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

Mischgebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1

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

- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Zahl der Vollgeschosse zwingend
- Grundflächenzahl
- Maximale Baukörperhöhe bezogen auf mittlere Höhe der angrenzende Erschließungsstraße siehe textliche Festsetzung Nr. 2
- TH: 4,0-6,0m Mindest- und Höchstmaß der Traufhöhe bezogen auf auf mittlere Höhe der angrenzende Erschließungsstraße, siehe textliche Festsetzung Nr. 2

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

- Nur Einzelhäuser zulässig
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

———— Baugrenze

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

Straßenverkehrsfläche Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: - Fußweg / Radweg

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN UND ABWASSERBESEITIGUNG gem. § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung Elektrizität

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünfläche Private Grünfläche Zweckbestimmung:

Parkanlage

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

Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und oooo sonstigen Bepflanzungen

Schutz und Trenngrün

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem § 9 (7) BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Mit Leitungsrecht belastete Flächen zugunsten der Versorgungsträger und der Gemeinde Havixbeck

Mit Gehrecht belastete Flächen zugunsten der Versorgungsträger und der Gemeinde Havixbeck

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

──── Vorhandene Flurstücksgrenze ———— Flurgrenze Vorhandene Gebäude mit Hausnummer Flurnummer Vorhandene Flurstücksnummer Vorgeschlagene Grundstücksgrenze — - — - geplante Straßenachse

FESTSETZUNGEN gem. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

gepl Stellplätze u. Baumstandorte

in der Straßenachse

nach Detailplanung

Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung)

geplante Höhe der Erschließungsstraße

0-5°- ≥ 30° / 38°- 45° Dachneigung

UND MINDESTGRÖSSE DER GRUNDSTÜCKE (gem. § 9 (1) Nr. 3 und 6 BauGB)

HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNEINHEITEN IN WOHNGEBÄUDEN

- Innerhalb der mit WA 1, WA 2 und WA 5 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten sind je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
- Innerhalb der mit WA 3 und WA 4 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten sind je Wohngebäude maximal 7 Wohneinheiten zulässig.
- 5.3 Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes sind je Wohngebäude maximal 7 Wohneinheiten

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

- Im Verlauf der Erschließungsstraßen ist mindestens alle 20 m ein großkroniger bodenständiger Laubbaum zu pflanzen. Die genauen Standorte sind nach Detailplanung auf die örtliche Situation (Grundstückszufahrten, Versorgungsleitungen etc.) abzustimmen. Die Abstände sind danach
- Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" sind 30 bodenständige Laubbäume I. Ordnung zu pflanzen. Die genauen Standorte sind nach Detailplanung festzulegen.
- Alle gemäß zeichnerischer Festsetzung zu bepflanzenden Flächen sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen flächendeckend zu begrünen. 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

HINWEISE

DENKMÄLER

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde Havixbeck und dem LWL – Archäologie für Westfalen, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).

B) FESTSETZUNGEN

(gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)

gem. § 86 BauONW

STELLUNG BAULICHER ANLAGEN

Es sind nur die in der Planzeichnung festgesetzten Hauptfirstrichtungen zulässig. Die Hauptfirstrichtung ist der längeren Mittelachse des Hauptbaukörpers gleichzusetzen. Für untergeordnete Baukörper sind abweichende Firstrichtungen zulässig.

SOCKEL

Die Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens darf nicht höher als 0,50 m über Oberkante fertiger zugeordneter Erschließungsstraße, wie sie in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt ist, liegen.

Doppelhäuser sind je Baukörper mit der gleichen Traufhöhe auszuführen.

Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind als rotes, braunes, weißes oder anthrazitfarbenes Sicht- / Verblendmauerwerk (unglasiert), Naturstein oder Putzbau (weiß) auszuführen. Vollflächige Holzverschalungen der Hauptgebäude sind unzulässig. Für untergeordnete Teilflächen (max. 15 % Wandflächenanteil je Gebäudeseite, Brüstungsfelder, Balkone, Stürze, Gesimse etc.) dürfen auch andere Materialien verwendet werden. Diese Einschränkung gilt nicht für Glas. Bei Doppelhäusern ist je Baukörper das gleiche Material zu verwenden.

DACHFORM

- Die Dächer der Hauptgebäude sind in den mit WA 1 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten mit einer Dachneigung von mind. 30° auszuführen. Die Dächer der Hauptgebäude sind in den mit WA 2, WA 3 und WA 4 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten als Flachdach bzw. flachgeneigtes Dach (0°- 5°) auszuführen.
- Die Dächer der Hauptgebäude sind in den mit WA 5 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten mit einer Dachneigung von 38 - 45° auszuführen. Die Dächer der Hauptgebäude sind in im Mischgebiet als Flachdach bzw. flachgeneigtes Dach (0°-5°) oder mit einer Dachneigung von mind. 30° auszuführen. Doppelhäuser sind je Baukörper mit der gleichen Dachneigung auszuführen.
- 5.2 Für Garagen sind Flachdächer und geneigte Dächer zulässig. Sofern Garagen mit geneigten Dachflächen versehen werden, sind diese mit der gleichen Dachneigung wie die Hauptbaukörper auszubilden. Eine Abweichung von der Dachneigung des Hauptbaukörpers kann bei einer Dachbegrünung oder der Anordnung von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie zugelassen werden. Carports können mit einer von dem Hauptbaukörper abweichenden Dachneigung errichtet

