



- ### PLANZEICHENERLÄUTERUNG
- #### FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
- SO Sonstiges Sondergebiet, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
- 1:1 Zahl der Vollgeschosse - als Hochmaß
  - 0,4 Grundflächenzahl
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB**
- Baugrenze
  - Einfahrtbereich
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- FLÄCHEN FÜR DIE VER- UND ENTSORGUNG gem. § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB**
- Flächen für Ver- und Entsorgung
  - Regenrückhaltebecken
- GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB**
- Private Grünfläche
  - Parkanlage
  - Friedhof
  - Schutz- und Trenngrün
- WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB**
- Wasserflächen
  - Fläche für die Wasserwirtschaft
- FLÄCHEN FÜR LANDWIRTSCHAFT UND WALD gem. § 9 (1) Nr. 18 BauGB**
- Fläche für die Landwirtschaft
  - Fläche für Wald
- FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN UND LANDSCHAFT gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB**
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- FLÄCHE ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB**
- Anzupflanzende Einzelbäume, genauer Standort nach Detailplanung
  - Zu erhaltende Einzelbäume
  - Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (6) BauNVO
  - Sichtreife - nachrichtliche Darstellung - sind von jeglicher Sichtbehinderung von 0,8 m bis 2,5 m über Fahrbahnoberkante freizustellen gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB
  - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
  - Mit Gehrecht belastete Flächen zugunsten der Anlieger und der Gemeinde Havixbeck
  - Mit Fahrrecht belastete Flächen zugunsten der Anlieger und der Gemeinde Havixbeck
  - Mit Leitungsrecht belastete Flächen zugunsten der Anlieger und der Gemeinde Havixbeck
- BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE**
- Vorhandene Flurstücksgrenze
  - 209 Vorhandene Flurstücknummer
  - Vorhandene Gebäude
  - Vorhandene Bäume
- TEXT**
- FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO**
- 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- SO 1**  
**Allgemein zulässig sind:**
- Wohn- und Pflegeeinrichtungen für Menschen mit Behinderung
  - Betriebe und Arbeitsstätten für ortsnaheliegende oder aus externen Wohngruppen Stift Tilbeck zugeordnete Menschen mit Behinderung
  - Anlagen für die Freizeitgestaltung und sportliche Zwecke für Menschen mit Behinderung
  - Gebäude und Anlagen zum Betrieb zur Verwaltung der Wohn- und Pflegeeinrichtung
- SO 2**  
**Allgemein zulässig sind:**
- Wohn- und Pflegeeinrichtungen für Menschen mit Behinderung
  - Einrichtungen oder Bildung für Menschen mit Behinderung
  - Bildungseinrichtungen im funktionalen Zusammenhang zu den Einrichtungen für Menschen mit Behinderung (Fortbildungsakademie für Lehrpersonal)
  - Schule, sofern diese dem Betrieb der o.g. Fortbildungsakademie dient und für diese erforderlich ist
  - Betriebe und Arbeitsstätten für ortsnaheliegende oder aus externen Wohngruppen Stift Tilbeck zugeordnete Menschen mit Behinderung
  - Anlagen für die Freizeitgestaltung und sportliche Zwecke für Menschen mit Behinderung
  - Gebäude und Anlagen zum Betrieb zur Verwaltung der Wohn- und Pflegeeinrichtung
- Ausnahmsweise kann zugelassen werden:**
- Einzelhandel zur Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 150 qm mit folgenden gem. „Havixbecker Läden“ nahversorgungrelevanten Sortimenten (ohne Treffer):
    - Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, Fach-Einzelhandel mit Nahrungsmitteln (WZ-Nr. 52.11, 52.2)
    - kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel (WZ-Nr. 52.33.1)
    - Drogerieartikel ohne Frischwaren, Seifen- und Flüssigseifenartikel, Schälungsbedarfsmittel (WZ-Nr. 52.33.2)
  - Einzelhandel, der dem Verkauf der in Behindertenerwerbsfähigen produktiven Personen dienen, mit einer maximalen Verkaufsfläche von 150 qm
  - Schule- und Sporteinrichtungen sowie Betriebe des Betriebsberufshilfsdienstes, die im funktionalen Zusammenhang zu den Einrichtungen für Menschen mit Behinderung stehen
  - Sonstige Einrichtungen der Gesundheitsvorsorge, die im funktionalen Zusammenhang zu den Einrichtungen für Menschen mit Behinderung stehen und für diese erforderlich sind
- SO 3**  
**Allgemein zulässig sind:**
- Betriebe und Arbeitsstätten für ortsnaheliegende oder aus externen Wohngruppen Stift Tilbeck zugeordnete Menschen mit Behinderung
  - Anlagen für die Freizeitgestaltung und sportliche Zwecke für Menschen mit Behinderung
  - Landwirtschaftliche Nutzungen
  - Gebäude und Anlagen zum Betrieb zur Verwaltung der Wohn- und Pflegeeinrichtung
- Ausnahmsweise können zugelassen werden:**
- Wohnungen für Mitarbeiter der vor Ort ansässigen Pflegeeinrichtungen
  - Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonal der vor Ort ansässigen Einrichtungen
- SO 4**  
**Allgemein zulässig sind:**
- Wohn- und Pflegeeinrichtungen für Menschen mit Behinderung
  - Gebäude und Anlagen zum Betrieb zur Verwaltung der Wohn- und Pflegeeinrichtung
- Ausnahmsweise können zugelassen werden:**
- Wohnungen für Mitarbeiter der vor Ort ansässigen Pflegeeinrichtungen
  - Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonal der vor Ort ansässigen Einrichtungen
- SO 5**  
**Allgemein zulässig sind:**
- Wohn- und Pflegeeinrichtungen für Menschen mit Behinderung
  - Gebäude und Anlagen zum Betrieb zur Verwaltung der Wohn- und Pflegeeinrichtung
- Ausnahmsweise können zugelassen werden:**
- Wohnungen für erweiterte Familien (Eltern von Kindern in der Einrichtung, Familien mit behinderten Angehörigen), sofern die Bindung an Stift Tilbeck öff. rechtlich gesichert ist
  - Wohnungen für Mitarbeiter der vor Ort ansässigen Pflegeeinrichtungen
  - Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal der vor Ort ansässigen Einrichtungen

