

Bebauungsplan „Habichtsbach III“

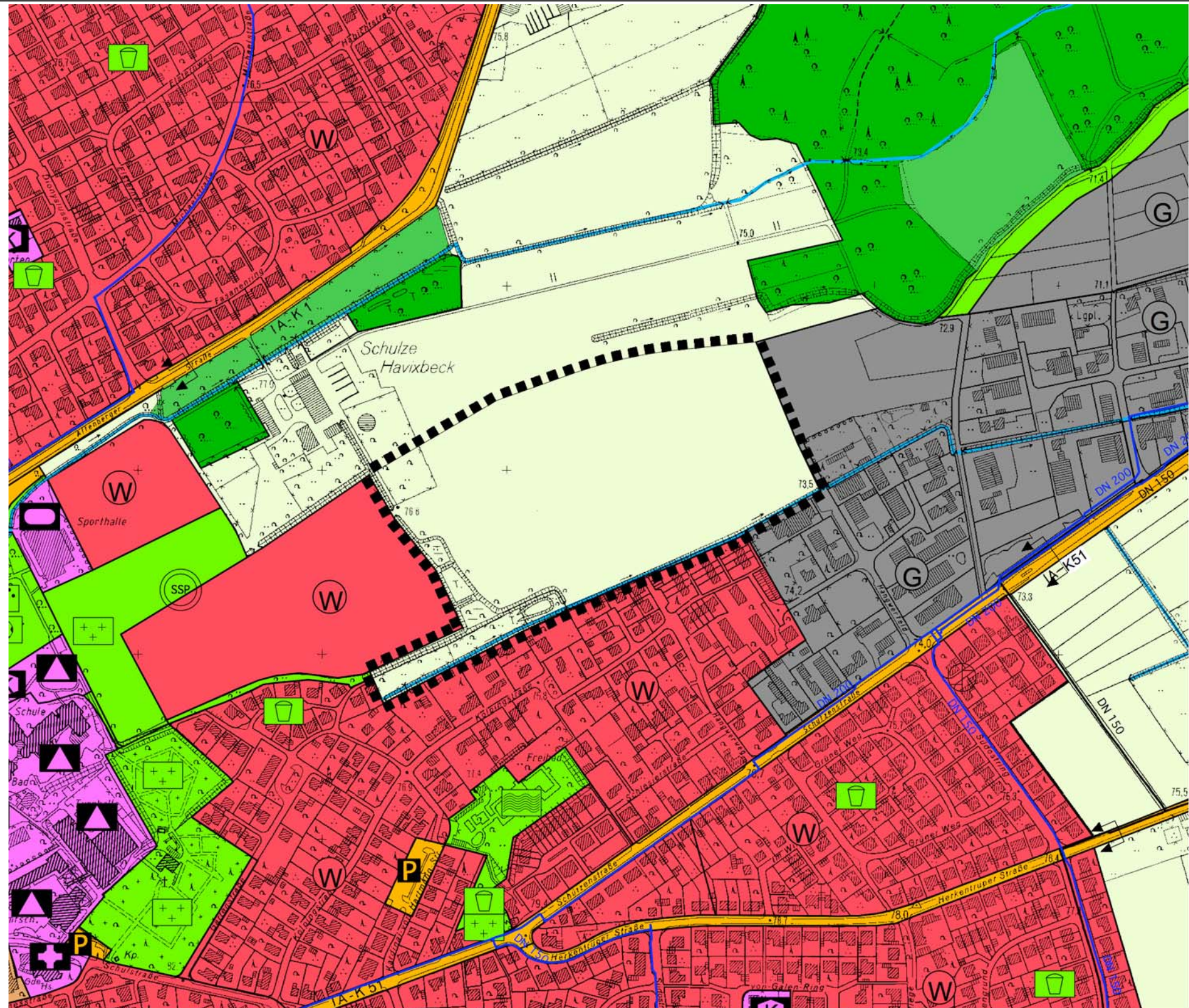


Quelle: © 2012-2018 Apple Inc.



