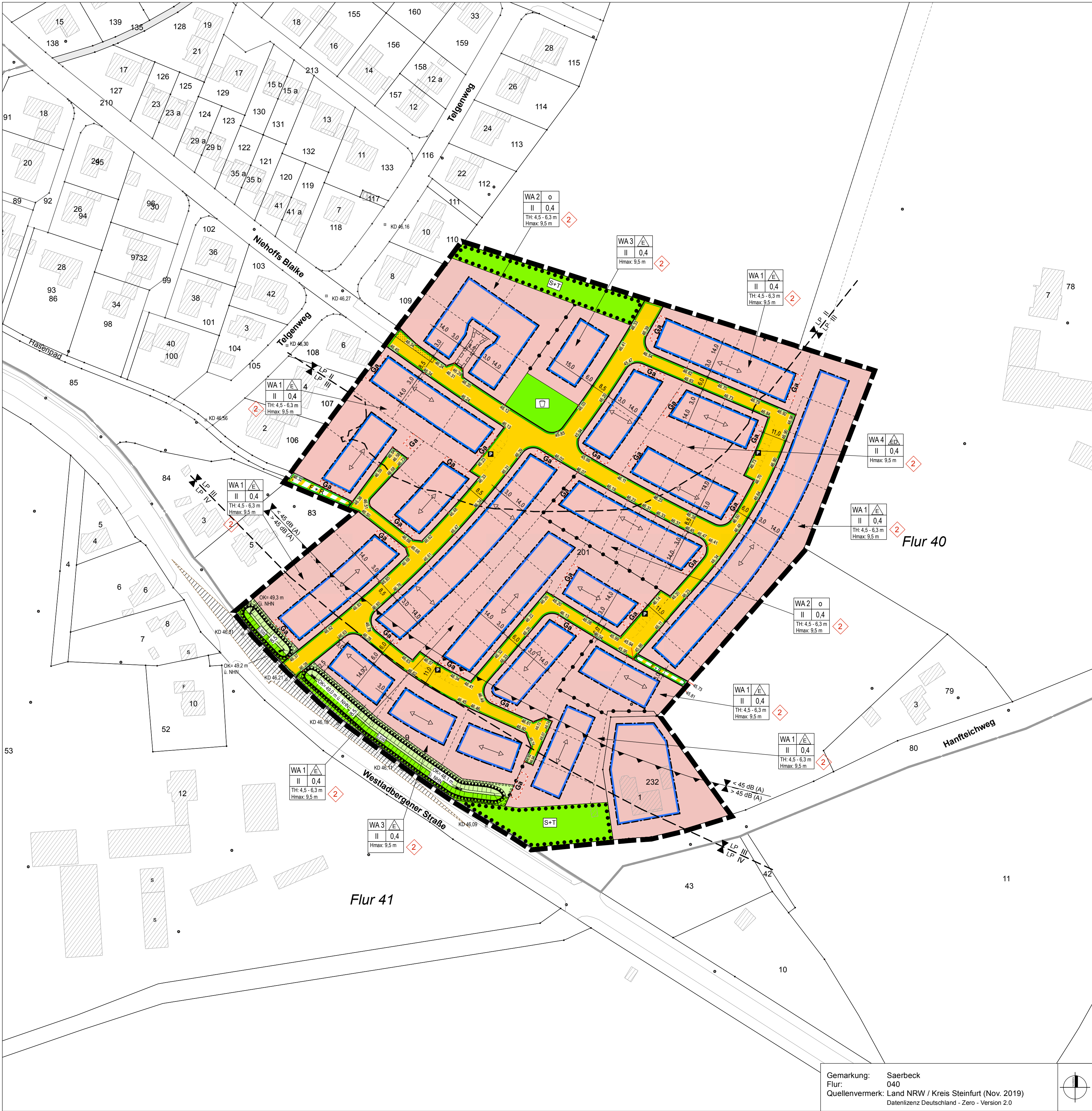




ÄNDERUNGSVERFAHREN der 1. vereinfachten Änderung

1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Saerbeck hat am 07.11.2024 gem. § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) die 1. vereinfachte Änderung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Es handelt sich um ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB. Dieser Beschluss ist am ortsblich bekannt gemacht worden.

Saerbeck, den

Dr. Lehberg
(Bürgermeister)

3. Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Saerbeck hat am 06.02.2025 gem. § 10 des Baugesetzbuches diese 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Saerbeck, den

Dr. Lehberg
(Bürgermeister)

2. Offenlegung

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 09.12.2024 bis 10.01.2025 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 29.11.2024. Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt.

Saerbeck, den

Dr. Lehberg
(Bürgermeister)

4. Bekanntmachung

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieser 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes am 26.02.2025 ortsblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.

