

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
TH: 4,0-6,0m Mindest- und Höchstmaß der Traufhöhe bezogen auf angrenzende Erschließungsstraße
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
VERKEHRSLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
GRÜNLÄCHEN 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

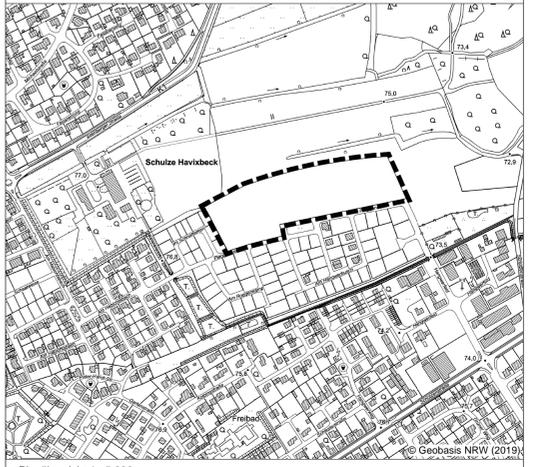
A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5 - 10) BauNVO)
1.1 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 GRUNDSTÜCKSLÄCHE
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 WOHNHEIMTEN IN WOHNGEBÄUDEN
5.1 Innerhalb der mit WA 1 und WA 2 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten sind je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) maximal 2 Wohnheiten zulässig.
6. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN
6.1 Zum Schutz vor Lärmwirkungen durch den Straßenverkehr werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Flüssen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, unterschiedliche Anforderungen an das Schallimmissions- und Außenlärmniveau gestellt.
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 Entlastungsstraße („Osttangente“) zwischen der „Altenberger Straße“ und der „Schützenstraße“ realisiert wird.
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 und der nächstgelegenen Baugrenze) sind je Grundstück zu mind. 50 % als Vegetationsflächen (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
7.2 Je Grundstück ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbau 2. Ordnung (s. Pflanzliste) oder ein Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
7.3 Die unversiegelten Außen-, Garten- und Grünflächen sind naturnah und strukturreich mit heimischen, standortgerechten Pflanzen zu begrünen und zu gestalten.
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 Laubbau zu pflanzen. Die genauen Standorte sind nach Detailplanung auf die örtliche Situation (Grundstückzufahrten, Versorgungsleitungen etc.) abzustimmen. Die Abstände sind danach verschiebbar.
7.6 Alle gemäß zeichnerischer Festsetzung zu beplantenden 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.

5) KAMPMITTEL
6) EINSICHTNAHME VORSCHRIFTEN
B) FESTSETZUNGEN gem. § 89 BauONW

- 1. STELLUNG BAULICHER ANLAGEN
Es sind nur die in der Planzeichnung festgesetzten Hauptfrischungen zulässig. Die Hauptfrischung ist der längeren Mittelachse des Hauptbaukörpers gleichzusetzen. Die Bezugshöhe des maßgeblichen Hauptbaukörpers ist die Mittellinie des 1. Obergeschosses.
2. 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.
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- / Verbländmauerwerk (ungläsiert), Naturstein oder Putzmauerwerk (weiß) auszuführen.
5. DACHFORM
5.1 Die Dächer der Hauptgebäude sind in den mit WA 1 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten mit einer Dachneigung von mind. 30° auszuführen.
5.2 Für Garagen sind Flachdächer und geneigte Dächer zulässig.
6. DACHEINDECKUNG
Alle Dächer sind mit roten, braunen oder anthrazitfarbenen Dachpflannen (Ziegeln) oder Dachsteinen einzudecken.
7. DACHAUSBILDUNG
Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind nur in der Breite von maximal 1/2 der Traufenlänge zulässig. Sie müssen mindestens 2,00 m vom Organg entfernt sein.
8. ENFRIEDRIGUNGEN
Zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und der öffentlichen Verkehrsfläche -Erschließungsstraße- (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.

Gemeinde Havixbeck
Bebauungsplan
"2. Erweiterung Wohnpark Habichtsbad"



AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Table detailing the approval process (Aufstellungsverfahren) with columns for steps (1-7), descriptions of actions, and responsible parties (Bürgermeister, Schriftführer).

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).
Planzonenverordnung 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. 666).
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 (kulturgeographische 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.

Planübersicht 1 : 5.000
Stand: 09.09.2021
Bearb.: CL / DA / KW
Plangröße: 105 x 65
Maßstab: 1 : 1.000
WP/WoltersPartner
Geographische Informationssysteme