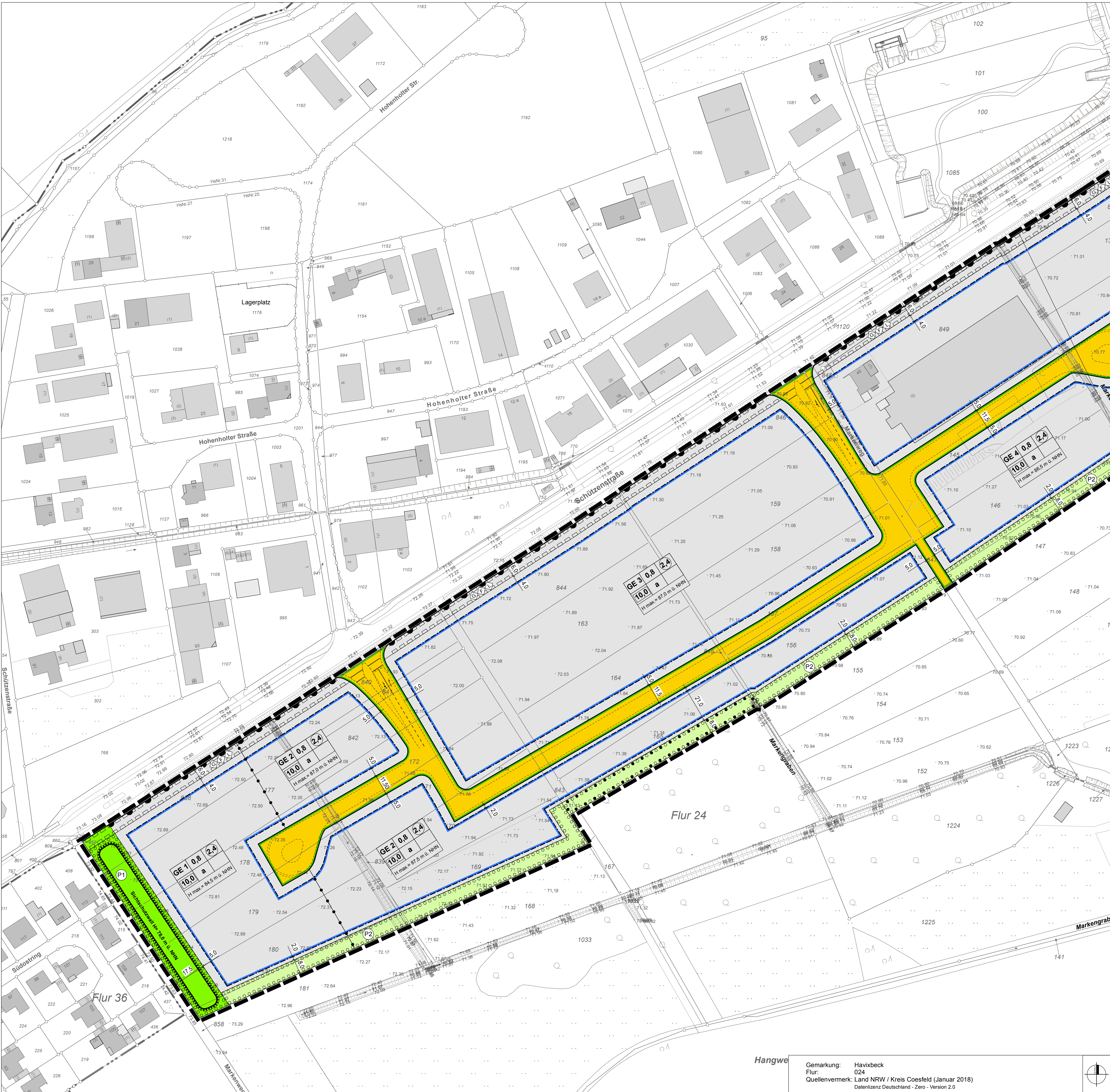




AUFSTELLUNGSVERFAHREN

1. Aufstellungsbeschluss Der Rat der Gemeinde hat am 08.10.2020 gem. § 2 und § 2a des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 15.10.2020 ersichtlich bekannt gemacht worden. Havixbeck, den Bürgermeister	2. Frühzeitige Beteiligung Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung hat vom 26.10.2020 bis 26.11.2020 gem. § 3 Abs. 1 BauGB stattgefunden. Diese frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Havixbeck, den Bürgermeister	3. Beschluss zur Offenlage Der Rat der Gemeinde hat am gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am ersichtlich bekannt gemacht worden. Havixbeck, den Bürgermeister	4. Offenlage Der Rat der Gemeinde hat am gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich zu jedermann Einsicht öffentlich ausliegen. Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Havixbeck, den Bürgermeister	5. Satzungsbeschluss Der Rat der Gemeinde hat am gem. § 10 BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt. Havixbeck, den Bürgermeister	6. Bekanntmachung Der Rat der Gemeinde hat am gem. § 10 BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt. Havixbeck, den Bürgermeister
--	---	--	---	--	---

HINWEISE

- DENKMALSCHUTZ**
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelunde aber auch Veränderungen und Verfallungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist. Gemeinde Havixbeck und dem LWL - Archologie für Westfalen, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 16 und 17 DSCHG NRW). Erste Erdbehebungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Senfupfer Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.
Der LWL-Archologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 (2) DSCHG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.
- KAMPFMITTEL**
Das Vorkommen von Kampfmitteln kann im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Die Stellungenbereiche sind zu sondieren, falls diese nach dem zweiten Weltkrieg nicht überbaut wurden. Weist bei der Durchführung der Bauverfahren der Erdaschub außergewöhnliche Verfallungen 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.
- ARTENSCHUTZ**
Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG wird darauf hingewiesen, dass Gehölzentnahmen nicht während der Brut- und Aufzuchtzeit vom 01.03. – 30.09. (vgl. § 39 BNatSchG) vorgenommen werden sollten.
- ENSICHTNAHME UNTERLAGEN**
Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird –DIN-Normen sowie Deutschen und VDI-Richtlinien anderer Art – können diese bei der auslegenden Stelle innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.
- REGENWASSERNUTZUNG**
Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Niederschlagswasser sollen im Plangebiet durch die Bauherren Zielen zur Nutzung des Niederschlagswassers angelegt werden.
- ÜBERFLUTUNGSSCHUTZ/ RÜCKSTAUSICHERUNG**
Starkregenereignisse können durch das öffentliche Entwässerungsgesetz nicht immer vollständig aufgenommen werden, sodass es zu Überflutungen von Straßen, Gelände und Gebäuden kommen kann. Hiergegen muss sich der Grundstückseigentümer bzw. Nutzer gemäß DIN 1986 Teil 100 durch sinnvolle Kombinationen von Maßnahmen, die von der individuellen Lage und Gestaltung der baulichen Anlage abhängig sind, schützen.
- LEITUNGEN**
Die im Plangebiet verlaufenden Leitungen sind durch beschränkte persönliche Dienstbarkeiten gesichert. Im Rahmen der Grundstückskaufverträge werden diese auf die Käufer übertragen. Eine Überbauung der Leitungen ist nicht gestattet. Weiterhin dürfen keine Einwirkungen entstehen oder Maßnahmen vorgenommen werden, die den ordnungsgemäßen Bestand oder Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), (BGBl. I S. 2542), 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.
Planzonenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung.
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung 2018 - (BauO NRW 2018) vom 01.07.2018 (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.
Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) vom 25.06.1995 (GV NRW S. 348), 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.
Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2016 (GV NRW S. 934), in der zuletzt geänderten Fassung.
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), in der zuletzt geänderten Fassung.
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), in der zuletzt geänderten Fassung.
Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.05.2017 (BGBl. I S. 1440), in der zuletzt geänderten Fassung.