Saerbeck, den

Dr. Lehberg
(Bürgermeister)

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 angrenzende Erschließungsstraße 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

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

	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
	Zweckbestimmung:
< F + R >	Fußweg / Radweg
	Öffentliche Parkplätze

GRÜNLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

	Private Grünfläche
	Öffentliche Grünfläche

S+T	Schutz- und Trenngrün
T	Spielfeld
LSW	Lärmschutzwall

FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN 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
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4
Ga/Ca	Garagen / Carports

	Schildecke - nachrichtliche Darstellung - sind von jeglicher Sichtbehinderung von 0,8 m bis 2,5 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB
--	---

	Lärmpegelbereiche
< 45 dB (A)	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen mit Nacht-Berurteilungspegeln von > 45 dB (A), siehe textliche Festsetzung Nr.
> 45 dB (A)	

Zwingende Höhe des Lärmschutzwalls in Meter über NHN

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

---	Flurgrenze	Flur 10	Flurnummer
---	Flurstücksgrenze	123	Flurstücksnummer
	Gebäude mit Hausnummer		Grundstücksgrenze (Vorschlag)
	Stellplatzanordnung (Vorschlag)		
	Bestandshöhen (Kanaldeckel)	46,20	Höhenbezugspunkte in Meter über NHN

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.

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 59), in der zuletzt geänderten Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2019 - BauO NRW 2019) 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. 934), 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, Gartenbaubetriebe, 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 zulässigen Gebäudehöhen bzw. First- und Traufhöhen sind in den jeweiligen Bereichen des Plangebietes festgesetzt. Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die mittlere Höhe der Oberkante der an das Grundstück angrenzenden Erschließungsstraße. Für die in WA 2 über ein Geh-/Fahr- und Leitungsrecht erschlossenen Grundstücke gilt die mittlere Höhe der Oberkante der Erschließungsstraße im Bereich des festgesetzten Geh-/Fahr- und Leitungsrechtes als unterer Bezugspunkt.
Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Wand mit der Oberkante Dachhaut. Oberer Bezugspunkt ist die Höhe der baulichen Anlage.
Die festgesetzte Traufhöhe als Mindestmaß gilt nicht für Garagen, Carports und Nebenanlagen sowie untergeordnete Gebäudeteile z.B. eingeschossige Anbauten.

3. FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (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 überdeckte Stellplätze (Carports) sind im allgemeinen Wohngebiet auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

4. 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 Wohnungen 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 Lärmeinwirkungen 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 Schalldämmmaß 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)	Aufenthaltsräume in Wohnungen Büroräume und Ähnliches
III	61 bis 65 dB (A)	30 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. Plananlage), 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 zum Schallschutz 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 Aufleitungen 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 beplantenden Flächen sind gemäß Pflanzliste (A, B, C) mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern im Pflanzabstand 1 x 1 m flächendeckend zu bepflanzen.

Liste der wahlweise zu verwendenden Gehölze und Mindestqualitäten:

A Sträucher - yStr 3xv:	Hartriegel
Cornus sanguinea	Haselnuß
Corylus avellana	Weißdorn
Crataegus spec.	Pflaflenhölchen
Euonymus europaeus	Gemeiner Faulbaum
Frangula alnus	Sal-Weide
Salix caprea	Schwarzer Holunder
Sambucus nigra	Hundrose
Rosa canina	Gewöhnlicher Schneeball
Viburnum opulus	
B Bäume II. Ordnung - yHei 2zv bzw. HST, StU 14/16:	
Acer platanoides	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Vogelkirsche
Quercus robur	Vogelbeere
Tilia cordata	
	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 (Gebäudevorflächen und Gebäudezufahrten) betragen.
Die unbebauten Flächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Als Gebäudevorfläche oder Vorgarten gilt der Bereich zwischen der erschließungsseitigen Straßenbegrenzungslinie und der Gebäudemittelachse sowie der gedachten Verlängerung der Gebäudezufahrt 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 zu versickern.

FÜR DIE 1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG

- Ergänzung der Höhenbezugspunkte für die baulichen Anlagen
- Änderung der Trauf- bzw. Gebäudehöhen und Änderung der Textlichen Festsetzung Nr. 2.1
- Ergänzung der Gestaltungssatzung Nr. 2
- Ergänzung der Gestaltungssatzung Nr. 7

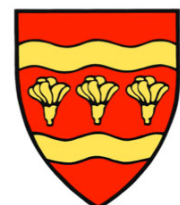
GESTALTUNGS SATZUNG

- AUSSENWANDFLÄCHEN**
Die Außenwandflächen 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 der Hauptgebäude als Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 25° - 40° auszuführen.
Für untergeordnete Gebäudeteile sind abweichende Dachformen zulässig.
In dem mit WA 4 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet sind die Dächer der Hauptgebäude als Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0° - 5° oder als Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 25° - 30° auszuführen.
- DACHNEIGUNG**
Alle geneigten Dächer sind mit Dachziegeln oder Betondachsteinen mit nicht glänzender Oberfläche in den Farben rot, braun oder anthrazit einzudecken.
- DACHAUFBAUTEN**
Dachanschnitte 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 Abständen in maximal gleicher Höhe zulässig. In den im Bebauungsplan gekennzeichneten Vorgartengebieten sind Einfriedungen nur 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 Dachneigung von Doppelhäusern und Hausgruppen sind das gleiche Material und die gleiche Farbe zu verwenden.

