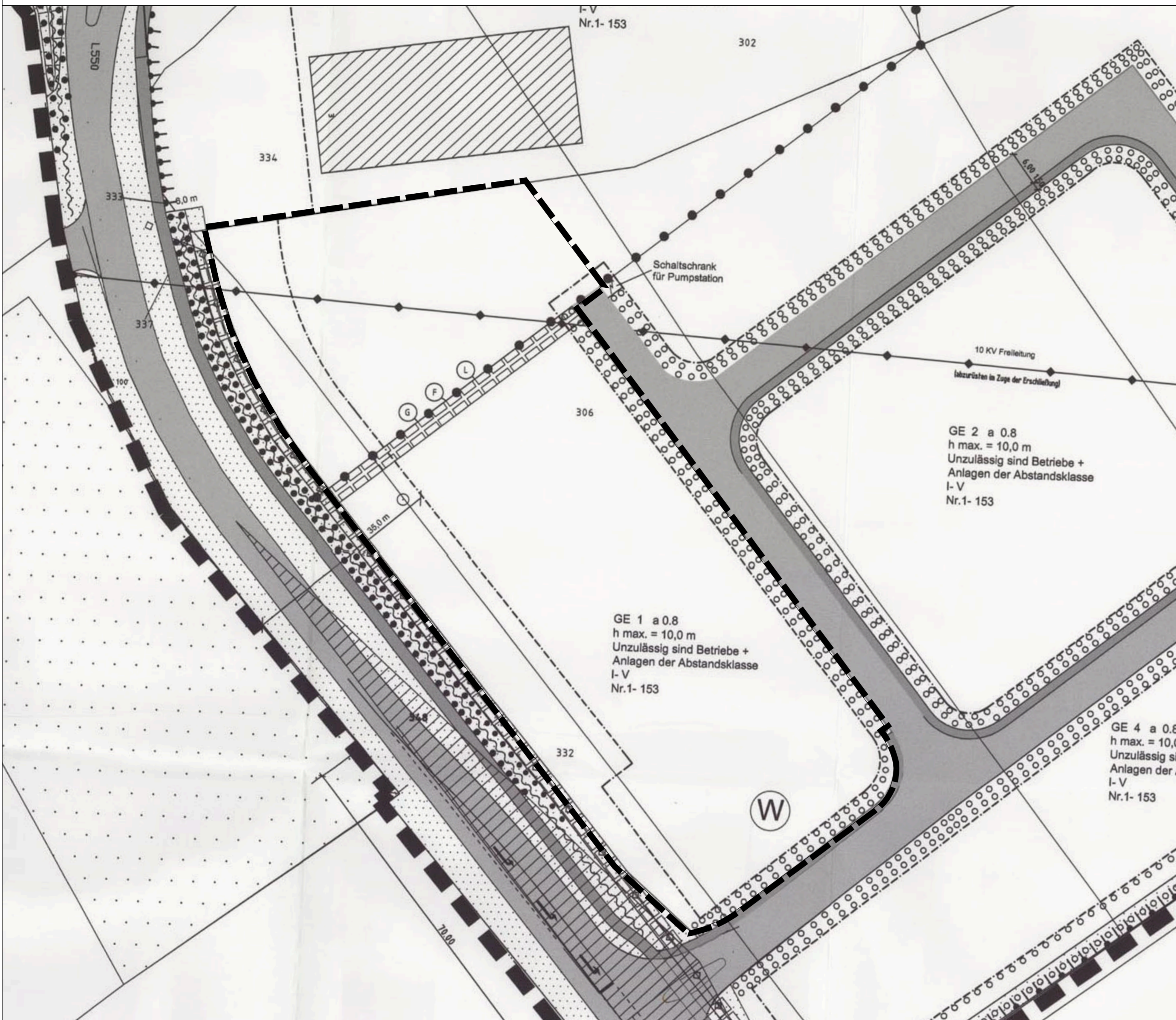
