

GEMEINDE HAVIXBECK

Anlage 4/Seite 2/VO/054/2019



Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Kleibrink/Gennericher Weg“

(im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Blatt 1 von 2

Dieser Bebauungsplan besteht aus:

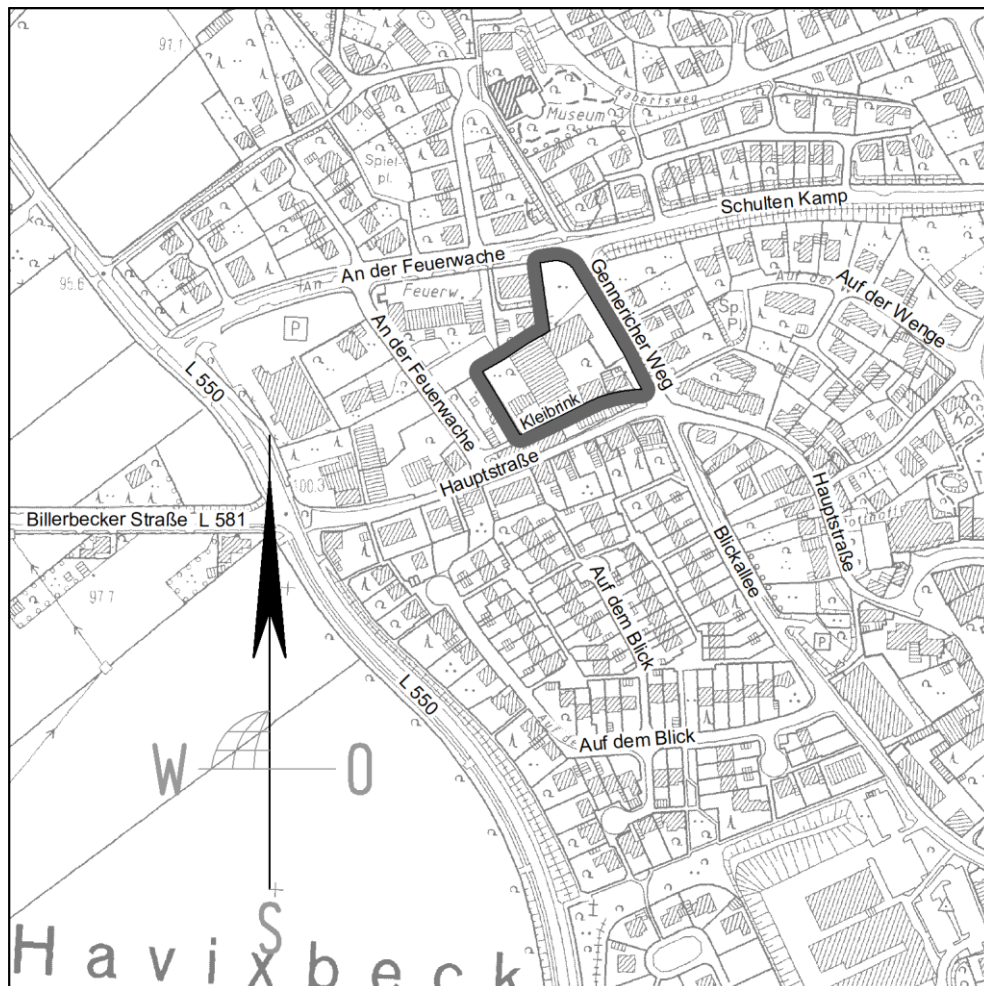
Vorhabenbezogener Bebauungsplan (Blatt 1), Vorhaben- und Erschließungsplan (Blatt 2)

-Entwurf-

Maßstab 1:500

_. Ausfertigung

Lage des Geltungsbereiches (ohne Maßstab)



Kartenhintergrund: Land NRW (2019), Lizenz: dl-de/by-2-0
<https://www.opengeodata.nrw.de/produkte/geobasis/sp/dgk5/>

Planung:



Verfahrensstand:

erneute öffentliche Auslegung
gem. § 3 Abs 2 BauGB und
Behörden- und sonstige Trägerbeteiligung
gem. § 4 Abs. 2 BauGB
jeweils i.V. m. §§ 4a und 13a BauGB

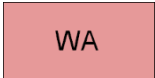
ÖbVI Schemmer · Wülfing · Otte
Alter Kasernenring 12 • 46325 Borken • Tel. 0 28 61 / 92 01-0
www.swo-vermessung.de • info@swo-vermessung.de

Stand: 23.05.2019
Druck: 23.05.2019

Projekt-Nr. 28789

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN (ZF)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO

	Allgemeines Wohngebiet	(§ 4 BauNVO)
---	------------------------	--------------

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO

z. B.		Geschossflächenzahl – als Höchstmaß
	0,4	Grundflächenzahl – s. TF Nr. 5
z. B.	II	Zahl der Vollgeschosse – als Höchstmaß
max. GH		Gebäudehöhe – als Höchstgrenze in Metern (m) bezogen auf Normalhöhennull (NHN) – s. TF Nr. 4
max. TH		Traufhöhe – als Höchstgrenze in Metern (m) bezogen auf Normalhöhennull (NHN) – s. TF Nr. 4
max. WH		Wandhöhe – als Höchstgrenze in Metern (m) bezogen auf Normalhöhennull (NHN) – s. TF Nr. 4

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO

	offene Bauweise
	Baugrenze

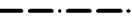
VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

	Straßenbegrenzungslinie
---	-------------------------

SONSTIGE PLANZEICHEN

	Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gem. § 9 (1) Nr. 24 und (4) BauGB – s. TF Nr. 6
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9 (7) BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Maße (z. B. § 16 (5) BauNVO)
	Parallele z. B. 4,0 Maßzahl in Metern (m)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN UND DARSTELLUNGEN gem. § 9 (6) BauGB

	Gebäude vorhanden
	Gebäude zum Abriss bestimmt
	Flurgrenze
	Flurstücksgrenze
Havixbeck	Gemarkungsname
Flur 1	Flurbezeichnung
124	Flurstücksnummer
49,29 •	Geländehöhe in Metern (m) bezogen auf Normalhöhennull (NHN) (Top.-Aufnahme vom 07.11.2018 ÖbVI Schemmer/Wülfing/Otte, Borken)
 KD 61,37 KS 58,44	Kanaldeckelhöhe (KD) und Kanalsohlenhöhe (KS) in Metern (m) bezogen auf Normalhöhennull (NHN) (Top.-Aufnahme vom 07.11.2018 ÖbVI Schemmer/Wülfing/Otte, Borken), mit * gekennzeichneten Höhen sind dem Kanalbestandsplan (Stand: 08.11.2018) der Gemeinde Havixbeck entnommen
	Straßensinkkasten (Top.-Aufnahme vom 07.11.2018 ÖbVI Schemmer/Wülfing/Otte, Borken)
	Hydrant (Top.-Aufnahme vom 07.11.2018 ÖbVI Schemmer/Wülfing/Otte, Borken)
	Fahrbahnbegrenzung (Top.-Aufnahme vom 07.11.2018 ÖbVI Schemmer/Wülfing/Otte, Borken)
	Bestandsbaum (Top.-Aufnahme vom 07.11.2018 ÖbVI Schemmer/Wülfing/Otte, Borken)
	Bestandsbaum entfällt (Top.-Aufnahme vom 07.11.2018 ÖbVI Schemmer/Wülfing/Otte, Borken)
	Baugrenze außerhalb des Geltungsbereiches
	Mittelungspegel z. B. 40 dB für den Beurteilungszeitraum Nacht, Berechnungshöhe: 7,5m (2. OG), entnommen den Lärmkarten vom 11.02.2019 – s. H Nr. 9
	Abgrenzung der Geltungsbereiche der rechtswirksamen Bebauungspläne

z. B. B-Plan Gennerich Bebauungsplankürzel

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

	Firstrichtung von Hauptgebäuden
SD/WD	Satteldach, Walmdach und Krüppelwalmdach (Zwischengebäude z. B. Treppenhäuser sind ausgenommen.)
z. B. 38°-45°	Zulässige Dachneigung für Hauptgebäude (Zwischengebäude z. B. Treppenhäuser sind ausgenommen.)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TF)

(§ 9 BauGB und § 9a BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 14 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

- 1 Die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO). Von Satz 1 ausgenommen sind Tankstellen für Elektrofahrzeuge inkl. Elektrohybride.
- 2 Im Geltungsbereich des **Vorhaben und Erschließungsplanes, Blatt 2** sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 1 BauGB verpflichtet (§ 9 Abs. 2 BauGB).

Garagen und überdachte Stellplätze (12 BauNVO)

- 3 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und mit einem Mindestabstand von 0,5 m zur festgesetzten Straßenverkehrsfläche oder Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung zulässig.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 21a BauNVO)

Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 (1) BauNVO)

- 4 Höhe der baulichen Anlagen (gem. § 18 BauNVO)
 - 4.1 **Oberer Bezugspunkt** für die Berechnung der
 - Gebäudehöhe (**GH**) ist die obere Dachkante
 - Traufhöhe (**TH**) ist gleich dem oberen Bezugspunkt für die Berechnung der Wandhöhe in § 6 (4) Satz 2 BauO NRW
 - Wandhöhe (**WH**) ist gleich dem oberen Wandabschluss maßgebend.
 - 4.2 **Unterer Bezugspunkt** für die Berechnung der Höhen ist Normalhöhennull (NHN) in Metern (m) maßgebend.

Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

- 5 Die zulässige Grundfläche darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zur GRZ von 0,8 überschritten werden. Abweichend zu Satz 1 ist eine Überschreitung der Grundfläche bis 0,9 für Stellplätze zulässig, wenn die Stellplätze mit wasser- und luftdurchlässiger Oberfläche (z. B. Poren- oder Fugenpflaster (Rasenfugenpflaster)) angelegt sind.

Immissionsschutzbezogene Festsetzung (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

- 6 Öffnungen vor schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-2:2018-01 sind in den orange gekennzeichneten Außenbauteilen in der Planskizze unter der Hinweisnummer 9 unzulässig.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BFT)

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

Dächer

- 7 Als Dacheindeckung sind rote bis braune Dachpfannen und –steine zu verwenden.

Außenwandflächen

- 8 Außenwandflächen von Gebäuden und Garagen sind mit Verblendmauerwerk auszuführen. Abweichend von Satz 1 dürfen bis zu 10 % der Außenwandverkleidung je Außenansicht mit anderen Materialien (z. B. sandsteinfarbend) ausgeführt werden.

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Zitierte Rechtsvorschriften und Regelwerke

- 9 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) In Kraft getreten am 4. August 2018 und zum 1. Januar 2019 (GV. NRW. 2018 S. 421)

KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE (H)

(§ 9 Abs. 5 BauGB und § 9 Abs. 6 BauGB)

- 1 Es kann keine Garantie für die Freiheit von **Kampfmitteln** gegeben werden. Bei der Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten ist Vorsicht geboten. Bei Munitionsfund, bei Erdaushub mit außergewöhnlicher Verfärbung oder bei verdächtigen Gegenständen sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die Ordnungsbehörde der Gemeinde Havixbeck oder die Polizei zu verständigen.
- 2 Es kann keine Gewähr dafür übernommen werden, dass das dargestellte Baugelände frei von **unterirdischen Leitungen** ist. Alle Arbeiten in der Nähe von Ver- und Entsorgungsleitungen sind mit besonderer Sorgfalt auszuführen. Bei Strom- und Gasleitungen besteht Lebensgefahr. Vor Beginn der Bauarbeiten ist die Linienführung zu beachten und Kontakt mit dem jeweiligen Versorger aufzunehmen. Die Versorgungsunternehmen übernehmen keinerlei Haftungen für irgendwelche Schäden oder Unfälle, die mit den durchzuführenden Maßnahmen in Verbindung stehen. Leitungen von Wasserversorgungsanlagen sind von allen störenden Einflüssen freizuhalten. Das DVWG Arbeitsblatt GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ ist zu beachten.
- 3 Bodeneingriffe und Bodendenkmäler
 - 3.1 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.
 - 3.2 Der LWL-Archäologie für Westfalen oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) der Unteren Denkmalbehörde und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG).
 - 3.3 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.
- 4 Für das Baugebiet ist eine **Löschwasserversorgung** von mindestens 1.600 l/Min für eine Löschzeit von 2 Stunden sicherzustellen.
Auf das Regelwerk Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ und die einschlägigen DIN Norm 4066 „Hinweisschilder für die Feuerwehr“ wird hingewiesen.
- 5 **Oberboden** („Mutterboden“) im Sinne der DIN 18 915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“, der bei der Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen, sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen gem. § 202 BauGB. Der Oberboden ist vorrangig im Plangebiet wieder einzubauen. Der Oberboden von Bau- und Betriebsflächen ist gesondert abzutragen, zu sichern und zur späteren Wiederverwendung zu lagern, und als kulturfähiges Material wieder aufzubringen.

- 6 Es wird auf die §§ 39 „**Allgemeiner Artenschutz**“ Bundesnaturschutzgesetz und 44 BNatSchG „**Besonderer Artenschutz**“ hingewiesen. Nach § 39 Abs. 5 Satz 1 BNatSchG ist es verboten Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsch und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen sind zulässig. Die Verbote gelten nicht für die unter § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG genannten Fälle.

