

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

<p>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 öffentlich bekannt gemacht worden. Havixbeck, den</p> <p>Bürgermeister</p> <p>Schriftführer</p>	<p>2. Frühzeitige Beteiligung Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauplanung hat vom 26.10.2020 bis 26.11.2020 gem. § 3 Abs. 1 BauGB stattgefunden. Dieser Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Havixbeck, den</p> <p>Bürgermeister</p> <p>Schriftführer</p>	<p>3. Beschluss zur Offenlage Der Rat der Gemeinde hat am</p> <p>Bürgermeister</p> <p>Schriftführer</p>
<p>4. Offenlage Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom</p> <p>Havixbeck, den</p> <p>Bürgermeister</p> <p>Schriftführer</p>	<p>5. Satzungsbeschluss Der Rat der Gemeinde hat am</p> <p>Havixbeck, den</p> <p>Bürgermeister</p> <p>Schriftführer</p>	<p>6. Bekanntmachung Der Rat der Gemeinde hat am</p> <p>Havixbeck, den</p> <p>Bürgermeister</p> <p>Schriftführer</p>

HINWEISE

- DENKMALSCHUTZ**
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäle (kulturgegeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelsteine oder auch Veränderungen und Verfallungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälen ist Gemeinde Havixbeck und dem LWL - Archäologie für Westfalen, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG NRW). An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentipal 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.
- KAMPFMITTEL**
Das Verbot von Kampfmitteln kann im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Die Stellungsgebiete sind zu sondieren, falls diese nach dem zweiten Weltkrieg nicht überbaut wurden. Weist bei der Durchführung der Bauarbeiten der Erdraub außerhalb gewöhnlicher 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 Geschützarten nicht während der Bau- und Auzubauzeit vom 01.03. - 30.09. (vgl. § 39 BNatSchG) vorgenommen werden sollen.
- ENSICHTNAHME UNTERLAGEN**
Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird -DIN-Normen sowie DVGW-Richtlinien anderer Art - können diese bei der ausliegenden Stelle innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.
- REGENWASSERNUTZUNG**
Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Niederschlagswasser sollen im Plangebiet durch die Bauherren Zisternen zur Nutzung des Niederschlagswassers angelegt werden.
- ÜBERFLUTUNGSSCHUTZ / RÜCKTAUSICHERUNG**
Starkregenereignisse können durch das öffentliche Entwässerungssystem nicht immer vollständig aufgenommen werden, sodass es zu Überflutungen von Straßen, Gärten 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), in der zuletzt geänderten Fassung.
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2019 (GV NRW S. 421), in der zuletzt geänderten Fassung.
Planzuchtverordnung 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 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.
Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) vom 25.06.1995 (GV NRW S. 246), 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 FETSETZUNGEN 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
- MAG DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO**
- 2,4 Geschößflächenzahl
10,0 Baumsensenzahl
0,8 Grundflächenzahl
- H max: Maximale Baukörperhöhe bezogen auf Meter über NNH 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
- VERKEHRSLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB**
- Straßenverkehrsfläche
--- Straßbegrenzungslinie
- FLÄCHEN FÜR VERSORGNUNGSANLAGEN UND ABWASSERBESEITIGUNG gem. § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB**
- Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung
- Zweckbestimmung:
RRB Regengruchthaltebecken
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB**
- Private Grünfläche
--- Öffentliche Grünfläche
- P1 - P2 Nr. siehe textliche Festsetzungen Nr. 5.1 - 5.4
- FLÄCHEN FÜR AUFSCHTÜTTUNGEN 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 Geltungsbereiches 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