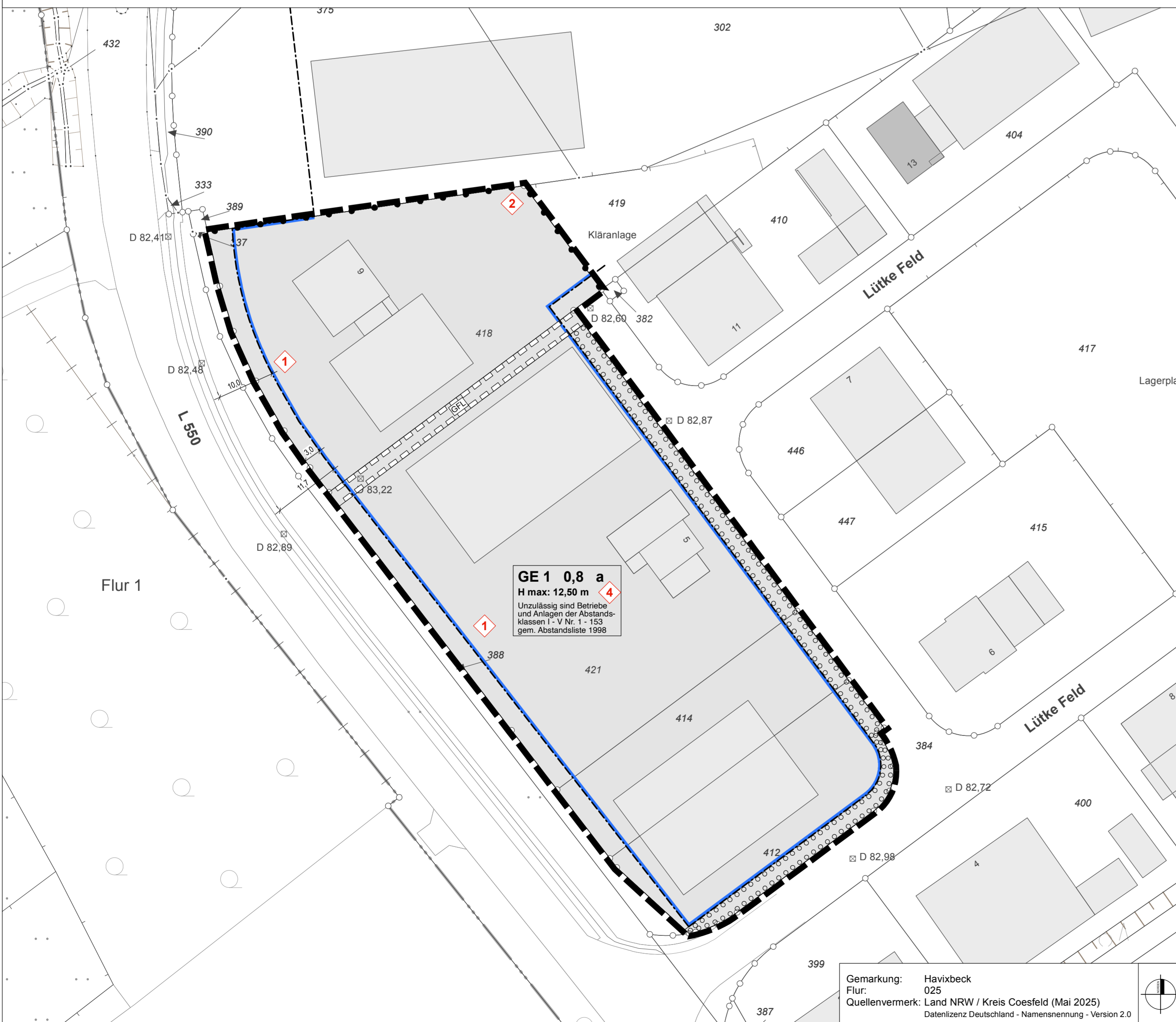