Bebauungsplan „Habichtsbad III“

2015
Wirksamer
Flächennutzungsplan



Bebauungsplan „Habichtsbad III“

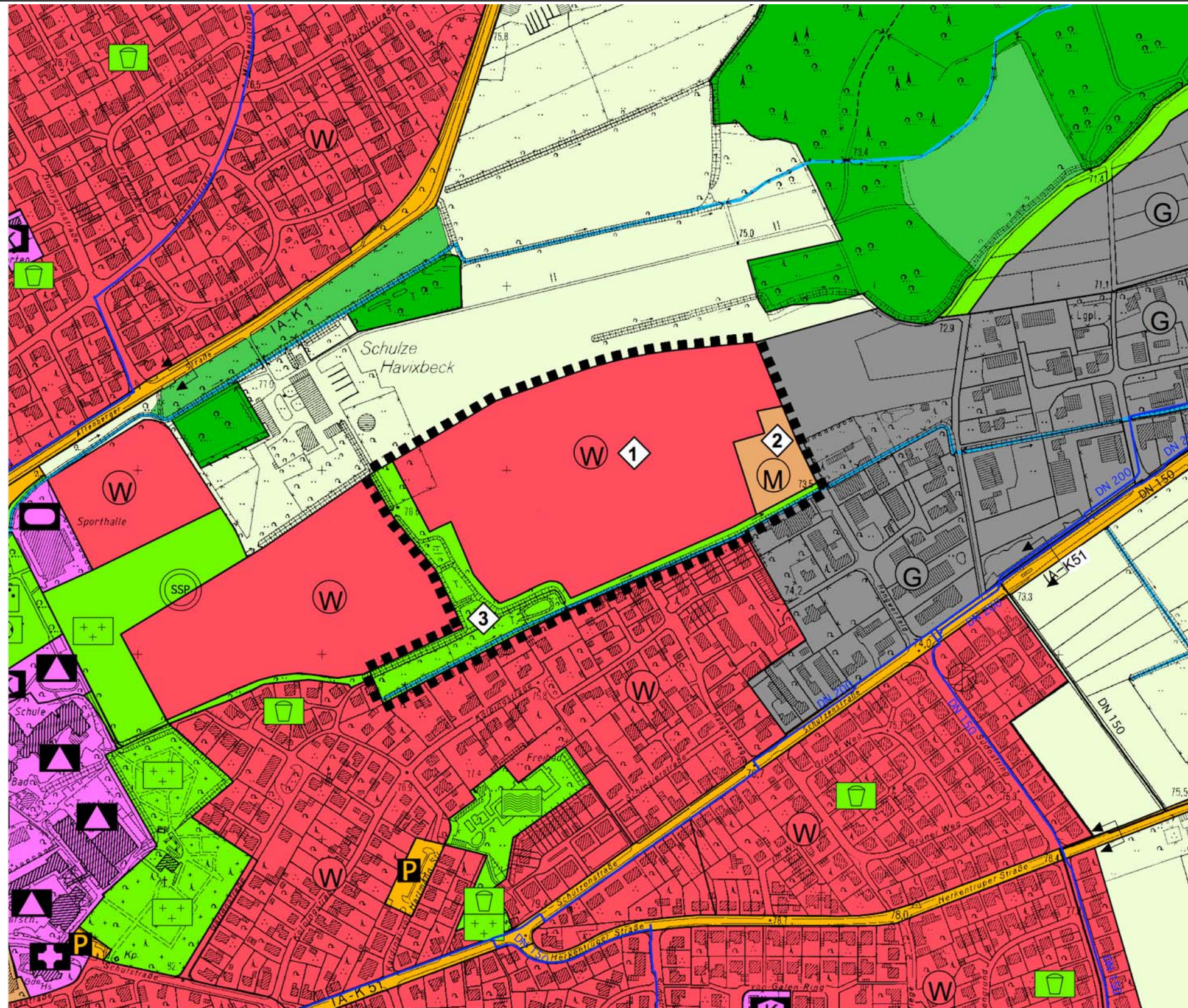
2015
28. Änderung des
Flächennutzungsplanes