Sofern bei den Abbrucharbeiten Tiere oder Lebensstätten der in Nordrhein-Westfalen verbreiteten planungsrelevanten geschützten Arten festgestellt werden sollten, besteht die rechtliche Verpflichtung, die Abbrucharbeiten sofort zu unterbrechen. In diesem Fall ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Insbesondere kann es sich um Fledermäuse und Vögel sowie deren Sommer- oder Winterquartiere, Wochenstuben, Brutplätze oder Ruhestätten handeln. Im Internet im Fachinformationssystem „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“

<http://www.naturschutz-fachinformationssysteme-nrw.de/artenschutz/de/arten/gruppe> sind die planungsrelevanten Arten erfasst.

7 Entwässerung

Allgemeine Grundlage für die Beseitigung von Niederschlagswasser ist der § 44 des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG).

Überflutungsschutz

Starkregenereignisse können durch das öffentliche Entwässerungsnetz nicht immer vollständig aufgenommen werden, sodass es zur Überflutung 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.

Rückstauschutz

Gemäß § 13 Abs. 4 der Entwässerungssatzung der Gemeinde Havixbeck hat sich jeder Eigentümer wirkungsvoll und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau aus dem Kanalnetz durch den Einbau von Rückstausicherungen zu schützen.

8 Zitierte Rechtsvorschriften

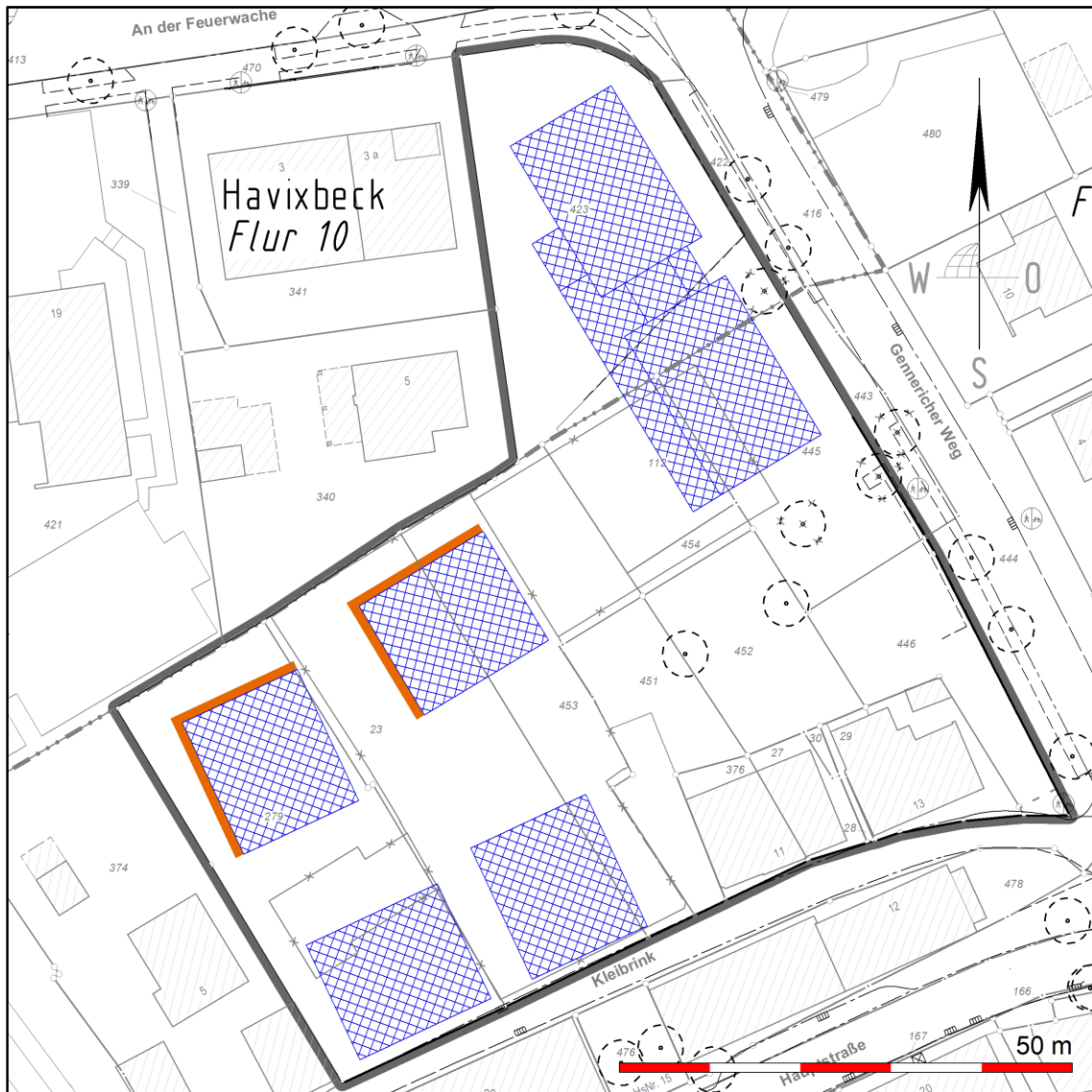
Als **Wandhöhe** gilt das Maß von der Geländeoberfläche bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand (§ 6 (4) Satz 2 BauO NRW).

Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein Geschoss ist nur dann ein Vollgeschoss, wenn es die in Satz 1 genannte Höhe über mehr als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses hat (§ 2 (6) Satz 1 und 2 BauO NRW).

9 Immissionsschutz im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes

In den orange gekennzeichneten Außenbauteilen in der Planskizze sind Öffnungen vor schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-2:2018-01 unzulässig. Für die Belüftung sind schalldämmte, eventuell fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag zusätzlich zur Umsetzung.

Planskizze: Keine Öffnungen vor schutzbedürftigen Räumen



Lärmkarten im Nachtzeitraum

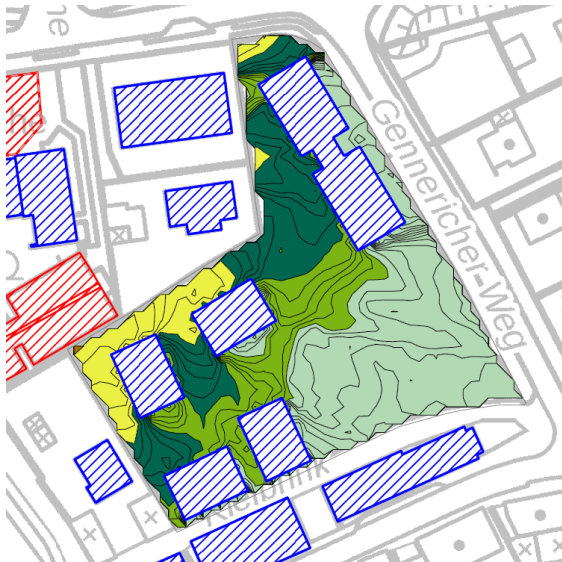
Erdgeschoss (Berechnungshöhe 2,0 m)



1. Obergeschoss (Berechnungshöhe 5,0 m)



2. Obergeschoss (Berechnungshöhe 7,5 m)



Mittelungspegel:

...	≤ 35.0
35.0 < ...	≤ 40.0
40.0 < ...	≤ 45.0
45.0 < ...	≤ 50.0
50.0 < ...	≤ 55.0
55.0 < ...	≤ 60.0
60.0 < ...	≤ 65.0
65.0 < ...	≤ 70.0
70.0 < ...	≤ 75.0
75.0 < ...	≤ 80.0
80.0 < ...	

10 Wenn in den Planfestsetzungen **Normen, Regelwerke, Pflanzlisten, Einzelhandelslisten, Pläne etc.** und/oder **Gesetze** genannt werden, sind diese während der Öffnungszeiten oder nach vorheriger Terminabsprache bei der Gemeinde Havixbeck, Fachbereich II Bürgerservice, Planung, Willi-Richter-Platz 1, 48329 Havixbeck nach Bekanntmachung des Bauleitplanes einsehbar.

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. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) In Kraft getreten am 4. August 2018 und zum 1. Januar 2019 (GV. NRW. 2018 S. 421)

§ 34 Landesplanungsgesetz Nordrhein Westfalen (LPIG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Mai 2005 (GV. NRW. S. 430), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25. Oktober 2016 (GV. NRW. S. 868), in Kraft getreten am 5. November 2016

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 122 des Gesetzes vom 29. März 2017 (BGBl. I S. 626) geändert worden ist

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV. NRW. S. 926) neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559), in Kraft getreten am 16. Juli 2016

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370) geändert worden ist

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 4 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298) geändert worden ist

Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG NRW) vom 21. Juli 2000, neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934), in Kraft getreten am 25. November 2016

§§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23. Januar 2018 (GV. NRW. S. 90)

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26. August 1999 (GV. NRW. S. 516), geändert durch Verordnung vom 5. November 2015 (GV. NRW. S. 741), in Kraft getreten am 21. November 2015

§ 1 der Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuchs vom 7. Juli 1987 (GV. NRW. S. 220), geändert durch 6. ÄndVO vom 18. Juli 2013 (GV. NRW. S. 493), in Kraft getreten am 27. Juli 2013

Hauptsatzung der Gemeinde Havixbeck

in den zurzeit geltenden Fassungen

Die Plangrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990. Katasterstand: November 2018