

Hangwerfeldsheide

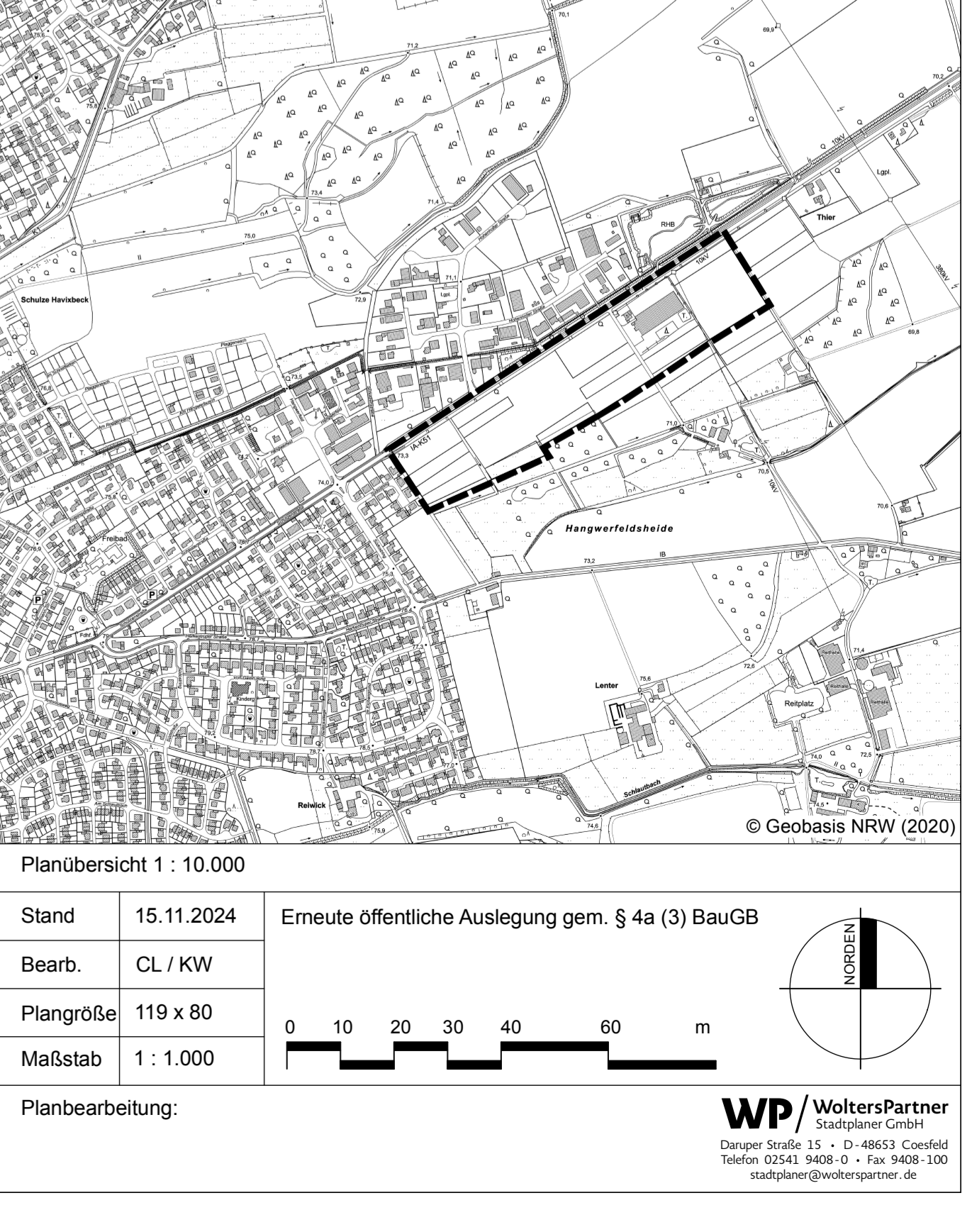
- PLANZEICHENERLÄUTERUNG
ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO
MAD DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
EIN- BZW. AUSFAHRTEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 4, 11 BauGB
GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB
WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND REGELUNG DES WASSERABFLUSSES gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB
FLÄCHEN FÜR AUFSCHTÜTTUNGEN UND ABRÄUMUNGEN gem. § 9 (1) Nr. 17 BauGB
FLÄCHE ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB
SONSTIGE PLANZEICHEN
BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
1. 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 GE 1: In den mit GE 1 gekennzeichneten Flächen sind Betriebe und Anlagen der Abstandsliste I - VII (Bld. Nr. 1 - 221) der Abstandsliste zum Rundrlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 6.6.2007 (V-3 - 8804.25.1) sowie Betriebe mit vergleichbarem Emissionsverhalten unzulässig.
1.1.2 GE 2: In den mit GE 2 gekennzeichneten Flächen sind Betriebe und Anlagen der Abstandsliste - VI (Bld. Nr. 1 - 190) der Abstandsliste zum Rundrlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 6.6.2007 (V-3 - 8804.25.1) sowie Betriebe mit vergleichbarem Emissionsverhalten unzulässig.
1.1.3 GE 3: In den mit GE 3 gekennzeichneten Flächen sind Betriebe und Anlagen der Abstandsliste - V (Bld. Nr. 1 - 160) der Abstandsliste zum Rundrlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 6.6.2007 (V-3 - 8804.25.1) sowie Betriebe mit vergleichbarem Emissionsverhalten unzulässig.
1.1.4 GE 4: In den mit GE 4 gekennzeichneten Flächen sind Betriebe und Anlagen der Abstandsliste I - V (Bld. Nr. 1 - 160) der Abstandsliste zum Rundrlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 6.6.2007 (V-3 - 8804.25.1) sowie Betriebe mit vergleichbarem Emissionsverhalten unzulässig.
1.2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Einzelhandelsbetriebe generell unzulässig.
1.3 Im Gewerbegebiet sind Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen unzulässig.
1.4 Im Plangebiet sind Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie Betriebsinhaber und Betreiber gem. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.
1.5 Im Plangebiet sind die gem. § 9 (3) Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergrünungsstätten) nicht zulässig.
1.6 Im Plangebiet sind Betriebe und Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 (5a) BImSchG bilden, unzulässig.
1.7 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 maximalen Gebäudehöhen sind in den jeweiligen Bereichen der Planzeichnung in m ü. NNH 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.
3. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (3) BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO)
Im Plangebiet ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Eine produktionsbedingte bzw. betriebsbedingte Überschreitung der Gebäudehöhen (der Betriebsstellhöhen) von 50 m ist grundsätzlich zulässig, wobei die für eine offene Bauweise erforderlichen Grenzabstände gem. BauNVO einzuhalten sind.