DARSTELLUNGEN

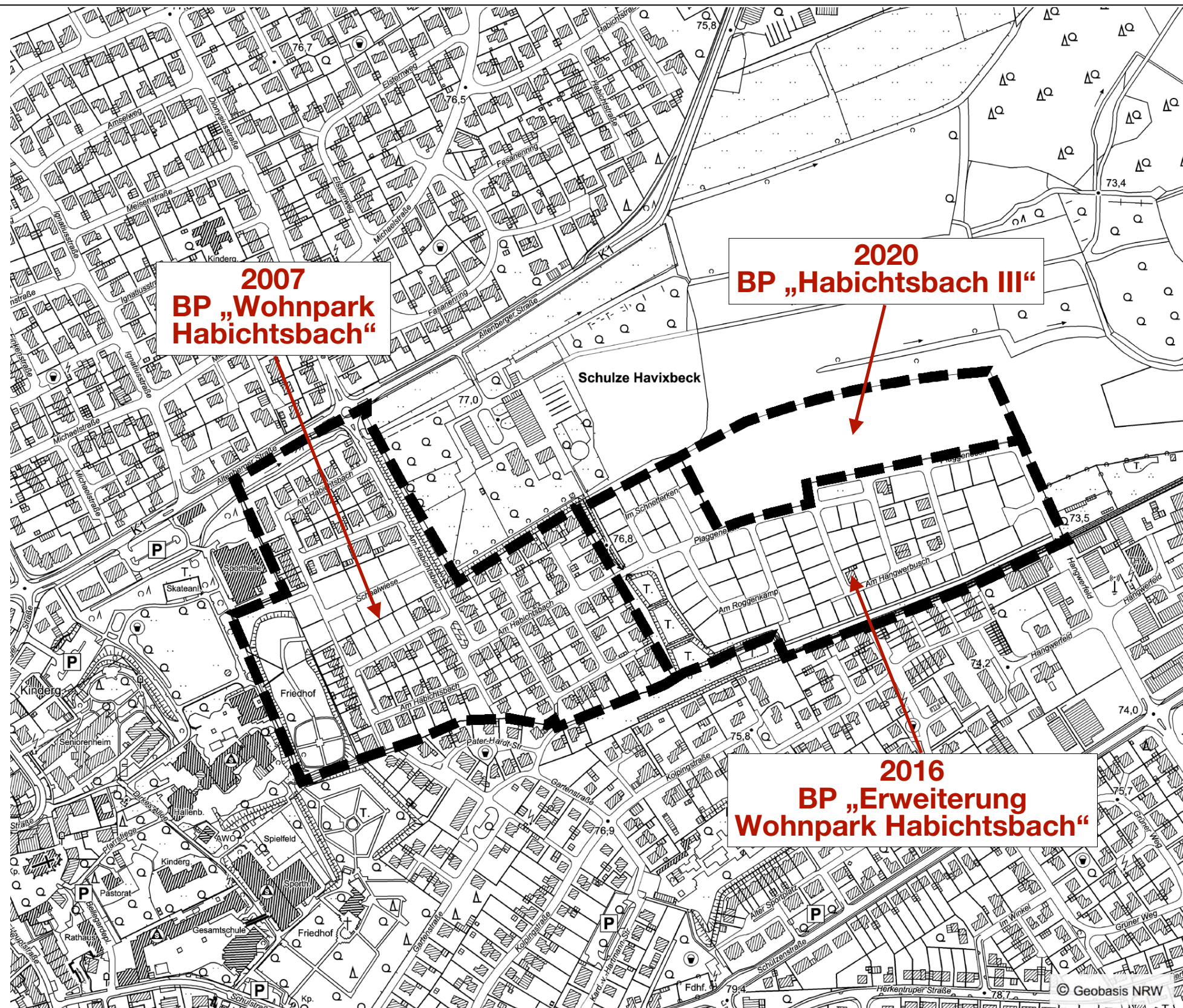
- Geltungsbereich der 28. Änderung
-  Wohnbaufläche
-  Gemischte Baufläche
-  Öffentliche oder private Grünfläche
-  Fläche für die Landwirtschaft

ERLÄUTERUNG

-  Änderung von „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Wohnbaufläche“
-  Änderung von „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Gemischte Baufläche“
-  Änderung von „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Grünfläche“