PLANZEICHENERLÄUTERUNG
FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

GE 1 - 5 Gewerbegebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1

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

- 2.4 Geschosflächenzahl
- 10.0 Baumassenzahl
- 0.8 Grundflächenzahl
- H max: Maximale Baukörperhöhe bezogen auf Meter über NHN
siehe textliche Festsetzung Nr. 2

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

a Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 3

Baugrenze

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

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

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

Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung

Zweckbestimmung:

RRB Regenrückhaltebecken

EN- BZW. AUSFAHRTEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN
gem. § 9 (1) Nr. 4, 11 BauGB

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

GRÜNLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Private Grünfläche

Öffentliche Grünfläche

P1 - P2 Nr. siehe textliche Festsetzungen Nr. 5.1 - 5.4

FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN gem. § 9 (1) Nr. 17 BauGB

Fläche für Aufschüttung

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

Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bepflanzung siehe textliche Festsetzung Nr. 5.2

Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs 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 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Flächen zugunsten der Versorgungsträger

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

Flurgrenze Flur 24 Flurnummer

Flurstücksgrenze 123 Flurstücksnummer

Gebäude mit Hausnummer 70.00 Bestandshöhe

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
gem. § 9 BauGB und BauNVO

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (4-10) BauNVO)

1.1 Die mit GE 1, GE 2, GE 3 und GE 4 gekennzeichneten Flächen werden nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften auf der Grundlage der Abstandsliste 2007 (in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.10.2007, Ministerialblatt NRW 2007/ 650) gegliedert und eingeschränkt. Die Abstandsliste ist als Anlage Bestandteil der Begründung.

1.1.1 In den mit GE 1 gekennzeichneten Flächen sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I – VII (fd. Nr. 1 – 221) der Abstandsliste zum Rundraster des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 6.6.2007 (V-3 - 8804.25.1) sowie Betriebe mit vergleichbarem Emissionsverhalten unzulässig.
Gemäß § 31 (1) BauGB können ausnahmsweise Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII (fd. Nr. 200 - 221) zugelassen werden, wenn im Einzelfall durch besonderen Immissionsschutznachweis die Unbedenklichkeit nachgewiesen wird.

1.1.2 GE 2:
In den mit GE 2 gekennzeichneten Flächen sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I – VI (fd. Nr. 1 – 199) der Abstandsliste zum Rundraster des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 6.6.2007 (V-3 - 8804.25.1) sowie Betriebe mit vergleichbarem Emissionsverhalten unzulässig.
Gemäß § 31 (1) BauGB können ausnahmsweise Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VI (fd. Nr. 161 - 199) zugelassen werden, wenn im Einzelfall durch besonderen Immissionsschutznachweis die Unbedenklichkeit nachgewiesen wird.

1.1.3 GE 3:
In den mit GE 3 gekennzeichneten Flächen sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I – V (fd. Nr. 1 - 160) der Abstandsliste zum Rundraster des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 6.6.2007 (V-3 - 8804.25.1) sowie Betriebe mit vergleichbarem Emissionsverhalten unzulässig.
Gemäß § 31 (1) BauGB können ausnahmsweise Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse V (fd. Nr. 61 - 160) zugelassen werden, wenn im Einzelfall durch besonderen Immissionsschutznachweis die Unbedenklichkeit nachgewiesen wird.

1.1.4 GE 4:
In den mit GE 4 gekennzeichneten Flächen sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I – V (fd. Nr. 1 - 160) der Abstandsliste zum Rundraster des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 6.6.2007 (V-3 - 8804.25.1) sowie Betriebe mit vergleichbarem Emissionsverhalten unzulässig. Dies gilt nicht für Betriebe der Abstandsklassen IV und V (fd. Nr. 37 - 160) soweit diese in der Abstandsliste mit (*) gekennzeichnet sind.
Gemäß § 31 (1) BauGB können ausnahmsweise Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse V (fd. Nr. 61 - 160) zugelassen werden, wenn im Einzelfall durch besonderen Immissionsschutznachweis die Unbedenklichkeit nachgewiesen wird.

