Bebaungsplan: "Lasbeck - Nördlich der Bahn"

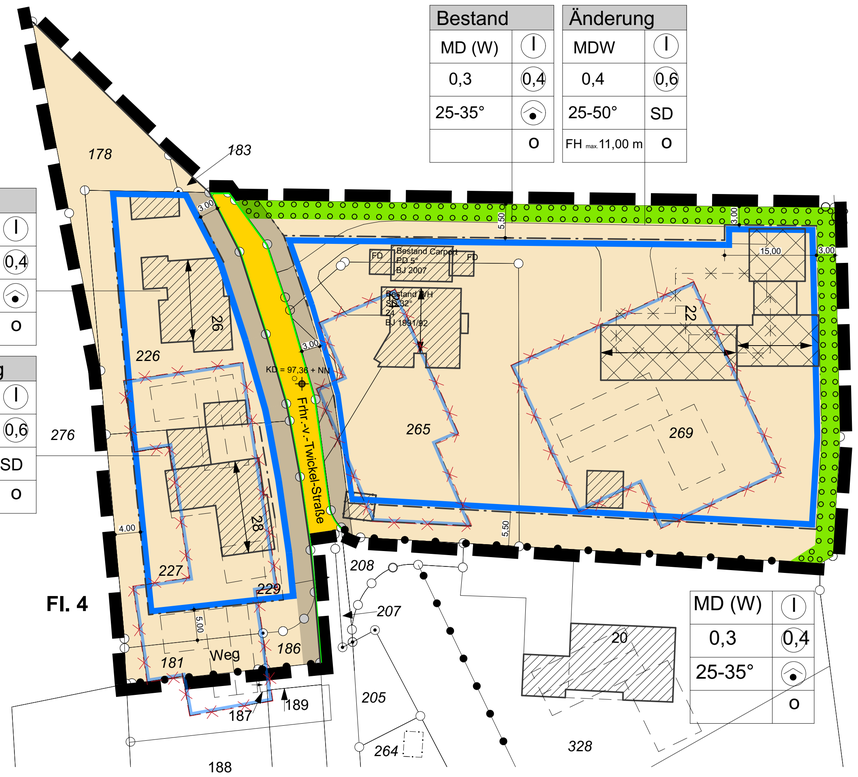
Änderungsbereich

Bestand	
MDW	I
0,3	0,4
25-35°	
	O

Änderung	
MD (W)	I
0,4	0,6
25-50°	SD
FH max.11,00 m	O

Bestand	
MD (W)	I
0,3	0,4
25-35°	
	O

Änderung	
MDW	I
0,4	0,6
25-50°	SD
FH max.11,00 m	O



PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

MDW — Dörfliche Wohngebiete (§ 5a BauNVO(2) Zulässig sind 1. Wohngebäude,)

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

I — Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß

GRZ 0,4 — Grundflächenzahl

GFZ 0,6 — Geschossflächenzahl

FH max.11,00 m — Maximale Baukörperhöhe bezogen auf die FB-OK Erdgeschoss siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1

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

o — Offene Bauweise

E — Nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

Aufhebung der vorhandenen Baugrenze

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

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Einschränkungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (Vorgärten) (§12 Abs. 6 BauNVO und § 14 Abs. 1 BauNVO)

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

Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

FL. 4 — Flurnummer

123 — Flurstücksnummer

Gebäude mit Hausnummer

vorgesehene Bebauung, in der Bebauungsplanung von 1977

geplante Bebauung

✦97,36 — Bestandhöhen in Meter ü. NHN = Bezugshöhe max. Firstthöhe

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

Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung)

25° - 50° — Dachneigung der Hauptgebäude

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 Dörfliches Wohngebiet

Im Dörflichen Wohngebiet sind die gem. § 5a (2) Nr.1 und 3 BauNVO zulässigen Nutzungen
1. Wohngebäude,
3. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten,

Bestandteil des Bebauungsplanes.

Im Dörflichen Wohngebiet sind die gem. § 5a (2) Nr. 2, 4, 5, 6, 7, und 8 BauNVO sonst zulässigen Nutzungen
2. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
4. nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,
5. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
6. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
7. sonstige Gewerbebetriebe,
8. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

nicht zulässig

Im Dörflichen Wohngebiet sind die gem. § 5a (3) Nr. 1, 2 und 3 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen.

nicht zulässig

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 Gebäudehöhen beträgt max. 10,00m gemessen von der Oberkante des Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt der Dachflächen.

MDW	I	Dörfliche Wohngebiete	Zahl der Vollgeschosse
0,4	0,6	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
25-50°	SD	Dachneigung	Satteldach
FH max.11,00 m	O	Firsthöhe	offene Bebauung

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 2,5 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 WOHNEINHEITEN IN WOHNGEBÄUDEN
(gem. § 9 (1) Nr. 3 und 6 BauGB)

5.1 Innerhalb der mit MDW gekennzeichneten Dörfliche Wohngebiete sind je Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

6. FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)

6.1 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. Bei Vorgartenflächen kleiner als 100 m² beträgt der Versiegelungsgrad max. 60 %. 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.

