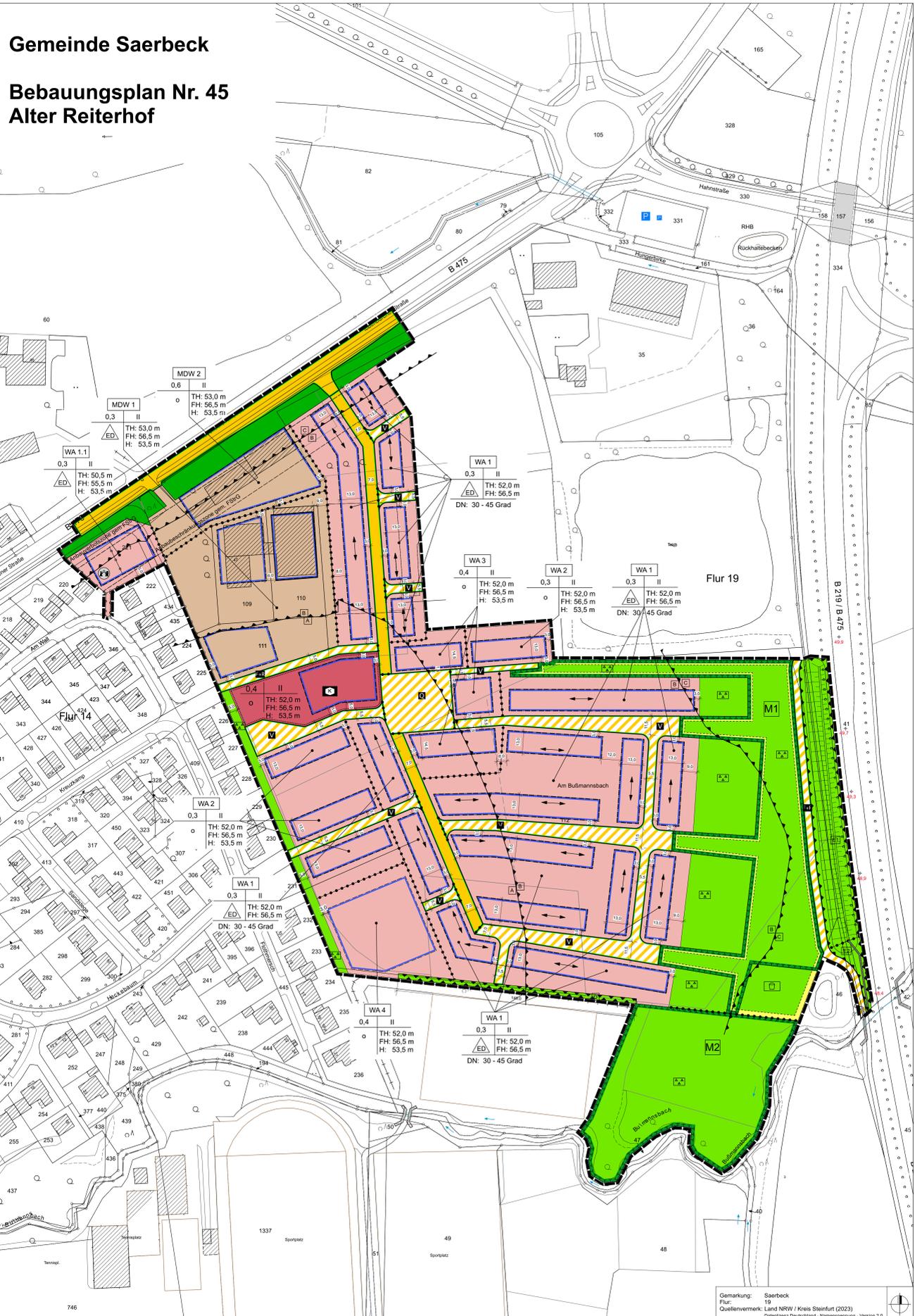


Gemeinde Saerbeck

Bebauungsplan Nr. 45 Alter Reiterhof



Gemarkung: Saerbeck
Flur: 19
Quellenvermerk: Land NRW / Kreis Steinfurt (2023)
© Geobasis NRW, Version 2.0

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung/Baugebiet	
Grundflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse
Bauweise	maximale Traufhöhe maximale Firsthöhe maximale Höhe Flachdach

Dachneigung von ... bis ...