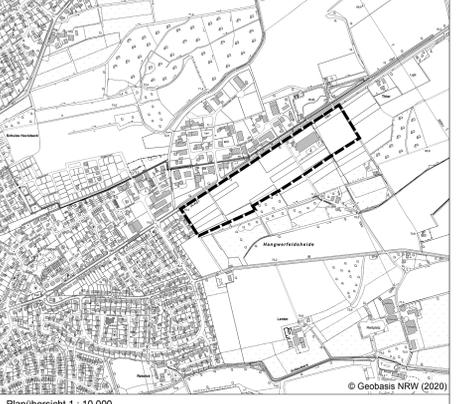
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (4-10) BauNVO**
- 1.1 Die mit GE 1, GE 2, GE 3 und GE 4 gekennzeichneten Flächen werden nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften auf der Grundlage der Abstandsliste 2007 (in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.10.2007, Ministerialblatt NRW 2007/659) gegliedert und eingeschränkt. Die Abstandsliste ist als Anlage Bestandteil der Begründung.
- 1.1.1 GE 1:
In den mit GE 1 gekennzeichneten Flächen sind Betriebe und Anlagen der Abstandsclassen I - VII (fl. Nr. 1 - 221) der Abstandsliste zum Rundlass 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 ausnahmeweise Betriebe und Anlagen der Abstandsclassen I - VII (fl. 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 Abstandsclassen I - VI (fl. Nr. 1 - 199) der Abstandsliste zum Rundlass 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 ausnahmeweise Betriebe und Anlagen der Abstandsclassen I - VI (fl. 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 Abstandsclassen I - V (fl. Nr. 1 - 160) der Abstandsliste zum Rundlass 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 ausnahmeweise Betriebe und Anlagen der Abstandsclassen I - V (fl. 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 Abstandsclassen I - V (fl. Nr. 1 - 160) der Abstandsliste zum Rundlass 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 Abstandsclassen IV und V (fl. Nr. 37 - 160) soweit diese in der Abstandsliste mit (*) gekennzeichnet sind.
Gemäß § 31 (1) BauGB können ausnahmeweise Betriebe und Anlagen der Abstandsclassen I - V (fl. Nr. 81 - 160) zugelassen werden, wenn im Einzelfall durch besonderen Immissionsschutznachweis die Unbedenklichkeit nachgewiesen wird.
- 1.2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Einzelhandelsbetriebe generell unzulässig. Ausnahme können Verkaufsstätten von im Plangebiet ansässigen Produktions- oder Handwerksbetrieben zugelassen werden, sofern das Sortiment aus eigener Herstellung stammt, das Ladenokal dem Produktionsbetrieb räumlich und funktional zugeordnet ist, die Grenze der Grundflächenzahl von maximal 800 qm Verkaufsfäche nicht überschritten wird und die Verkaufsfäche dem Produktionsbetrieb nach Fläche und Umsatz deutlich untergeordnet ist. Diese Voraussetzungen liegen i.d.R. nur dann vor, wenn die Verkaufsfäche nicht mehr als 10 % der Produktionsbetriebsfläche ausmacht.
- 1.3 Im Gewerbegebiet sind Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen unzulässig.
- 1.4 Im Plangebiet sind Wohnungen für Aufschütts- und Betriebspersonal sowie Betriebsinhaber und Betreiber gem. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO mit Ausnahme der mit GE 1 und GE 2 gekennzeichneten Flächen ausgeschlossen. Innerhalb der mit GE 1 und GE 2 gekennzeichneten Flächen können diese ausnahmeweise zugelassen werden, sofern sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und in das Betriebsgebäude integriert sind, ihre Wohnfläche 150 qm nicht überschreitet und das Verhältnis zur bebauten Nutzfläche des Gewerbebetriebes 1:3 nicht übersteigt.

- 1.5 Im Plangebiet sind die gem. § 8 (3) Nr. 3 BauNVO ausnahmeweise zulässigen Nutzungen (Vergrünungsstätten) nicht zulässig.
- 1.6 Im Plangebiet sind Betriebe und Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 (5a) BImSchG bilden, unzulässig.
- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO**
- 2.1 Höhe der baulichen Anlagen
Die maximale Gebäudehöhe ist in den jeweiligen Bereichen der Planzeichnung in m ü. NN festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlage.
- 2.2 Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für technisch erforderliche, untermordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) kann ausnahmeweise gem. § 16 (6) BauNVO um bis zu 3 m zugelassen werden. Die technische Erforderlichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.
- 3. 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 Betriebsallängen) von 50 m ist grundsätzlich zulässig, wobei die für eine offene Bauweise erforderlichen Grenzabstände gem. BauO NW einzuhalten sind.
- 4. 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 % Fugenannteil, 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.
- 5. 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 Laubbau 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 16/16:
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 zu bepflanzen Flächen sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen 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 pseudoplatanus Bergahorn
Acer platanoides Spitzahorn
Fagus sylvatica Rotbuche
Quercus robur Stieleiche
Tilia cordata Winterlinde
- Bäume II. Ordnung - HST, STU 14/16 bzw. Hei (150/175):
Acer campestre Feldahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Prunus avium Vogelkirsche
Sorbus aucuparia Vogelbeere
- Sträucher - Str. 2zv (80/100, 100/150):
Cornus avellana Haselnuss
Crataegus monogyna Enggrüfliger Weißdorn
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
Fraxinus alnus Gemeiner Faulbaum
Lonicera periclymenum Waldgeißblatt
Prunus spinosa Schlehe
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Rosa canina Hundrose
Viburnum opulus Gewöhnlicher Schneeball
- 5.3 Alle gemäß zeichnerischer Festsetzung mit P2 gekennzeichneten zu bepflanzen 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	31.05.2022	Verfahrensstand gem. §§ 3 (2) / 4 (2) BauGB
Bearb.	CL / KW	
Plangröße	11x70	
Maßstab	1 : 1.000	0 10 20 30 40 60 m

Planbearbeitung: WP / WoltersPartner