A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5 - 10) BauNVO)

1.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die gem. § 4 (3) Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO sonst ausnahmsweise

1.2.1 Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes sind die gem. § 6 (2) Nr. 3, 6, 7 und 8 BauNVO sonst

Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

(gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (2) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

4. FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)

(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) und § 23 (3) BauNVO)

zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung,

allgemein zulässigen Nutzungen (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten im

Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche

Die gem. § 6 (3) BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets) sind

Die zulässigen Traufhöhen und Gebäudehöhen sind in den jeweiligen Bereichen der Planzeichnung festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der Oberkante der Erschließungsstraße angrenzend an das Grundstück. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt des senkrecht aufgehenden Außenmauerwerkes mit der Oberkante Dachhaut. Die Bezugshöhe ist für

das jeweilige Grundstück durch Interpolation in der Mitte der an die Verkehrsfläche angrenzenden

Bei Eckgrundstücken gilt die Höhe der Verkehrsfläche als Bezugshöhe, zu der die Gebäude

Innerhalb des Plangebietes ist die gem. § 19 (4) BauNVO zulässige Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche grundsätzlich nur bis

3.2 Die Baugrenze kann durch Wintergärten oder Glasvorbauten um bis zu 2 m überschritten werden.

4.1 Garagen i. S. d. § 12 BauNVO und sonstige Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind nur innerhalb

Carports können ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden.

4.2 Gem. BauO NRW nicht genehmigungspflichtige Nebenanlagen sind auch außerhalb der

der überbaubaren Grundstücksfläche sowie im seitlichen Grenzabstand gem. BauO NRW zulässig.

gem. § 9 BauGB und BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Nutzungen geprägt sind) unzulässig.

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Grundstücksseite zu ermitteln.

zu 25% der festgesetzten GRZ zulässig.

überbaubaren Fläche zulässig.

2.2 Grundflächenzahl

1.1 Allgemeines Wohngebiet

1.2 Mischgebiet

DACHEINDECKUNG Alle Dächer sind mit roten, braunen oder anthrazitfarbenen Dachpfannen (Ziegeln) oder Dachsteinen einzudecken. Bei Doppelhäusern ist je Baukörper das gleiche Material zu verwenden. Für untergeordnete Bauteile sind Blechabdeckungen zulässig. Ökologische und/oder energiesparende Dacheindeckungen (z.B. begrünte Dächer und Glasdächer zur Solarenergienutzung) können als

Abweichung zugelassen werden.

DACHAUSBILDUNG Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind nur in der Breite von maximal 1/2 der Traufenlänge zulässig. Sie müssen mindestens 2,00 m vom Ortgang entfernt sein.

VORGARTEN/ EINFRIEDIGUNGEN

Zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und der öffentlichen Verkehrsfläche -Erschließungsseite- (Vorgarten) sind Mauern nicht zulässig. Die Abgrenzung zur öffentlichen Verkehrsfläche ist in Form von Hecken aus bodenständigen Gehölzen und Zäunen (nur hinter den Abpflanzungen) mit einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig. Bei Eck- und Endgrundstücken sowie Grundstücken, deren Gartenzone zur Erschließungsstraße orientiert ist, sind zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche ausnahmsweise höhere Einfriedungen (bis zu 2,00 m)

8.2 Die Vorgartenbereiche sind mind. zu 50 % unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten.

Gemeinde Havixbeck

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Havixbeck, den __ . __ .

des Baugesetzbuches stattgefunden.

Havixbeck, den __ . __ .

Havixbeck, den __ . __ .

Havixbeck, den ___.__.

des Baugesetzbuches durchgeführt. Havixbeck, den ___ . __ . ___

Der Rat der Gemeinde hat am ___ . __

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Havixbeck, den __ . __ .

Havixbeck, den __ . __ .

Der Rat der Gemeinde hat am __ . __ . ___

Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Satzung beschlossen.

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein. Stand: __ . __ .

Der Rat der Gemeinde hat am __ . __ . ___ gem. § 2 und § 2a des Baugesetzbuches beschlossen, diesen

Schriftführer

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung hat am __ . __ . ___ gem. § 3 Abs. 1

Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Bauleitplanung hat

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit

Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2

vom __ . __ bis __ . __ einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am ___ . ___ .

ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.

gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen

gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als

Schriftführer

Schriftführer

vom __ . __ bis __ . __ gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.

Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am __ . __ . ___ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Bebauungsplan Variante A

"Erweiterung Wohnpark Habichtsbach"

Planübersicht 1:5.000 Stand 11.03.2015 Bearb. CL / KW Plangröße 73/103 Maßstab 1:1.000

Planbearbeitung:

WOLTERSPARTNER Architekten & Stadtplaner GmbH Daruper Straße 15 • D-48653 Coesfeld Telefon +49 (0)2541 9408-0 • Fax 6088

info@wolterspartner.de

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zuletzt geänderten Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung. Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990

(BGBI. I 1991 I S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256) (1), 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 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926), 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.

Landschaftsgesetz NRW (LG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV.NRW. S. 568) in der zuletzt geänderten Fassung.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), in der zuletzt geänderten Fassung.