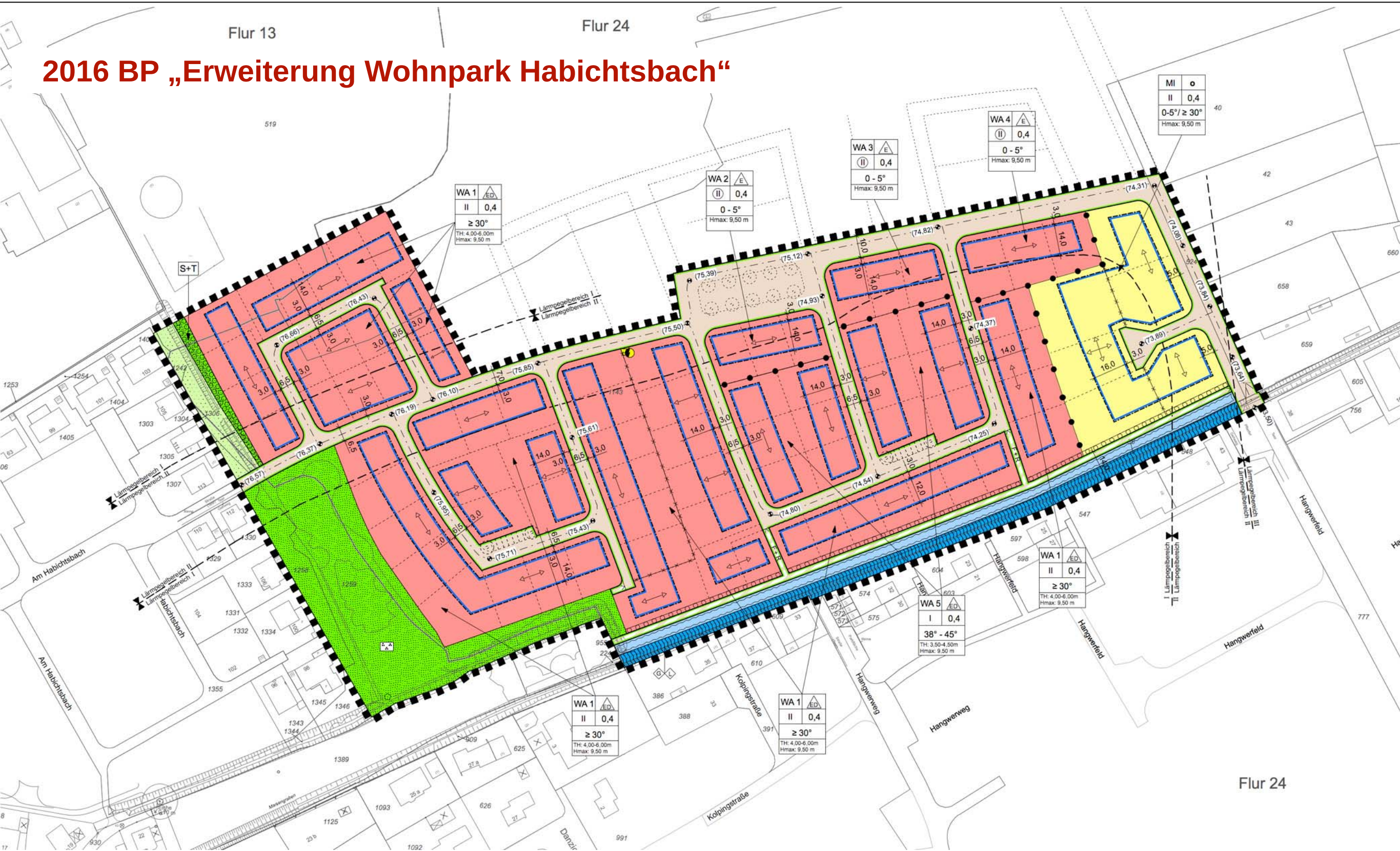


Übersichtsplan



Bebauungsplan „Habichtsbach III“

2016 BP „Erweiterung Wohnpark Habichtsbach“



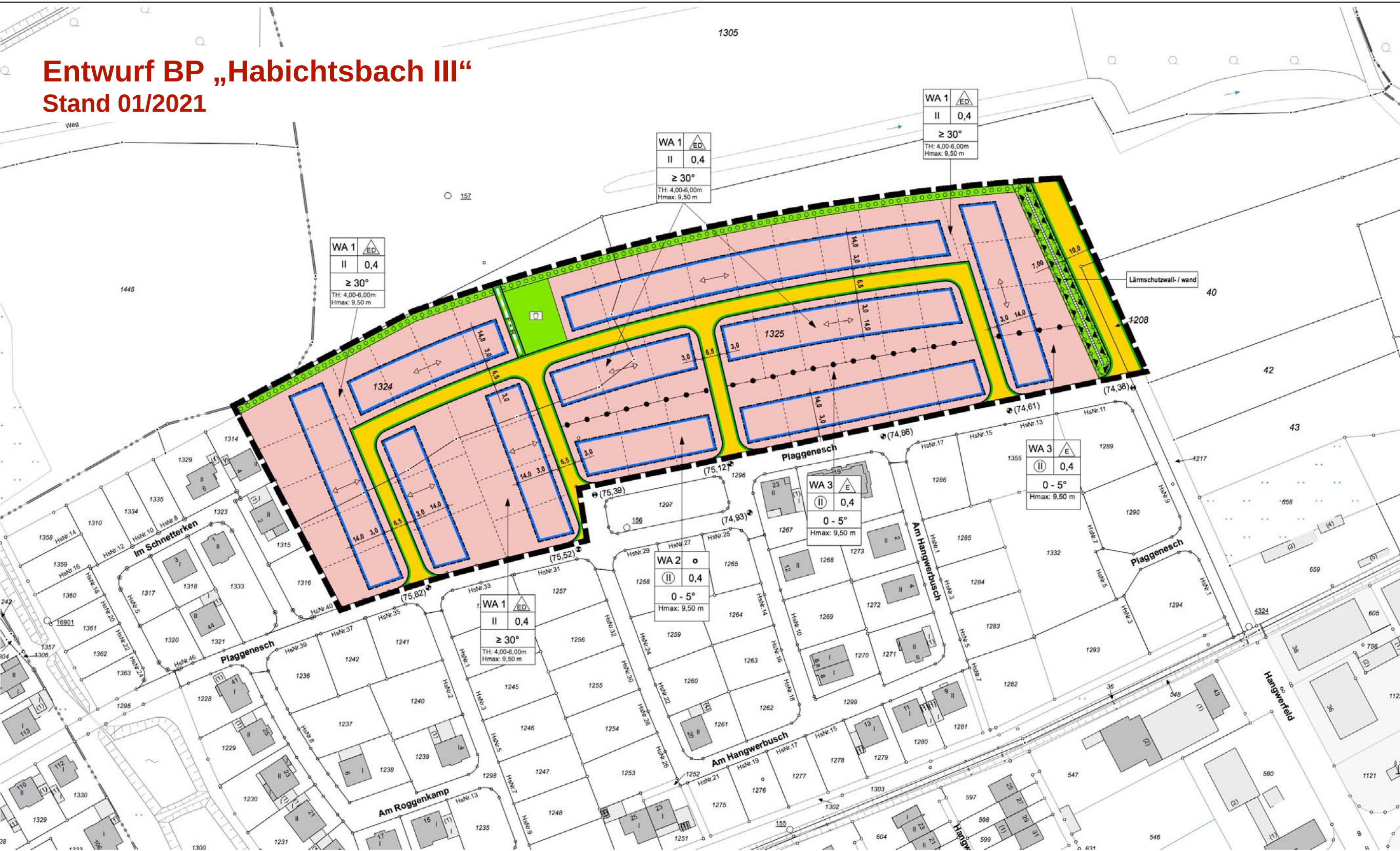
Entwurf BP „Habichtsbach III“

Stand 09/2020



Bebauungsplan „Habichtsbach III“

Entwurf BP „Habichtsbach III“
Stand 01/2021



Bebauungsplan „Habichtsbach III“

Entwurf BP „Habichtsbach III“

Stand 01/2021

Ergänzung einer
Spielplatzfläche

Änderung der Bauweise
in „offene“ Bauweise
(Option einer Reihenhausbauweise)

Ökologische / Klimaschutz / Klimafolgen

Zielsetzung	Regelung	Rechtliches Instrument
Durchgrünung/ Artenvielfalt	• Begrünung der Vorgärten (mind. 50%) • Dachbegrünung von Flachdächern (Hauptgebäude, Garagen) • Anpflanzung eines Laubbaumes/ Obstbaums im Garten	Bebauungsplan Bebauungsplan Bebauungsplan
Wasser: Anreicherung Grundwasser Nutzung Brauchwasser	• Begrenzung des Versiegelungsgrades Überschreitung der GRZ gem. § 19 (4) BauNVO max. 25 % • Dachbegrünung • Zisterne / Brauchwassernutzung	Bebauungsplan Bebauungsplan Vertragliche Regelungen



Ökologische / Klimaschutz / Klimafolgen

Zielsetzung	Regelung	Rechtliches Instrument
Wasser: Starkregenereignisse	• Überflutungsschutz	Gestaltung des öfftl. Straßenraumes
Energie	• Gebäudeausrichtung • Gemeinschaftliche Energie-/ Wärmeversorgung • Verpflichtung zu Photovoltaikanlagen/ besonderen Dämmstandards der Gebäude	Bebauungsplan Satzung/ Vertragliche Regelungen Vertragliche Regelungen



Textliche 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

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die gem. § 4 (3) Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

2.1 Gebäudehöhe

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 Grundstücksseite zu ermitteln.

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

2.2 Grundflächenzahl

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes 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 zu 25% der festgesetzten Grundflächenzahl zulässig.

Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO

3. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

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

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

4. FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN

(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)

- 4.1 Garagen i. S. d. § 12 BauNVO und sonstige Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie im seitlichen Grenzabstand gem. BauO NRW zulässig. Carports können ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden.