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA** Allgemeines Wohngebiet
 - MDW** Dörfliches Wohngebiet
- ### MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
- 0,3 Grundflächenzahl
 - II maximale Zahl der Vollgeschosse
 - TH maximal zulässige Traufhöhe
 - FH maximal zulässige Firsthöhe
 - H maximal zulässige Gebäudehöhe Flachdächer (Oberkante Attika)

BAUWEISE, BAUGRENZE

- o** offene Bauweise
- ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

STELLUNG BAULICHER ANLAGEN

- Hauptfirstrichtung

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

- ED** Kindertagesstätte

VERKEHRSFLÄCHEN

- o** Öffentliche Verkehrsflächen
- o** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- V** Verkehrsberuhigter Bereich
- Q** Quartiersplatz
- o** Fuß- und Radweg

FLÄCHEN FÜR DIE ERZEUGUNG VON ERNEUBAREN ENERGIEN

- o** Anlagen zur dezentralen Energieerzeugung; Sonderfeld Kälte Nahwärmeversorgung (unterirdisch)

GRÜNFLÄCHEN

- o** naturnahe Parkanlage
- o** Spielplatz
- o** Wald
- o** Wallhecke

FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

- M1** Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, M1, M2; siehe auch textliche Festsetzungen Nr. 14 und Nr. 15

VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

- EA-E** Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, Schallschutzbereiche A - E; siehe auch textliche Festsetzungen Nr. 17 - 21

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Anbauverbotszone gem. FStRG (20m)
- Anbauverbotszone gem. FStRG (40m)

SONSTIGE PLANZEICHEN

- o** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- o** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- o** Lärmschutzwand
- +** Bestandshöhen in Meter ü. NNH © Geobasis NRW (2024)

