



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 9 BauGB und BauNVO

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (4)-(6) BauNVO)
1.1 Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel - Lebensmitteldiscountmarkt“
In dem festgesetzten „Sonstigen Sondergebiet, mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ ist ein Lebensmitteldiscountmarkt mit Backshop mit einer Verkaufsfläche von max. 1.000 qm zulässig.
Innerhalb der festgesetzten Verkaufsfläche ist Einzelhandel mit folgenden gem. „Havixbecker Liste“ nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten entsprechend der Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2003) zulässig:
- Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, Fach-Einzelhandel mit Nahrungsmitteln (WZ-Nr. 52.11.1, 52.2)
- Apotheken (WZ-Nr. 52.31.0)
- kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel (WZ-Nr. 52.33.1)
- Drogerieartikel ohne Feinchemikalien, Saaten- und Pflanzenschutzmittel, Schädlingsbekämpfungsmittel (WZ-Nr. 52.33.2)
- Heim- und Kleintierfutter (ohne Futter für Großtiere in Großgebinden) (WZ-Nr. 52.49.2)
Randsortimente dürfen insgesamt eine Verkaufsfläche von max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
(gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (2) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
2.1 Grundflächenzahl
Innerhalb des Sondergebietes ist eine Überschreitung der festgesetzten höchstzulässigen Grundflächenzahl durch Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Zuwegungen bis zu einer GRZ von 0,95 zulässig.
- BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE**
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO)
3.1 Im Plangebiet ist abweichende Bauweise festgesetzt. Eine produktionsbedingte bzw. betriebsbedingte Überschreitung der Gebäudelängen von 50 m ist grundsätzlich zulässig, wobei die für eine offene Bauweise erforderlichen Grenzabstände gem. BauO NW einzuhalten sind.
- FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN**
(gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)
4.1 Alle gemäß zeichnerischer Festsetzung zu beplantenden Flächen sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen flächendeckend zu begrünen. Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung und / oder mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sowie der gem. textlicher Festsetzung durchzuführenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

HINWEISE

- 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.
- DENKMALSCHUTZ**
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).
- KAMPFMITTEL**
Weist bei der Durchführung der 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.
Beim Bau ebenerdiger Nebenanlagen (Bodeneingriff allenfalls bis 0,8 m Tiefe bei Fundamenten) kann eine Beteiligung des staatl. Kampfmittelbeseitigungsdienstes entfallen, wenn hierbei das „Merkblatt für Baugründeingriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr“ angewendet wird. Bei Bodeneingriffen >0,8 m ist der Bereich entsprechend zu untersuchen.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein. Stand: April 2018
Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.
Coesfeld, den ____ . ____ . ____

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

Bürgermeister: _____ Schriftführer: _____

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung hat am ____ . ____ . ____ gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.
Havixbeck, den ____ . ____ . ____

Bürgermeister: _____

Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Bauleitplanung hat vom ____ . ____ . ____ bis ____ . ____ . ____ einschließlich gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.
Havixbeck, den ____ . ____ . ____

Bürgermeister: _____

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

Bürgermeister: _____ Schriftführer: _____

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

Bürgermeister: _____

Der Rat der Gemeinde hat am ____ . ____ . ____ gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
Havixbeck, den ____ . ____ . ____

Bürgermeister: _____ Schriftführer: _____

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am ____ . ____ . ____ ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.
Havixbeck, den ____ . ____ . ____

Bürgermeister: _____

Gemeinde Havixbeck



Lebensmitteldiscountmarkt

"An der Feuerwache"

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

SO Sonstige Sondergebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1

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

- (8,0) Geschosflächenzahl
- 0,4 Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß

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

a Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 3

Baugrenze

EIN- BZW. AUSFAHRTEN UND ANSCHLUS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 4, 11 BauGB

Einfahrtbereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4

St Stellplätze

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

Flurgrenze

Flur 10 Flurnummer

Flurstücksgrenze

123 Flurstücksnummer

1 Gebäude mit Hausnummer

Stellplatzanordnung

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 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), in der zuletzt geänderten Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.12.2016 (GV NRW S. 1162), 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.

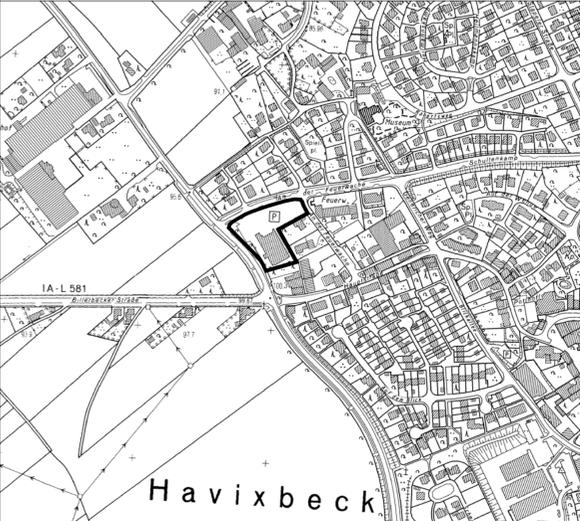
Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), in der zuletzt geänderten Fassung.

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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), in der zuletzt geänderten Fassung.



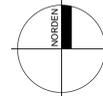
Planübersicht 1 : 5.000

Stand 23.04.2018

Bearb. CL / KW

Plangröße 84 / 60

Maßstab 1 : 500



Planbearbeitung:

WOLTERS PARTNER
Architekten & Stadtplaner GmbH
Dampfer Straße 15 • D-48623 Coesfeld
Telefon +49 (0)2541 8408-0 • Fax 6088
info@wolterspartner.de