**2 FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND**  
 (gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB)

2.1 Entlang der „Uferstreifen“ der bestehenden Gewässer (s.d. HWG und beidseitig in einem Abstand von 5,00 m, gemessen von Oberkante Böschung, bauliche Anlagen jeglicher Art, auch nicht genehmigungspflichtige Anlagen unzulässig.

**3 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**  
 (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

3.1 Die mit M 1 bezeichnete Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Bereiche wird als lockere Obstbaumweide auf extensivem Grünland entwickelt. Die zu pflanzenden Obstbäume (ca. 65 Stück) stehen in einem mittleren Abstand von ca. 15 x 15 m. Die Einzelbäume sind gegen Verbiss durch Rinde und Kränzen zu sichern. Zur Anpflanzung sind einheimische, traditionelle Sorten in der Qualität HSt, Stk 10 - 12 wahlweise aus der folgenden Pflanzenliste zu verwenden, wobei ca. 70 % Äpfelbäume zu verwenden sind:

- Castanea sativa - Edelkastanie
- Juglans regia - Walnuss
- Malus sylvestris - Wildapfel
- Mespilus germanica - Mispel
- Prunus avium - Wildbirne
- Prunus pyramidalis - Spierling
- Sorbus domestica - Elsbeere

3.2 Die Grünbestände der Flächen zur Anpflanzung und / oder mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen, die Flächen für Maßnahmen sowie der gem. landlicher Freizeitzwecke durchzuführenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

**4 FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN**  
 (gem. § 9 (1) Nr. 25 / b BauGB)

4.1 Die mit P 1 / P 2 gekennzeichneten Flächen sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen flächendeckend zu begrünen.

4.2 Auf den mit P 3 gekennzeichneten Flächen sind in einem Flächenanteil von 50 % Gehölzgruppen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen in lockerer Folge anzupflanzen.

4.3 Die festgesetzten Einzelbaumpflanzungen sind mit hochstämmigen, heimischen, standortgerechten Laubbäumen durchzuführen.

4.4 Die Grünbestände der Flächen zur Anpflanzung und / oder mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sowie der gem. landlicher Freizeitzwecke durchzuführenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

**HINWEISE**

**1 DENKMALSCHUTZ**  
 Bei Bodendenkmälern können Bodendenkmälern (kulturspezifische Bodendenkmälern, d. h. Mauerwerk, Einzelsteine aber auch Verankerungen und Verankerungen in der natürlichen Bodenschichten) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde Havixbeck und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Amt für Denkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).

**AUFSTELLUNGSVERFAHREN**

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasterauszug überein. Stand: Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenerklärung.

Der Rat der Gemeinde hat am gem. § 2 und § 2a des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am ortsbekannt gemacht worden.

Havixbeck, den

Bürgermeister

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauplanung hat am gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.

Havixbeck, den

Bürgermeister

Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Beträge über die Bauplanung hat am gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.

Havixbeck, den

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat am gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszugeben.

Havixbeck, den

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit von bis einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.

Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt.

Havixbeck, den

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat am gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Havixbeck, den

Bürgermeister

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am ortsbekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.

Havixbeck, den

Bürgermeister

**RECHTSGRUNDLAGEN**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zuletzt geänderten Fassung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 12), in der zuletzt geänderten Fassung

Planzeichenerklärung 1990 (Planfz 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 66)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2009 (GV. NRW. S. 250) (1), in der zuletzt geänderten Fassung

Gemeinsordnung Nordrhein-Westfalen (GONRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1984 (GV. NRW. S. 986) in der zuletzt geänderten Fassung

Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (GV. NRW. S. 2568), in der zuletzt geänderten Fassung

Wasserschutzgesetz (WSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (GV. NRW. S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2009 (GV. NRW. S. 568) in der zuletzt geänderten Fassung

Landesumweltgesetz (LUmwG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), in der zuletzt geänderten Fassung

**GEMEINDE HAVIXBECK**

**BEBAUUNGSPLAN**

**"STIFT TILBECK"**

PLANÜBERSICHT M 1: 15.000

DATUM	04.09.2013
PL <sup>10</sup>	139 x 89
BEARB.	Stro
M.	1:1.000
BÜRGERMEISTER	PLANEARBEITUNG

0 10 20 30 40 60 m

WOLTERS PARTNER

PLANEARBEITUNG

WOLTERS PARTNER

Wolters Partner  
 Partner: Stro, 0-24000  
 Telefon: 0240-24000  
 E-Mail: stro@wolters-partner.de