Textliche Festsetzungen

- Die in § 4 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, - Anlagen für Verwaltungen, - Gartenbaubetriebe und - Tankstellen sind gem. § 1 (6) Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
- Die in § 5a (2) BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen - nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung - Betriebe des Beherbergungsgewerbes - Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind gem. § 1 (5) Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
- Die in § 5b (2) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Wirtschaftlichen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude - Gartenbaubetriebe und - Tankstellen sind gem. § 1 (6) Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
- In allen Baugebieten sowie der Fläche für den Gemeinbedarf - Kita wird die zulässige Höhe der baulichen Anlagen in Meter über NNH festgesetzt.
- In den Baugebieten WA 1 sind nur geneigte Dächer als Sattel- oder Walmdächer zwischen 30 und 45 Grad Dachneigung zulässig. Die maximale Traufhöhe wird auf 52,0 m über NNH, die maximale Firsthöhe auf 56,5 m über NNH festgesetzt.
- Im Baugebiet WA 1 sind sowohl geneigte Dächer als auch Flachdächer zulässig. Für geneigte Dächer sind Sattel- oder Walmdächer zwischen 30 und 45 Grad Dachneigung zulässig. Die maximale Traufhöhe wird auf 50,5 m über NNH, die maximale Firsthöhe auf 55,5 m über NNH festgesetzt. Für Flachdächer wird die Oberkante Attika auf maximal 53,5 m über NNH festgesetzt.
- In den Baugebieten WA 2, WA 3 und WA 4 sind sowohl geneigte Dächer als auch Flachdächer zulässig. Für geneigte Dächer sind Sattel- oder Walmdächer zwischen 30 und 45 Grad Dachneigung zulässig. Die maximale Traufhöhe wird auf 52,0 m über NNH, die maximale Firsthöhe auf 56,5 m über NNH festgesetzt. Für Flachdächer wird die Oberkante Attika auf maximal 53,5 m über NNH festgesetzt.
- In den Baugebieten MDW 1 und MDW 2 sind sowohl geneigte Dächer als auch Flachdächer zulässig. Für geneigte Dächer sind Sattel- oder Walmdächer zwischen 20 und 40 Grad Dachneigung zulässig. Die maximale Traufhöhe wird auf 53,0 m über NNH, die maximale Firsthöhe auf 56,5 m über NNH festgesetzt. Für Flachdächer wird die Oberkante Attika auf maximal 53,5 m über NNH festgesetzt.
- Nebenanlagen, Garagen sowie oberdeckte Stellplätze (Carpools) und nicht oberdeckte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Nebenanlagen, Garagen sowie oberdeckte Stellplätze (Carpools) sind mit einem Mindestabstand von 5,0 m von der dem Baugrundstück zugeordneten öffentlichen Straßenverkehrsfläche zu errichten.
- In allen Baugebieten sind in Einzelhäusern höchstens zwei Wohnungen zulässig.
- In allen Baugebieten sind in Doppelhäusern je Doppelhaushälfte sowie in Reihenhäusern nur eine Wohnung zulässig.
- Abweichend von den Festsetzungen Nr. 11 und 12 sind im WA 5 und im WA 4 je Wohnungsbau maximal acht Wohnungen zulässig.
- In der festgesetzten Fläche für Maßnahmen M1 ist eine extensive Grünfläche mit Obstbäumen anzulegen (Streubestand es) und dauerhaft zu erhalten. Je 150 qm ist ein Obstbaum zu pflanzen. Es sind heimische standortgerechte Arten gemäß Pflanzliste (s. Hinweise) zu verwenden, artgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche ist eine artenreiche Grünlandmischung (Regiosaatgut) anzulegen und extensiv zu pflegen (max. zweimalige Mahd pro Jahr nach dem 15. Juni mit Abtrag, keine Düngung und Pflanzenschutzmittel). Ausgenommen hiervon sind Stielbäume. Untergeordnete Wegflächen sind auf maximal 5 % der Fläche für Maßnahmen M1 zulässig, sofern diese aus wasserdrughfähigen Materialien (z.B. wassergebundene Decke) hergestellt werden.
- Die Fläche für Maßnahmen M2 ist naturnah zu unterhalten. Dazu gehört der Erhalt und die Pflege des Baumbestandes, des Gewässers und der Offenlandschaft. Auf der Feingrunderfläche ist eine artenreiche Grünlandmischung (Regiosaatgut) anzulegen und extensiv zu pflegen (max. zweimalige Mahd pro Jahr nach dem 15. Juni mit Abtrag). Hier sind mindestens 18 Obstbäume gemäß Pflanzliste anzulegen.
