

PLANZEICHENERLÄUTERUNG FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO
WA 1-3 Allgemeine Wohngebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1.1
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO
II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
0,4 Grundflächenzahl
H max: Maximale Baukörperhöhe bezogen auf angrenzende Erschließungsstraße
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
VERKEHRSLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB
FLÄCHE ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB
SONSTIGE PLANZEICHEN
BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE
FESTSETZUNGEN gem. § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5-10) BauNVO)
1. Allgemeines Wohngebiet
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (2) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
2.1 Gebäudehöhe
2.2 Grundflächenzahl
3. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKFLÄCHE
3.1 Die Baugrenze kann durch Wintergärten oder Glasvorbauten um bis zu 2 m überschritten werden.
4. FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN
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.
5. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEI TEN IN WOHNGEBÄUDEN
5.1 Innerhalb der mit WA 1 und WA 2 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten sind je Wohngebäude
5.2 Innerhalb der mit WA 3 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten sind je Wohngebäude maximal 7 Wohneinheiten zulässig.
6. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN
6.1 Zum Schutz vor Lärmwirkungen durch den Straßenverkehr werden bei einer baulichen Errichtung
6.2 Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche am betriebl. Rand des Plangebietes ist gem. § 9 (2) Nr. 2 BauGB eine 3,00 m hohe Lärmschutzwand/- wandkombination zu errichten, sobald die
7. FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (gem. § 9 (1) Nr. 25 a / BauGB)
7.1 Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Vorgärten (Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie
7.2 Je Grundstück ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubb Baum 2. Ordnung (s. Pflanzliste)
7.3 Bäume II. Ordnung - v-Hel 2XV:
7.4 Die unversiegelten Außen-, Garten- und Grünflächen sind naturnah und strukturreich mit heimischen, standortgerechten Pflanzen zu begrünen und zu gestalten.
7.5 Im Verlauf der Erschließungsstraßen ist mindestens alle 30 m ein großkröniger bodenständiger Laubb Baum zu pflanzen.
7.6 Alle gemäß zeichnerischer Festsetzung zu beplantenden Flächen sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen flächendeckend zu begrünen.

B) FESTSETZUNGEN gem. § 89 BauONW

- KAMPMITTEL
EINE KAMPMITTELBELASTUNG IST IM PLANGEBIET NICHT BEKANT. WEIST BEI DER DURCHFÜHRUNG VON BAUVORHABEN DER ERDAUSUB AUßERGEWÖHNLICHE VERFÄHRUNGEN AUF ODER WENN VERÄCHTIGTE GEGENSTÄNDE BEOBSACHTET, SIND DIE ARBEITEN SOFORT EINZUSTELLEN UND DER KAMPMITTELBEWEGUNGSDIENST WESTFALEN-LIPPE IST DURCH DIE ÖRTLICHE ORDNUNGSBEHÖRDE ODER POLIZEI UNVERZÜGLICH ZU VERSTÄNDIGEN.
ENSICHTNABME VORSCHRIFTEN
Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Normen) können bei der Gemeinde Havixbeck, Fachbereich II / Bürgerservice, Planung, Wilik-Richter-Platz 1, 48329 Havixbeck eingesehen werden.
STELLUNG BAULICHER ANLAGEN
Es sind nur die in der Planzeichnung festgesetzten Hauptfristrichtungen zulässig. Die Hauptfristrichtung ist der längeren Mittelachse des Hauptbaukörpers gleichzusetzen.
SOCKEL
Die Oberkante des fertigen Erdgeschosfußbodens darf nicht höher als 0,50 m über Oberkante fertiger zugeordneter Erschließungsstraße, wie sie in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt ist, liegen.
TRAUFE
Doppelhäuser sind je Baukörper mit der gleichen Traufhöhe auszuführen.
AUSSENWANDFLÄCHEN
Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind als rotes, braunes, weißes oder anthrazitfarbenes Sicht- / Verbländmauerwerk (ungläsigt), Naturstein oder Putzba u (weiß) auszuführen.
DACHFORM
Die Dächer der Hauptgebäude sind in den mit WA 1 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten mit einer Dachneigung von mind. 30° auszuführen.
DACHINDECKUNG
Alle Dächer sind mit roten, braunen oder anthrazitfarbenen Dachpappen (Ziegeln) oder Dachsteinen einzudecken.
DACHAUSBILDUNG
Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind nur in der Breite von maximal 1/2 der Traufenlänge zulässig.
EINFRIEDIGUNGEN
Zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und der öffentlichen Verkehrsfläche -Erschließungsseite- (Vorgarten) sind Mauern nicht zulässig.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Table with 4 columns detailing the approval process steps: 1. Kartengrundlage, 2. Aufstellungsbeschluss, 3. Frühzeitige Beteiligung, 4. Beschluss zur Offenlage, 5. Offenlage, 6. Satzungsbeschluss, 7. Bekanntmachung.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58).
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung 2018 - (BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV NRW S. 421).
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW, S. 668).
Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.07.2016 (GV NRW, S. 559).
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542).
Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2016 (GV NRW, S. 934).
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94).

HINWEISE

- 1) DENKMÄLER
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgebietliche Bodentunde, d. h. Mauerwerk, Einzelsteine aber auch Veränderungen und Verfallsformen in der natürlichen Bodenschichtenreihe) entdeckt werden.
2) ARTENSCHUTZ
Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes sind gem. § 39 BNatSchG Gehölzenferntungen - soweit notwendig - in der Zeit vom 01.03 bis zum 30.09 eines jeden Jahres verboten.
3) DACH- UND FASSADENBEGRÜNNUNG, PHOTOVOLTAIKANLAGEN
Im Sinne des Klimaschutzes und der ökologischen Gestaltung der Bebauung wird empfohlen die Dachflächen und Fassaden von Gebäuden, Garagen und Nebenanlagen zu begrünen.
4) GESTALTUNG BEFESTIGTER FLÄCHEN
Es wird empfohlen die befestigten Grundstücksfläche - z.B. Stellplätze, Garagenzufahrten, Zuwege - in wasserundurchlässiger Befestigung z.B. mit Klopflaster oder Bepflasterung mit breiten Fugen (Fugenbreite > 2 cm) etc. auszuführen.

Gemeinde Havixbeck
Bebauungsplan
"Habichtsbach III"

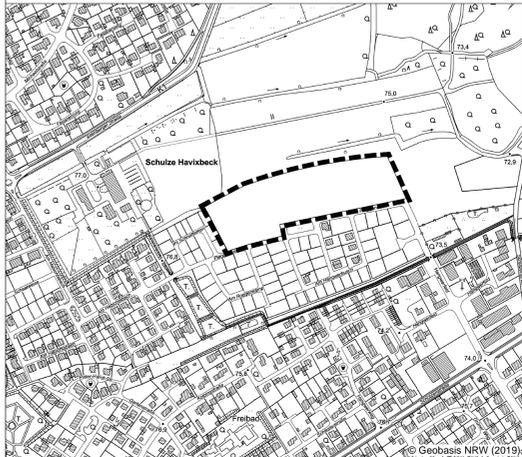


Table with 2 columns: Stand (24.02.2021) and Verfahrensstand gem. §§ 3 (2) / 4 (2) BauGB. Includes a scale bar and north arrow.