

A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
Baugebiet Masbeck
Gemäß § 9 BauGB und BauNVO

Stand 24.11.2022

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5-10 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen
- nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 Sonstiges Sondergebiet „Mobilitätsscheune“

Die sonstigen Sondergebiete „Mobilitätsscheune“ dienen der Errichtung eines „Parkhauses“ zum Abstellen von Kraftfahrzeugen und Fahrrädern für den sich aus den allgemeinen Wohngebieten (WA) ergebenden Bedarf.

Allgemein zulässig sind alle mit der Zweckbestimmung (wesensmäßig) verbundenen baulichen und sonstigen Anlagen wie z.B. Flächen für Ladeinfrastruktur und Abfallstandorte, Energiespeicher für Photovoltaik-Anlagen, ein Blockheizkraftwerk oder Wärmepumpe.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 u. Abs. 2 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete ist die gem. § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Garagen, Carports und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche grundsätzlich nur bis zu 25 % der festgesetzten GRZ zulässig.

2.2 Gebäudehöhe

Wird im weiteren Verfahren ergänzt

2.2 Höhenlage des Erdgeschossfußbodens

In den Allgemeinen Wohngebieten und sonstigen Sondergebieten muss die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OKE) zwischen 0,20 m und 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen.

Bezugspunkt für die Bemessung der Höhe des Erdgeschossfußbodens ist die in der Planzeichnung festgesetzte Höhenlage der Straßengradienten (Straßenachse) der Planstraßen (in der Gebäudemitte). Bei Eckgrundstücken wird das Mittel beider Straßen durch Interpolation als Grundlage genommen

2.3 Photovoltaikanlagen

Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind auf den Dachflächen zulässig und werden nicht auf die maximal zulässige Gebäudehöhe angerechnet. Für alle Dachaufbauten ist ein Abstand von der Gebäudekante von mindestens 1,00 m einzuhalten.

3. Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Carsharing“ (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Auf den festgesetzten privaten Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Carsharing“ sind ausschließlich Carsharing, Bikesharing oder Paketstationen zulässig.

B) FESTSETZUNGEN gem. § 89 BauONW

Werden im weiteren Verfahren ergänzt

C) 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) KAMPFMITTEL

Weist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich die Gemeinde Havixbeck als örtliche Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen. Diese Stellen werden daraufhin unverzüglich den der Kampfmittelbeseitigungsdienst informieren.

3) 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.

4) 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.

5) 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.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (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 2018 - (BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (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) 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.