

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1.1

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

Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß

Maximale Baukörperhöhe bezogen auf angrenzende Erschließungsstraße siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1

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

Offene Bauweise

Nur Einzelhäuser zulässig

Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

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

Straßenverkehrsfläche Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: < F+R > Fußweg / Radweg

Öffentliche Parkplätze

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB



Zweckbestimmung: Schutz- und Trenngrün

Lärmschutzwall

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

läche für Aufschüttung

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

Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und oooo o o ooo 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 Garagen / Carports

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

— X LP II — Lärmpegelbereiche

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

Zwingende Höhe des Lärmschutzwalls in Meter über NHN

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

— --- — Flurgrenze Flurnummer Flurstücksgrenze Flurstücksnummer

Gebäude mit Hausnummer Stellplatzanordnung (Vorschlag)

(Kanaldeckel)

Höhenbezugspunkte in Meter über NHN

Grundstücksgrenze (Vorschlag)

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

Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung)

RECHTSGRUNDLAGEN

in der zuletzt geänderten Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBI. I S. 3786), in der zuletzt geänderten Fassung. Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990

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 (BGBI. 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

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, Gartenbaubetriebe, 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)
- 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 im 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

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.

- FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)
- 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 WOHNEINHEITEN 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.
- VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (gem. § 9 (1) Nr. 24 und (2) BauGB)
- 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, Bäder und

Hausarbeitsräumen) sind die in der folgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher	Erforderliches Schalldämmmaß	
	Außenlärmpegel	erf. R'w.res	
		Aufenthaltsräume in	Büroräume und
		Wohnungen	Ähnliches
	56 bis 60 dB (A)	30	30
=	61 bis 65 dB (A)	35	30
IV	66 bis 70 dB (A)	40	35

auftreten (s. Planeintrag), sind für Fenster von Schlafräumen mechanische Lüftungseinrichtungen 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.

In den Bereichen des Plangebietes, in denen Beurteilungspegel in der Nacht von mehr als 45 dB(A)

- 5.2 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 (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.
- Die gemäß zeichnerischer Festsetzung zu bepflanzenden Flächen sind gemäß Pflanzliste (A, B, C) mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern im Pflanzabstand 1 x 1 m flächendeckend

Liste der wahlweise zu verwendenden Gehölze und Mindestqualitäten:

A Sträucher - vStr 3xv: Cornus sanguinea Hartriegel Corylus avellana Haselnuß Weißdorn Crataegus spec. Pfaffenhütchen Euonymus europaeus Gemeiner Faulbaum Frangula alnus Sal-Weide Salix caprea Sambucus nigra Schwarzer Holunder Hundsrose Rosa canina

Gewöhnlicher Schneebal Viburnum opulus B Bäume II. Ordnung - vHei 2xv bzw. HST, StU 14/16: Acer campestre Feldahorn Carpinus betulus Hainbuche Prunus avium Vogelkirsche

Sorbus aucuparia Vogelbeere C Bäume I. Ordnung - HST, StU 14/16: Acer platanoides Spitzahorn Acer pseudoplatanus Bergahorn Fraxinus excelsior Eberesche Quercus robur Eiche Tilia cordata 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 (Gebäudevorflächen und Gebäuderückflächen) 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 Gebäudeflucht sowie der gedachten Verlängerung der Gebäudeflucht parallel zur Straßenbegrenzungslinie. Ausgenommen hiervon sind Stellplätze und

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.

Garagen, Zufahrten und Zuwegungen und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 4 BauNVO.

- **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

GESTALTUNGSSATZUNG

AUSSENWANDFLÄCHEN Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind mit Sicht- / Verblendmauerwerk (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.

Alle geneigten Dächer sind mit Dachziegeln 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 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

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 den im Bebauungsplan gekennzeichneten Vorgartenbereichen 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

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, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Normen) können bei der Gemeinde Saerbeck während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

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 Natriumdampflampen und LED-Leuchten

mit einem geeigneten insektenfreundlichen Farbton, z.B. warmweiß, gelblich, orange, amber, arbtemperatur von 3000 Kelvin oder weniger). Die Beleuchtung ist möglichst sparsam zu wählen 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:

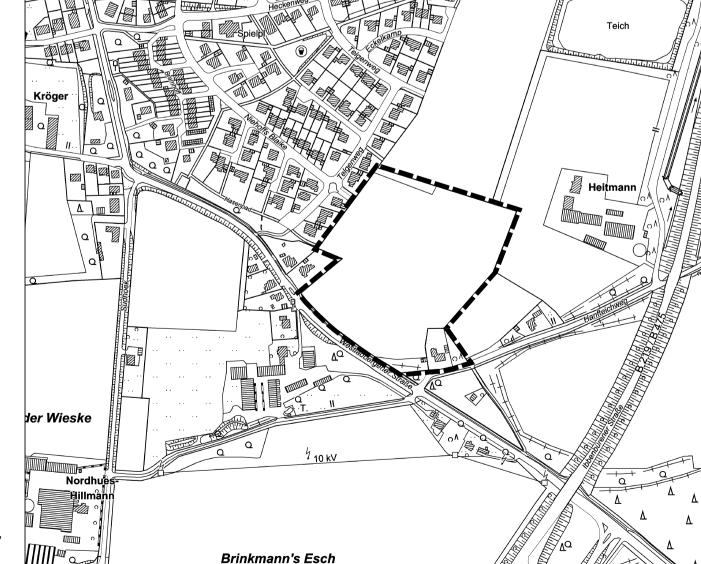
Für die Umsetzung des Bebauungsplans ist eine vorgezogene Artenschutzmaßnahme (CEF-Maßnahme) erforderlich. Diese ist auf dem Grundstück (Saerbeck, Flur 40 und Flurstück 201, ca. 0,75 ha) lokalisiert.

Gemeinde Saerbeck

des Bebauungsplanes Nr. 44



"Hanfteichweg'



25.11.2024 Datum Satzung Bearb. LB / KW Plangröße | 106 x 65 Maßstab

Planbearbeitung:

Planübersicht 1:5.000

WoltersPartner ■ ■ Stadtplaner GmbH Daruper Straße 15 • D-48653 Coesfeld Telefon 02541 9408-0 • Fax 9408-100

stadtplaner@wolterspartner.de

Geobasis NRW (2020