- 4. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, 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.
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 angelegter 5 Stellplätze ein heimischer und standortgerechter Laubbau zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch gleichartige heimische, standortgerechte Laubbäume zu ersetzen.
5.2 Alle gemäß zeichnerischer Festsetzung zu bepflanzen 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 geschäftige heimische, standortgerechte Gehölze zu ersetzen.
Pflanzliste
Liste der wahlweise zu verwendenden Gehölze und Mindestpflanzqualitäten:
Bäume I. und II. Ordnung - HST, SIU 16/18:
Acer campestre Falahorn
Acer pseudoplatanus Bergahorn
Acer platanoides Spitzahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Platanus acerifolia Ahornblättrige Platane
Tilia cordata Winterlinde
Liste der wahlweise zu verwendenden Gehölze und Mindestpflanzqualitäten:
Bäume I. Ordnung - HST, SIU (18/20):
Acer pseudoplatanus Bergahorn
Acer platanoides Spitzahorn
Fagus sylvatica Rotbuche
Quercus robur Steleiche
Tilia cordata Winterlinde
Bäume II. Ordnung - HST, SIU 14/16 bzw. Hei (150/175):
Acer campestre Feldahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Prunus avium Vogelkirsche
Sorbus aucuparia Vogelbeere
Stäucher - Stk 2w (80/100, 100/150):
Corylus avellana Haselnuss
Crataegus monogyna Enggrüfliger Weißdorn
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
Fraxinus alnus Gemeiner Faulbaum
Lonicera perelydium Waldgelbblat
Prunus spinosa Schlehe
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Rosa canina Hundrose
Viburnum opulus Gewöhnlicher Schneeball

- HINWEISE
1. DENKMALSCHUTZ
Bei Bodengriffen können Bodendenkmäler (kulturgegeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfallungen in der natürlichen Bodenschichtung, Fossilien) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Unteren Denkmalbehörde der Gemeinde Havixbeck und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/5918911) unverzüglich anzuzeigen (§16 und 17 DSchG NRW).
Erste Erdbeobachtungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster, 48195 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Reform Paläontologie, Senhuper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.
Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreiben 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.
Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich der Kenntnisstand zum Vorhandensein von Bodendenkmälern jederzeit ändern kann, sollte bei allen Bauvorhaben der LWL-Archäologie für Westfalen rechtzeitig vor Baubeginn beteiligt und eine aktuelle Stellungnahme der LWL-Archäologie eingeholt werden, um mögliche Konflikte während des Bauverfahrens bestmöglich zu vermeiden. Die Stellungnahme sollte grundsätzlich nicht älter als zwei Jahre sein.
2. KAMPFMITTEL
Das Vorkommen von Kampfmitteln kann im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Die Stellungnahme ist zu sondern, falls diese nach dem zweiten Weltkrieg nicht überbaut wurden. Weist bei der Durchführung der Bauarbeiten der Erderschub außergewöhnliche Verfallungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe ist durch örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei unverzüglich zu verständigen.
3. ARTENSCHUTZ
Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG wird darauf hingewiesen, dass Gehölzmaßnahmen nicht während der Brut- und Aufzuchtzeit vom 01.03. - 30.09. (vgl. § 39 BNatSchG) vorgenommen werden sollten.
4. EINSICHTNAHME UNTERLAGEN
Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird - DIN-Normen sowie Zulässigkeiten und VDI-Richtlinien anderer Art - können diese bei der auslegenden Stelle innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.
5. REGENWASSERNUTZUNG
Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Niederschlagswasser sollen im Plangebiet durch die Bauherren zur Nutzung des Niederschlagswassers angelegt werden.
6. ÜBERFLUTUNGSSCHUTZ/ RÜCKSTAUSCHERUNG
Starkregenereignisse können durch das öffentliche Entwässerungsnetz 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.
7. LEITUNGEN
Die im Plangebiet verlaufenden Leitungen sind durch beschränkte persönliche Dienstbarkeiten gesichert. Im Rahmen der Grundstückskauverträge 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.

Gemeinde Havixbeck
Bebauungsplan
"Gewerbegebiet Südlich Schützenstraße"



AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Table with 4 columns detailing the approval process: 1. Aufstellungsbeschluss, 2. Frühzeitige Beteiligung, 3. Beschluss zur Veröffentlichung, 4. Veröffentlichung.

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. 3788), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.