- 4.2 Gem. BauO NRW nicht genehmigungspflichtige Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

5. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHN EINHEITEN IN WOHN GEBÄUDEN

(gem. § 9 (1) Nr. 3 und 6 BauGB)

- 5.1 Innerhalb der mit WA 1 und WA 2 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten sind je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
- 5.2 Innerhalb der mit WA 3 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten sind je Wohngebäude maximal 7 Wohneinheiten zulässig.

Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO

6 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

(gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB i.V.m. § 9 (2) Nr. 2 BauGB)

- 6.1 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 Schalldämm-Maß 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.
Die Lärmpegelbereiche werden im weiteren Verfahren ergänzt.
- 6.2 Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche am östlichen Rand des Plangebietes ist gem. § 9 (2) Nr. 2 BauGB eine 3,00 m hohe Lärmschutzwand- / -wandkombination zu errichten, sobald die Entlastungsstraße („Osttangente“) zwischen der „Altenberger Straße“ und der „Schützenstraße“ realisiert wird.

Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

(gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)

- 7.1 Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Vorgärten (Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der nächstgelegenen Baugrenze) sind je Grundstück zu mind. 50 % als Vegetationsflächen (z.B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Kombinationen mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z.B. Kies, Bruchsteine) sind bis zu einem Drittel der Vegetationsflächen zulässig. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z.B. Abdichtbahnen sind unzulässig.
- 7.2 Je Grundstück ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum 2. Ordnung (s. Pflanzliste) oder ein Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Bäume II. Ordnung – vHei 2Xv:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

- 7.3 Die Dachflächen von Flachdächern der Hauptgebäude (mit Ausnahme von Dachterrassen) und Garagen sind extensiv zu begrünen. Eine Begrünung der Fassadenflächen wird empfohlen.
- 7.4 Die unversiegelten Außen-, Garten- und Grünflächen sind naturnah und strukturreich mit heimischen, standortgerechten Pflanzen zu begrünen und zu gestalten.



Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

(gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)

- 7.5 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 verschiebbar.
- 7.6 Alle gemäß zeichnerischer Festsetzung zu bepflanzenden Flächen sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen flächendeckend zu begrünen. Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.



HINWEISE

1) 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).

Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.

Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

2) ARTENSCHUTZ

Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes sind gem. § 39 BNatSchG Gehölzentfernungen – soweit notwendig – in der Zeit vom 01.03 bis zum 30.09 eines jeden Jahres verboten. Gehölzentfernungen während des vorgenannten Zeitraumes sind nur nach vorheriger Freigabe durch eine ökologische Baubegleitung und in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises zulässig.

3) PHOTOVOLTAIKANLAGEN

Im Sinne des Klimaschutzes sollen die Dächer der Gebäude im Plangebiet begrünt oder/und durch Photovoltaikanlagen genutzt werden. Im Rahmen der Grundstückskaufverträge werden mit den Bauherren entsprechende privatrechtliche Regelungen getroffen.

4) REGENWASSERNUTZUNG

Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Niederschlagswasser ist im Plangebiet das auf den unbegrüntten Dachflächen anfallende Regenwasser soweit möglich zu versickern oder /und in Zisternen zu sammeln. Im Rahmen der Grundstückskaufverträge werden mit den Bauherren entsprechende privatrechtliche Regelungen getroffen.

5) KAMPFMITTEL

Eine Kampfmittelbelastung ist im Plangebiet nicht bekannt. Weist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe ist durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei unverzüglich zu verständigen.

Festsetzungen gem. § 89 BauO NRW

1. STELLUNG BAULICHER ANLAGEN

Die zulässige Ausrichtung der Baukörper wird in der Planzeichnung durch die Festsetzung der Hauptfirstrichtung definiert. Die längere Gebäudeseite muss parallel zur Hauptfirstrichtung verlaufen.

2. 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.

3. TRAUFE

Doppelhäuser sind je Baukörper mit der gleichen Traufhöhe auszuführen.

4. AUSSENWANDFLÄCHEN

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.

Festsetzungen gem. § 89 BauO NRW

5. DACHFORM

- 5.1 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 und WA 3 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten als Flachdach bzw. flachgeneigtes Dach (0°- 5°) 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 werden.

6. 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.

7. 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.

8. EINFRIEDUNGEN

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) zugelassen.

Bebauungsplan „Habichtsbach III“



Quelle: © 2012-2018 Apple Inc.