- Im Plangebiet sind die gem. § 8 (3) Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten) nicht zulässig.
- Im Plangebiet sind Betriebe und Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 (5a) BImSchG bilden, unzulässig.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
(gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (2) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

2.1 Höhe der baulichen Anlagen
Die maximalen Gebäudehöhen sind in den jeweiligen Bereichen der Planzeichnung in m ü. NHN festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlage.

2.2 Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) kann ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO um bis zu 3 m zugelassen werden. Die technische Erforderlichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.
- BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE**
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO)

Im Plangebiet ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Eine produktionsbedingte bzw. betriebsbedingte Überschreitung der Gebäudelängen (der Betriebsstellengängen) von 50 m ist grundsätzlich zulässig, wobei die für eine offene Bauweise erforderlichen Grenzabstände gem. BauO NW einzuhalten sind.
- FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BÖDEN, NATUR UND LANDSCHAFT**
(gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

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

4.2 Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen sind mit wasserundurchlässigen Materialien (Pflaster mit mindestens 30 % Fuganteil, Rasengittersteine, Schotterrasen, Drainagepflaster o.ä.) anzulegen.

4.3 Im Plangebiet sind die Dachflächen von Gebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 20 Grad dauerhaft und flächendeckend zu begrünen. Ausnahmen von der flächendeckenden Dachbegrünungspflicht können zugelassen werden, wenn diese im Widerspruch zum Nutzungszweck steht (z.B. bei Dachflächen für Belichtungszwecke). Alternativ können auf den Dachflächen Photovoltaikanlagen oder Kombinationen von Dachbegrünungen und Photovoltaikanlagen errichtet werden.
- FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN**
(gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB)

5.1 Auf den privaten Stellplatzflächen ist je angefangener 6 Stellplätze ein heimischer und standortgerechter Laubbauem gem. Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch gleichartige heimische, standortgerechte Laubbäume zu ersetzen.

Pflanzliste
Liste der wahlweise zu verwendenden Gehölze und Mindestpflanzqualitäten:

Bäume I. und II. Ordnung – HST, STU 16/18:
Acer campestre Feldahorn
Acer pseudoplatanus Bergahorn
Acer platanoides Spitzahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Platanus acerifolia Ahornblättrige Platane
Tilia cordata Winterlinde

5.2 Alle gemäß zeichnerischer Festsetzung mit P1 gekennzeichneten Flächen sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen gem. Pflanzliste flächendeckend in einem Pflanzabstand von 1 x 1 m zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch gleichartige heimische, standortgerechte Gehölze zu ersetzen.

Liste der wahlweise zu verwendenden Gehölze und Mindestpflanzqualitäten:

Bäume I. Ordnung – HST, STU 18/20:
Acer campestre Feldahorn
Acer pseudoplatanus Bergahorn
Acer platanoides Spitzahorn
Fagus sylvatica Rotbuche
Quercus robur Steichele
Tilia cordata Winterlinde

Bäume II. Ordnung – HST, STU 14/16 bzw. bei (150/175):
Acer campestre Feldahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Prunus avium Vogelkirsche
Sorbus aucuparia Vogelbeere

