

### AUFSTELLUNGSVERFAHREN

<p><b>1. Aufstellungsbeschluss</b> 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><b>2. Frühzeitige Beteiligung</b> 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><b>4. Offenlegung</b> 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><b>5. Satzungsbeschluss</b> 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><b>3. Offenlegungsbeschluss</b> 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><b>6. Bekanntmachung</b> 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**

Gränze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung 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

- 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.
- 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.
- 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.
- HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEI TEN IN WOHNGEBÄUDEN** (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.
- 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	
		Aufenthaltsräume in Büros und Wohnungen	Ähnliches
II	56 bis 60 dB (A)	30	30
III	61 bis 65 dB (A)	35	30
IV	66 bis 70 dB (A)	40	35

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<sub>w, res</sub> hat nach DIN 4109 zu erfolgen. Ausnahmsweise kann von den Festsetzungen je Einm Schallschutz abgewichen werden, soweit gutachterlich nachgewiesen wird, dass geringere Anforderungen an den Schallschutz zu stellen sind.  
Die Oberkante des festgesetzten Lärmschutzwalls (LSW) ist zwischen den in der Planzeichnung festgesetzten Höhenpunkten zu interpolieren.  
Die Nutzung von ebenerdigen Außenwohnbereichen ist im allgemeinen Wohngebiet gem. § 9 (2) BauGB erst nach Herstellung des festgesetzten Lärmschutzwalls zulässig.

#### FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

- 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 (Grundstücksfahrten) abzustimmen.
- 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: Cornus sanguinea Corylus avellana Crataegus spec. Euonymus europaeus Frangula alnus Salix caprea Sambucus nigra Rosa canina Viburnum opulus	Hartriegel Haselnuß Weißdorn Pflaflenhütchen Gemeiner Faulbaum Sal-Weide Schwarzer Holunder Hornfrosche Gewöhnlicher Schneeball
B Bäume II. Ordnung - vHel 2xv bzw. HST, STU 14/16: Acer campestre Carpinus betulus Prunus avium Sorbus aucuparia	Feldahorn Hainbuche Vogelkirsche Vogelbeere
C Bäume I. Ordnung - HST, STU 14/16: Acer platanoides Acer pseudoplatanus Fraxinus excelsior Quercus robur Tilia cordata	Spitzahorn Bergahorn Eberesche Eiche Winterlinde

- 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 Gebäudeoberflächen) 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 Gebäudedeckelung sowie der gedachten Verlängerung der Gebäudedeckelung parallel zur Straßenbegrenzungslinie. Ausgenommen hiervon sind Stellplätze und Garagen, Zufahrten und Zuwegungen und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 4 BauNVO.
- 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.

- 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 Gebäudesseite 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 Gebäudeskante 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.

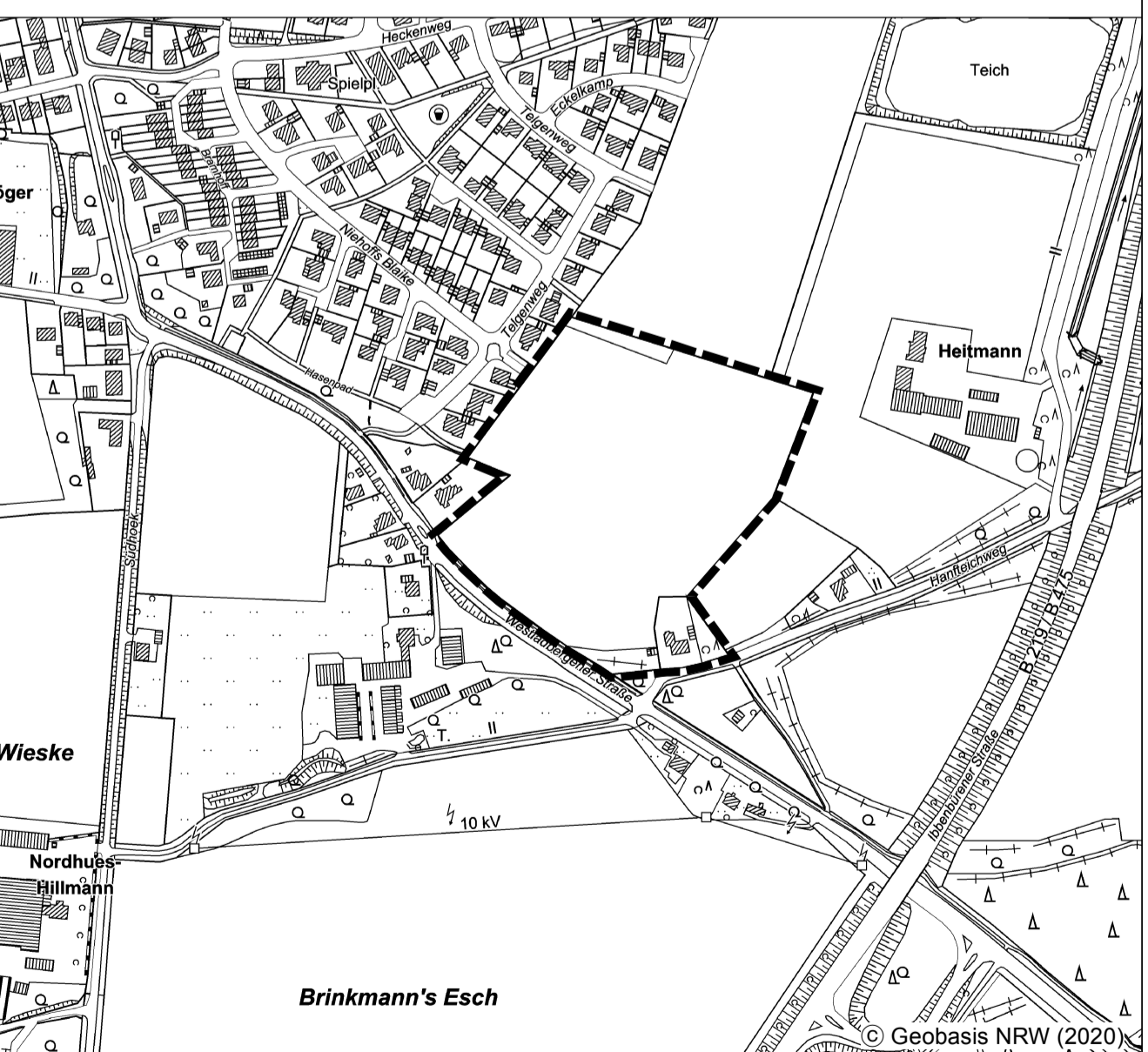
### HINWEISE

- 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** (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Normen)  
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 Natriumdampf-Hochdruck- 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"



Planübersicht 1 : 5.000

Stand	08.04.2022	Satzung
Bearb.	LB / KW	
Plangröße	106 x 65	
Maßstab	1 : 1.000	

Planbearbeitung:

**WP / WoltersPartner**  
Stadtplaner GmbH  
Duisburger Straße 15 • D - 48653 Coesfeld  
Telefon 02463 9488 0 • Fax 9488 1200  
stadtplaner@wolterspartner.de