- Auf den unbebauten Flächen ist eine flächige Versiegelung bzw. Belegung mit Kies, Schotter oder ähnlichem Steinmaterial grundsätzlich unzulässig. Zulässig sind geringfügige Versiegelungen bzw. Beläge im Erdgeschossbereich, soweit diese insgesamt weniger als 20 Prozent der jeweiligen Fläche (Gebäudevorflächen und Gebäudehöfchenflächen) betragen. Die unbebauten Flächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Als Gebäudevorfläche oder Vorgarten gilt der Bereich zwischen der erschließungsspezifischen Straßenbegrenzungslinie und der Gebäußfucht sowie der gedachten Verlängerung der Gebäußfucht parallel zur Straßenbegrenzungslinie. Ausgenommen hiervon sind Stellplätze und Garagen, Zufahrten und Zuwegungen und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 4 BauNVO.
- Für die gekennzeichneten Bereiche des Plangebietes sind beim Neubau oder bei baueingriffspflichtigen Änderungen von schutzbedürftigen Räumen aufgrund der berechneten möglichen Außenlärmschutzwand DN 4109-1 die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R_wges der Außenbauteile (Wände, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten wie folgt festzulegen:
Schallschutzbereich A (Lärmpegelbereich II): Außenräume erf. R_wges = 30 dB Büroräume erf. R_wges = 30 dB
Schallschutzbereich B (Lärmpegelbereich III): Außenräume erf. R_wges = 35 dB Büroräume erf. R_wges = 30 dB
Schallschutzbereich C (Lärmpegelbereich IV): Außenräume erf. R_wges = 40 dB Büroräume erf. R_wges = 35 dB
Die Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes R_wges hat nach DIN 4109-1 zu erfolgen.
- In allen Baugebieten sind für Schlafräume und Kinderzimmer, die auch als Schlafräume genutzt werden schalldämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.
- Abweichungen von den o. g. Festsetzungen zur Lärmvorsorge sind mit entsprechendem schallschutzbereich einlösbar.
- Im Schallschutzbereich D ist parallel zum Spielplatz der südlich angrenzenden Sportanlage ein Lärmschutzwand oder eine Lärmschutzwand oder eine Kombination mit einer Höhe von 48,8 m über NNH zu errichten.
- Im Schallschutzbereich E.1 ist parallel zur B 219 ein 3,5 m hoher Lärmschutzwand zu errichten. Bezugspunkt der Wallhöhe ist jeweils die Oberkante der Fahrbahn der B 219 gem. Pläneintrag. Im Schallschutzbereich E.2 ist parallel zur B 219 eine 3,5 m hohe Lärmschutzwand zu errichten. Bezugspunkt der Wandhöhe ist jeweils die Oberkante der Fahrbahn der B 219 gem. Pläneintrag.
- Das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 44 LWG NRW i. V. m. § 55 WVG - soweit nicht als Brauchwasser genutzt - auf den Grundstücken zurückzuhalten und über die belebte Bodenzone zu versickern.
- In allen Baugebieten sind die Außenwandflächen der Gebäude in Verblend- oder Sichtmauerwerk oder als verputzte Fassaden auszuführen. Mischformen sind zulässig.
- Für untergeordnete Teillflächen der Außenwandflächen der Gebäude wie Giebel, Brüstungen, Balkone, Stützen, Vordächer, Wintergärten und Gesimse dürfen andere Materialien verwendet werden.
- In allen Baugebieten sind glänzende und polierte Materialien für Fassadengestaltung und Dachendeckung nicht zulässig.
- Die Fassadenflächen und Dachflächen von Doppelhäusern und Reihenhäusern sind mit einheitlichen Materialien und Farbblößen auszuführen.
- In allen Baugebieten sind Einfriedigungen im Bereich der Vorgärten zu den festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen nur als Hecken, Trockenmauern oder Metallgitterzäune bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Als Vorgarten gilt der Bereich zwischen der erschließungsspezifischen Straßenbegrenzungslinie und der Gebäußfucht sowie der gedachten Verlängerung der Gebäußfucht parallel zur Straßenbegrenzungslinie. Bei Eckgrundstücken sind zur seitlich angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche höhere Einfriedigungen (bis zu 2,00 m) zugelassen.