Stand Bebauungsplan "Gewerbegebiet Masbeck" - Ursprungsplan



Stand Bebauungsplan "Gewerbegebiet Masbeck" - 1. vereinfachte Änderung



PLANZEICHENERLÄUTERUNG
FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

GE 1 Gewerbegebiete

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

0,8 Grundflächenzahl

H max: Höhe Baulicher Anlagen in Meter als Höchstmaß bezogen auf angrenzende Erschließungsstraße

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

a Abweichende Bauweise

Baugrenze

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem § 9 (7) BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB zugunsten der Versorgungsträger

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

Flurgrenze Flur 10 Flurnummer

Flurstücksgrenzen und Flurstücknummer

vorhandene Böschung

Gebäude mit Hausnummer

Bestandshöhen in NHN

Innerhalb des in der Planzeichnung umgrenzten Änderungsbereichs werden die zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Masbeck" durch die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen dieser 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Masbeck" vollständig ersetzt.

Änderungspunkte für die 1. vereinfachte Änderung

- 1 Änderung der überbaubaren Fläche
- 2 Änderung der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO
- 3 Änderung der Festsetzung zur Zulässigkeit von Einzelhandel
- 4 Änderung der Festsetzung zur Gebäudehöhe

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1) Gem. § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 Abs.4 BauNVO
Das Gewerbegebiet wird nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert und eingeschränkt und eingeschränkt. Unzulässig sind Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Immissionsgrad wie sie im Bebauungsplan entsprechend der Abstandsliste 1998 (in d. Fassung der Bekanntmachung vom 02.04.1998) unter der laufenden Nummer (Abstandsklasse) aufgeführt sind. Die unzulässigen Betriebsarten sind im entsprechenden Bereich des Plangebietes festgesetzt. Die Abstandsliste ist, als Anlage, Bestandteil der Begründung.

§ 31 (1) BauGB (hinweislich)
Ausnahme zulässig sind Betriebe und Anlagen der jeweils nächst niedrigeren Abstandsklasse (höheres Abstandserfordernis), wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nachweislich nicht überschreiten.

2) Gem. § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO
Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

Ausnahme können Verkaufsstellen von im Plangebiet ansässigen Produktions- oder Handwerksbetrieben zugelassen werden, sofern:
- die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet und in betrieblichem Zusammenhang errichtet ist,
- die angebotenen Waren aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammen oder im Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren oder mit den angebotenen Produktions-/Handwerksleistungen stehen,
- die Verkaufsfläche und der Umsatz dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet sind und die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 (3) BauNVO nicht überschritten wird.

3) Gem. § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs.6 Nr.1 BauNVO
Innerhalb des Plangebietes ist die Errichtung von integrierten Betriebswohnungen bis zu einer Größe von max. 150 qm zulässig, wobei mindestens ein Verhältnis 1/2 zu 1/4 bezüglich Größe der Betriebswohnung zur Größe des gewerblichen Teils eingehalten werden muss.

4) Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
Die höchstzulässigen Gebäudehöhen sind in den entsprechenden Bereichen der Planzeichnung festgesetzt. Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der Oberkante der zugeordneten Erschließungsstraße. Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile kann ausnahmsweise gem. § 16 Abs. 6 BauNVO um bis zu 3 m zugelassen werden. Die technische Erforderlichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

5) Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO
Für die Gewerbegebietsgrundstücke ist eine abweichende Bauweise festgesetzt, um die Freizügigkeit der zweckmäßigen Baukörperanordnung zu gewährleisten. (vgl. § 30 Abs. 1 BauGB); Eine Überschreitung der Baukörperhöhen von 50 m ist grundsätzlich zuzulassen. Die für eine offene Bauweise erforderlichen Grenzabstände gem. BauO NW sind grundsätzlich einzuhalten.

6) Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 Nr. 6 BauGB
Geschlossene Fassaden entlang der L550 sowie des südlichen Wirtschaftsweges ab einer Breite von 8,0 m sind durch Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen, je 2,0 m Fassadenbreite ist ein Pflanzbeet von mind. 1,0 qm Größe mit Bodenschluss anzulegen.

7) Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Auf den Stellflächen ist anteilig je 4 Stellplätze ein großkroniger bodenständiger Laubbaum zu pflanzen. Die Grundstücksgrenzen zu benachbarten Gewerbegebietsgrundstücken sind jeweils auf 1,0 m Abstandsbreite (d.h. insgesamt 2,0 m) abzupflanzen. Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung und/oder mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sind vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Natürlicher Ausfall des Bestandes ist durch Neupflanzungen mit gleichartigen bodenständigen Gehölzen zu ersetzen.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN (gem. § 89 BauO NW)

1. Einfriedungen
Notwendige Einfriedungen als Maschendrahtgitter oder Drahtgitterzäune sind mindestens 1,5 m von der Straßenbegrenzungslinie mit einer maximalen Höhe von 2,0 m anzusetzen und in gesamter Höhe zu begründen.

HINWEISE

1 DENKMALSCHUTZ
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfabungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit, Fossilien) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde Havixbeck als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigelegt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

2 BAULICHE ANLAGEN AN LANDESSTRASSEN
Die Errichtung und/oder Änderung baulicher Anlagen unterliegt außerhalb der Ortsdurchfahrten in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, der Zustimmung der Straßenbaubehörde. Anlagen der Außenwerbung dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten von Landesstraßen gemäß § 28 StrVG NRW in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

3 KAMPFMITTEL
Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnliche Verfabungen 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.

4 ARTENSCHUTZ
Zum Ausschluss des § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG (Tötungsverbot) gegenüber europäischen Vogelarten sind mögliche Gehzeiten in Anlehnung an § 39 BNatSchG nicht innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten (01.03. – 30.09.) durchzuführen. In Anlehnung an den zukünftig in Kraft tretenden § 41a BNatSchG „Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen“ wird – um ggf. nachträgliche Umrüstungen zu vermeiden – empfohlen, für die Außenbeleuchtung nur insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. maximalem UV-Licht-Anteil von 0,02 % zu verwenden (geeignete marktgängige Leuchtmittel sind zurzeit Natriumdampfampfen und LED-Leuchten mit einem Farbton, z.B. warmweiß, gelblich, orange, amber, Farbtemperatur von 2700 Kelvin oder weniger). Die Beleuchtung ist möglichst niedrig aufzustellen und geschlossene Lampenkörper zu verwenden, so dass das Licht nur direkt nach unten strahlt. Blendwirkungen in angrenzende Flächen sind zu vermeiden. Die Beleuchtungsdauer ist auf das absolut notwendige Maß zu begrenzen.

5 EINSICHTNAHME UNTERLAGEN
Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird – DIN-Normen sowie Gutachten und VDI-Richtlinien anderer Art – können diese bei der auslegenden Stelle innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung der Planinhalte (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.
Baurodnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbaurodnung 2018 - (BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV NRW S. 421), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden 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 zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

ÄNDERUNGSVERFAHREN

Der Rat der Gemeinde Havixbeck hat am gem. § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) dievereinfachte Änderung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Es handelt sich um ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB. Dieser Beschluss ist am ortsüblich bekannt gemacht worden.
Havixbeck, den

Bürgermeister Schriftführerin

Gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wurde die betroffene Öffentlichkeit in der Zeit vom bis einschließlich an der Bauleitplanung beteiligt.
Havixbeck, den

Bürgermeister

Gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB wurden die berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange in der Zeit vom bis einschließlich an der Bauleitplanung beteiligt.
Havixbeck, den

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Havixbeck hat am gem. § 10 BauGB diesevereinfachte Änderung des Bebauungsplans als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
Havixbeck, den

Bürgermeister Schriftführerin

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

Bürgermeister

Gemeinde Havixbeck



1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Masbeck"