6.2 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.

6.3 Die unversiegelten Außen-, Garten- und Grünflächen sind naturnah und strukturreich mit heimischen, standortgerechten Pflanzen zu begrünen und zu gestalten.

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.

6) EINSICHTNAHME VORSCHRIFTEN
Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Normen) können bei der Gemeinde Havixbeck, Fachbereich II / Bürgerservice, Planung, Willi-Richter-Platz 1, 48329 Havixbeck eingesehen werden.

B) FESTSETZUNGEN

gem. § 89 BauONW

1. SOCKEL
Die Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens darf nicht höher als 0,50 m über Oberkante der Erschließungsstraße, liegen

2. AUSSENWANDFLÄCHEN
Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind als rotes bis braunes Sicht- / Verblendmauerwerk (unglasiert), oder Naturstein auszuführen. Holz- oder Fassadenplattensind für Nebenanlagen oder Giebelverkleidungen, sowie für Brüstungfelder, Balkone, Stützen, oder Gesimse zulässig.

3. DACHFORM

3.1 Die Dächer der Hauptgebäude sind mit einem Satteldach auszuführenren mit

3.2 Für Garagen, Carports und Nebenanlagen sind Flachdächer und geneigte Dächer zulässig.

4. DACHEINDECKUNG
Alle Dächer sind mit roten, braunen oder anthrazitfarbenen Dachpfannen (Ziegeln) oder Dachsteinen auszuführen.

5. DACHAUSBILDUNG
Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind nur in der Breite von maximal 1/2 der Traufenlänge zulässig.

6. EINFRIEDIGUNGEN
Zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und der öffentlichen Verkehrsfläche sind Einfriedungen 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.

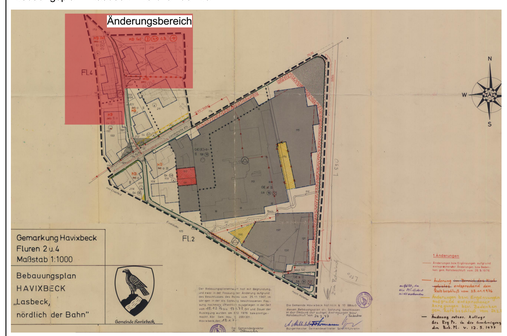
Gemeinde Havixbeck

Änderung des Bebauungsplanes

"Lasbeck-nördlich der Bahn"

LAGEPLAN / ÜBERSICHTSLAGEPLAN

Bebaungsplan: "Lasbeck - Nördlich der Bahn"



Planübersicht 1 : 5.000

Stand	28.02.2022
Bearb.	Bos
Plangröße	59,4 x 84,1
Maßstab	1 : 500

0 10 20 30 40 60 m

NORDEN

Planbearbeitung:

1. Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Havixbeck hat am _____
gem. § 2 und § 2a des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.
Dieser Beschluss ist am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Havixbeck, den .....
Schriftführer/in
Der Bürgermeister
.....
Möltgen

2. Frühzeitige Beteiligung
Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung hat vom _____ bis_____ einschließlich gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden. Diese frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches durchgeführt.

Havixbeck, den .....
Der Bürgermeister
.....
Möltgen

3. Beschluss zur Offenlage
Der Rat der Gemeinde Havixbeck hat am _____ gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.

Havixbeck, den .....
Schriftführer/in
Der Bürgermeister
.....
Möltgen

4. Offenlage
Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom _____ bis _____ einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 00.00.2022
Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt.

Havixbeck, den .....
Der Bürgermeister
.....
Möltgen

5. Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Havixbeck hat am _____ gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Havixbeck, den .....
Schriftführer/in
Der Bürgermeister
.....
Möltgen

6. Bekanntmachung
Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am
.....
ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in

Havixbeck, den .....
Der Bürgermeister
.....
Möltgen

Rechtsgrundlagen

für die Aufstellung, Ergänzung und Änderung von Bauleitplänen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zuletzt geänderten Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der zuletzt geänderten Fassung.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58,) in der zuletzt geänderten Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen Landesbauordnung (BauO NRW 2018)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), 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.

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in der zuletzt geänderten Fassung.

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz -LWG NRW)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), 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 NRW)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 934), in der zuletzt geänderten Fassung.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), in der zuletzt geänderten Fassung

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) DACH- UND FASSADENBEGRÜNUNG, PHOTOVOLTAIKANLAGEN,
Im Sinne des Klimaschutzes und der ökologischen Gestaltung der Bebauung wird empfohlen die Dachflächen und Fassaden von Gebäuden, Garagen und Nebenanlagen zu begrünen. Alternativ können die Dächer der Gebäude durch Photovoltaikanlagen genutzt werden.

4) GESTALTUNG BEFESTIGTER FLÄCHEN,
Es wird empfohlen die befestigten Grundstücksteile - z.B. Stellplätze, Garagenzufahrten, Zuwege – in wasserdurchlässiger Befestigung z.B. mit Ökopflaster oder Bepflasterung mit breiten Fugen (Fugenbreite > 2 cm) etc. auszuführen.