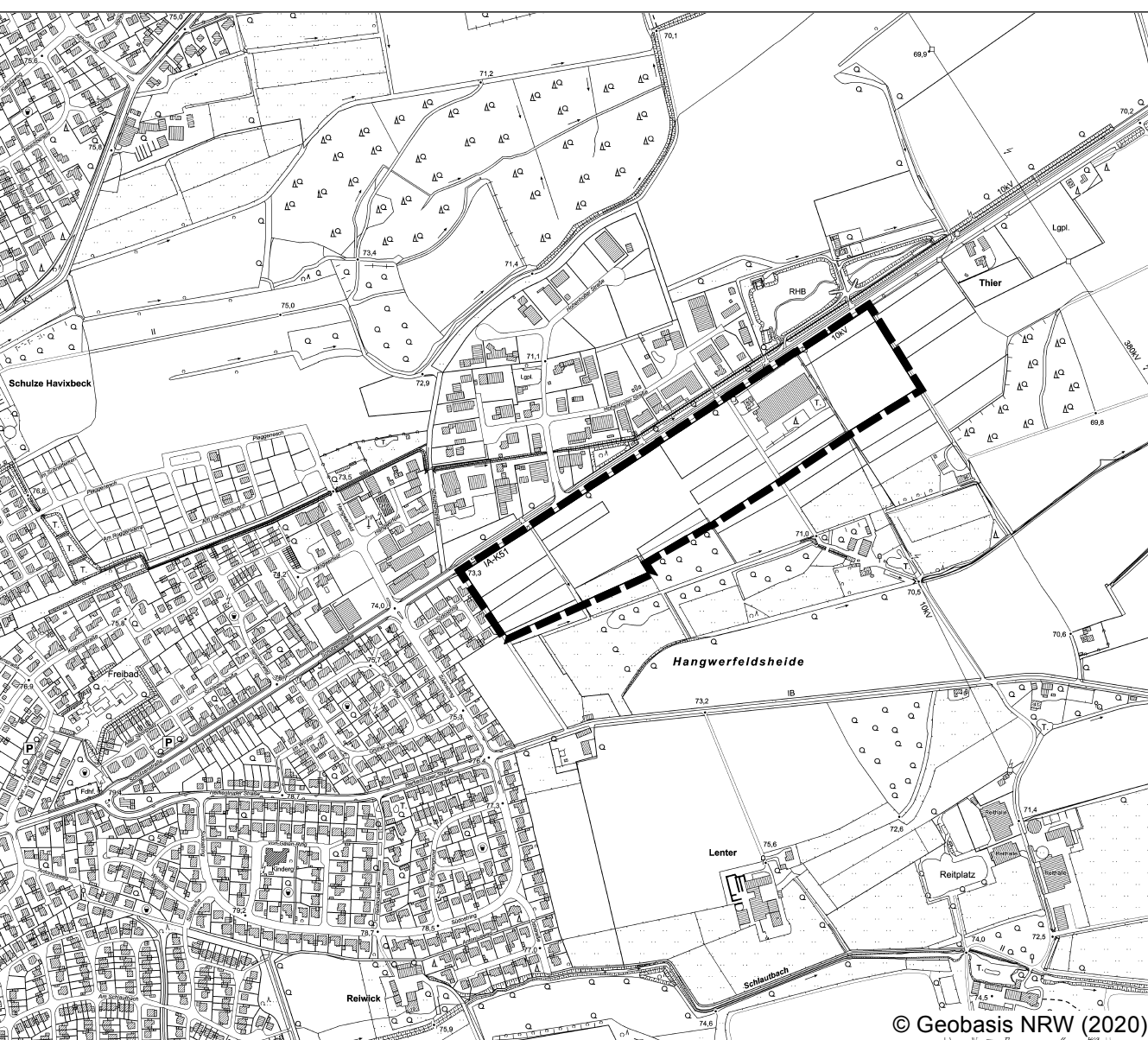
Sträucher – Str. 2kv (80/100, 100/150):
Cornus avellana Haselnuss
Crataegus monogyna Enggrüfliger Weißdorn
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
Fraxinus alnus Gemeiner Faulbaum
Lonicera periclymenum Waldgelbblatt
Prunus spinosa Schlehe
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Rosa canina Hundrose
Viburnum opulus Gewöhnlicher Schneeball

5.3 Alle gemäß zeichnerischer Festsetzung mit P2 gekennzeichneten Flächen sind mit heimischen, standortgerechten Pflanzen zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Gemeinde Havixbeck

Bebauungsplan

"Gewerbegebiet Südlich Schützenstraße"



Planübersicht 1 : 10.000	Stand 26.08.2022	Satzungsbeschluss
Stand	26.08.2022	Satzungsbeschluss
Bearb.	CL / KW	
Plangröße	119x70	
Maßstab	1 : 1.000	
Planbearbeitung:		