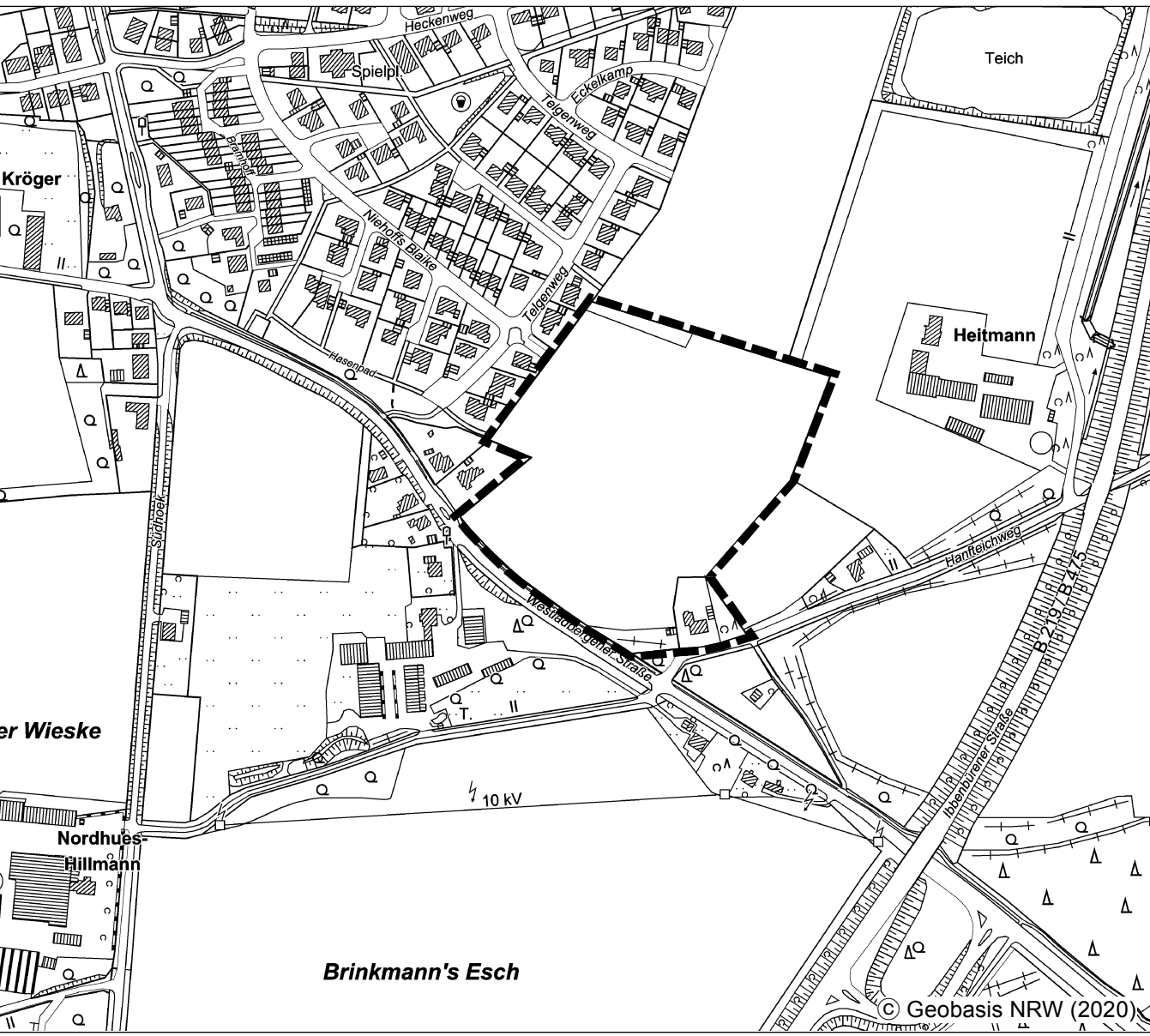
HINWEISE

- DENKMAL SCHUTZ**
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfallungen 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, West-Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCG NRW).
- EINSICHTN AHME VORSCHRIFTEN**
Die 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 Gehölzfällungen / -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 marktgängige Leuchtmittel sind zurzeit Natriumdamplampen 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 vorgesezene Artenschutzmaßnahme (CEF-Maßnahme) erforderlich. Diese ist auf dem Grundstück (Saerbeck, Flur 40 und Flurstück 201, ca. 0,75 ha) lokalisiert.

Gemeinde Saerbeck



1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 "Hanfleichweg"



Planübersicht 1 : 5.000

Datum 25.11.2024

Bearb. LB / KW

Plangröße 106 x 65

Maßstab 1 : 1.000

Planbearbeitung:

WP / WoltersPartner
Stadtplaner GmbH
Droger Straße 15 • D-48653 Coesfeld
Telefon 02461 3060-0 • Fax 3060-100
stadtplaner@wolterspartner.de