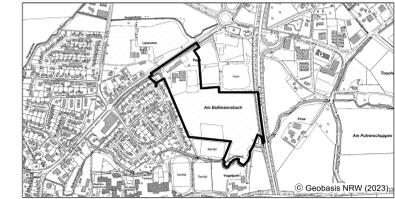
Hinweise

1. Aufstellungsbereitschaft
Der Rat der Gemeinde Saerbeck hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 "Wohngebiet Alter Reiterhof" beschlossen. Der Aufstellungsbereitschaft und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurden am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Entwurf und Verfahrensbetreuung
Stadt + Land + Fluss
Büro für Städtebau und Umwelplanung
Königsstraße 32 • 53113 Bonn
T: 0228 9239724 • M: info@slf- Bonn.de
3. Frühzeitige Beteiligung
Der Rat der Gemeinde Saerbeck hat in seiner Sitzung am die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen. Die Öffentlichkeit wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB am über die Planung unterrichtet und ihr wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom über die Planung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich aufgefordert.
4. Öffentliche Auslegung
Der Haupt- und Finanzausschuss der Gemeinde Saerbeck hat in seiner Sitzung am dem Entwurf zum Bebauungsplan - mit Begründung - zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 4 Abs. 2 und § 4 Abs. 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich aufgefordert.
5. Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Saerbeck hat den Bebauungsplan bestehend aus Planzeichnung und Begründung nach Prüfung der Stellungnahmen in seiner Sitzung am als Sitzung gemäß § 10 BauGB beschlossen.
6. Inkrafttreten
Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan bei der Gemeinde Saerbeck, Ferniers Straße 11 während der Dienststunden von Jedermann eingesehen werden kann. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
7. Rechtsgrundlagen
• Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
• Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
• Planzeichnungsverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
• Bauordnung für das Land Nordrhein Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. Juni 2021 (GV NRW S. 822)
• Gemeindeordnung für das Land Nordrhein Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 866), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. September 2021 (GV NRW S. 1086)
8. Pflanzliste
Die Pflanzliste enthält die Namen der Pflanzenarten, die für die Begrünung des Plangebietes empfohlen werden. Die Pflanzenarten sind in alphabetischer Reihenfolge aufgelistet. Die Pflanzenarten sind in Gruppen unterteilt. Die Pflanzenarten sind in Gruppen unterteilt. Die Pflanzenarten sind in Gruppen unterteilt.
9. Einrichtungsgegenstände
Die Einrichtungsgegenstände sind die Gegenstände, die für die Ausstattung des Plangebietes empfohlen werden. Die Einrichtungsgegenstände sind in Gruppen unterteilt. Die Einrichtungsgegenstände sind in Gruppen unterteilt. Die Einrichtungsgegenstände sind in Gruppen unterteilt.
10. Sonstige Hinweise
Die Sonstigen Hinweise sind die Hinweise, die für die Ausführung des Bebauungsplanes zu beachten sind. Die Sonstigen Hinweise sind in Gruppen unterteilt. Die Sonstigen Hinweise sind in Gruppen unterteilt. Die Sonstigen Hinweise sind in Gruppen unterteilt.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbereitschaft
Der Rat der Gemeinde Saerbeck hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 "Wohngebiet Alter Reiterhof" beschlossen. Der Aufstellungsbereitschaft und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurden am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Entwurf und Verfahrensbetreuung
Stadt + Land + Fluss
Büro für Städtebau und Umwelplanung
Königsstraße 32 • 53113 Bonn
T: 0228 9239724 • M: info@slf- Bonn.de
3. Frühzeitige Beteiligung
Der Rat der Gemeinde Saerbeck hat in seiner Sitzung am die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen. Die Öffentlichkeit wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB am über die Planung unterrichtet und ihr wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom über die Planung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich aufgefordert.
4. Öffentliche Auslegung
Der Haupt- und Finanzausschuss der Gemeinde Saerbeck hat in seiner Sitzung am dem Entwurf zum Bebauungsplan - mit Begründung - zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 4 Abs. 2 und § 4 Abs. 3 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekanntgemacht. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich aufgefordert.
5. Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Saerbeck hat den Bebauungsplan bestehend aus Planzeichnung und Begründung nach Prüfung der Stellungnahmen in seiner Sitzung am als Sitzung gemäß § 10 BauGB beschlossen.
6. Inkrafttreten
Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan bei der Gemeinde Saerbeck, Ferniers Straße 11 während der Dienststunden von Jedermann eingesehen werden kann. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
7. Rechtsgrundlagen
• Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
• Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
• Planzeichnungsverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
• Bauordnung für das Land Nordrhein Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. Juni 2021 (GV NRW S. 822)
• Gemeindeordnung für das Land Nordrhein Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 866), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. September 2021 (GV NRW S. 1086)
8. Pflanzliste
Die Pflanzliste enthält die Namen der Pflanzenarten, die für die Begrünung des Plangebietes empfohlen werden. Die Pflanzenarten sind in alphabetischer Reihenfolge aufgelistet. Die Pflanzenarten sind in Gruppen unterteilt. Die Pflanzenarten sind in Gruppen unterteilt. Die Pflanzenarten sind in Gruppen unterteilt.
9. Einrichtungsgegenstände
Die Einrichtungsgegenstände sind die Gegenstände, die für die Ausstattung des Plangebietes empfohlen werden. Die Einrichtungsgegenstände sind in Gruppen unterteilt. Die Einrichtungsgegenstände sind in Gruppen unterteilt. Die Einrichtungsgegenstände sind in Gruppen unterteilt.
10. Sonstige Hinweise
Die Sonstigen Hinweise sind die Hinweise, die für die Ausführung des Bebauungsplanes zu beachten sind. Die Sonstigen Hinweise sind in Gruppen unterteilt. Die Sonstigen Hinweise sind in Gruppen unterteilt. Die Sonstigen Hinweise sind in Gruppen unterteilt.

Gemeinde Saerbeck Bebauungsplan Nr. 45 Alter Reiterhof



Gemarkung: Saerbeck
Maßstab: 1:1.000
Flur: 19
Fassung vom 29.01.2024