere Einfriedungen (bis zu 2,00 m) zugelassen.
- DOPPELHÄUSER UND HAUSGRUPPEN**
Doppelhäuser und Hausgruppen sind mit gleicher Dachform und gleicher Dachneigung auszuführen. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist eine einheitliche Traufhöhe zu wählen. Für die Außenwände und Dacheindeckung von Doppelhäusern und Hausgruppen sind das gleiche Material und die gleiche Farbe zu verwenden.

HINWEISE

- 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, Westfäl. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).
 - EINSICHTNAHME VORSCHRIFTEN**
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Normen) können bei der Gemeinde Saerbeck während der Öffnungszeiten eingesehen werden.
 - ARTENSCHUTZ**
Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes gem. § 39 BNatSchG sind zur Vermeidung von Verbotstatbeständen Gehölzflächen / -rodungen nicht während der Brut- und Aufzuchtzeit, d. h. nicht zwischen dem 01.03. - 30.09. eines jeden Jahres vorzunehmen. Für die Außenbeleuchtung sind nur insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. maximalem UV-Licht-Anteil von 0,02 % zulässig (geeignete markt gängige Leuchtmittel sind zurzeit Natriumdampfdrucklampen und LED-Leuchten mit einem geeigneten insektenfreundlichen Farbton, z.B. warmweiß, gelblich, orange, amber. Farbtemperatur von 3000 Kelvin oder weniger). Die Beleuchtung ist möglichst sparsam zu wählen und Dunkelräume sind zu erhalten. Dazu sind die Lampen möglichst niedrig aufzustellen und geschlossene Lampenkörper zu verwenden, so dass das Licht nur direkt nach unten strahlt. Blendwirkungen in angrenzende Gehölzbestände sind zu vermeiden. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.
- CEF-Maßnahme:
Für die Umsetzung des Bebauungsplans ist eine vorgezogene Artenschutzmaßnahme (CEF-Maßnahme) erforderlich. Diese ist auf dem Grundstück (Saerbeck, Flur 40 und Flurstück 201, ca. 0,75 ha) lokalisiert.

Gemeinde Saerbeck

Bebauungsplan Nr. 44

"Hanfeichweg"

