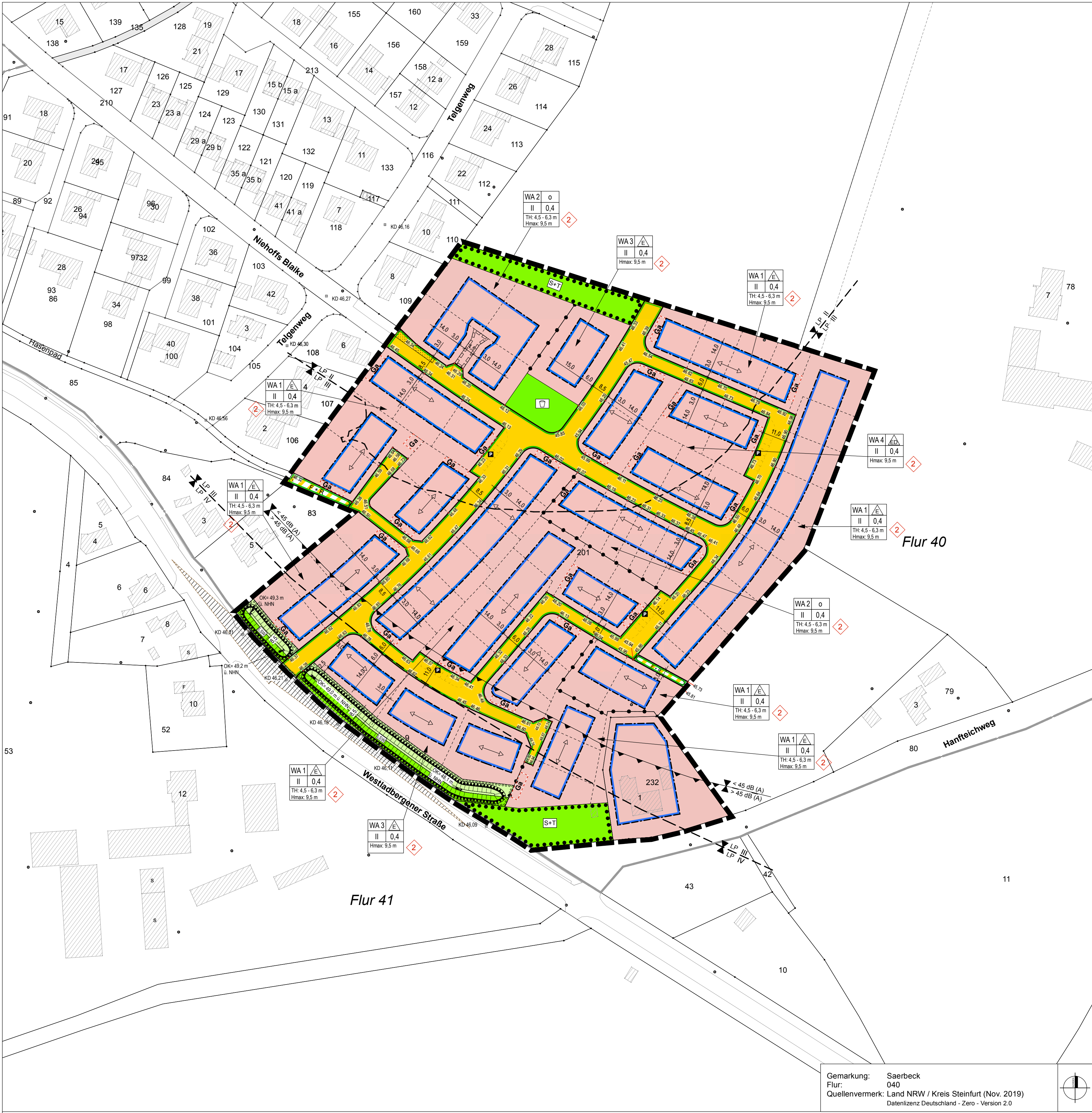




ÄNDERUNGSVERFAHREN der 1. vereinfachten Änderung

1. Aufstellungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Saerbeck hat am gem. § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) die 1. vereinfachte Änderung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Es handelt sich im ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB. Dieser Beschluss ist am bis ortsblich bekannt gemacht worden.	2. Offenlegung Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom bis einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Die ortsbliche Bekanntmachung erfolgte am 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)	Saerbeck, den Dr. Lehberg (Bürgermeister)
3. Satzungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Saerbeck hat am gem. § 10 des Baugesetzbuches diese 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgerufen.	4. Bekanntmachung Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieser 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes am ortsblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.
Saerbeck, den Dr. Lehberg (Bürgermeister)	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

Baugrenze

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

Zweckbestimmung:

S+T Schutz- und Trenngrün

T Spielplatz

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

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

Lärmpegelbereiche

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

Zwingende Höhe des Lärmschutzwalls in Meter über NHN

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

Gebäude mit Hausnummer

Stellplatzanordnung (Vorschlag)

Bestandshöhen (Kanaldecke)

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

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5 - 10) BauNVO)
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4, § 20 (3) und § 21a (2) BauNVO)
- FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN**
(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und (2) 5) BauNVO)
- HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEI TEN IN WOHNGBÄUDEN**
(gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)
- VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN**
(gem. § 9 (1) Nr. 24 und (2) BauGB)
- FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN**
(gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)
- 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. VEREINFACHT E 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

GESTALTUNGSSATZUNG

- AUSSENWANDFLÄCHEN**
Die Außenwandflächen 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 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.
- DACHEINDECKUNG**
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 Gebäudekante 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**
Ans Friedung 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 Vorgartebereichen 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 Dacheindeckung 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 Verfallbrüche 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 (§§ 15 und 16 DSCG NRW).
- EINSICHTNAHME 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 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 Dunkelmomente 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	Satzung
Bearb.	LB / KW	
Plangröße	106 x 65	
Maßstab	1 : 1.000	

Planbearbeitung:

WP / WoltersPartner
Stadtplaner GmbH
Droger Straße 15 • D-48653 Coesfeld
Telefon 02541 3068-0 • Fax 9488 100
stadtplaner@wolterspartner.de