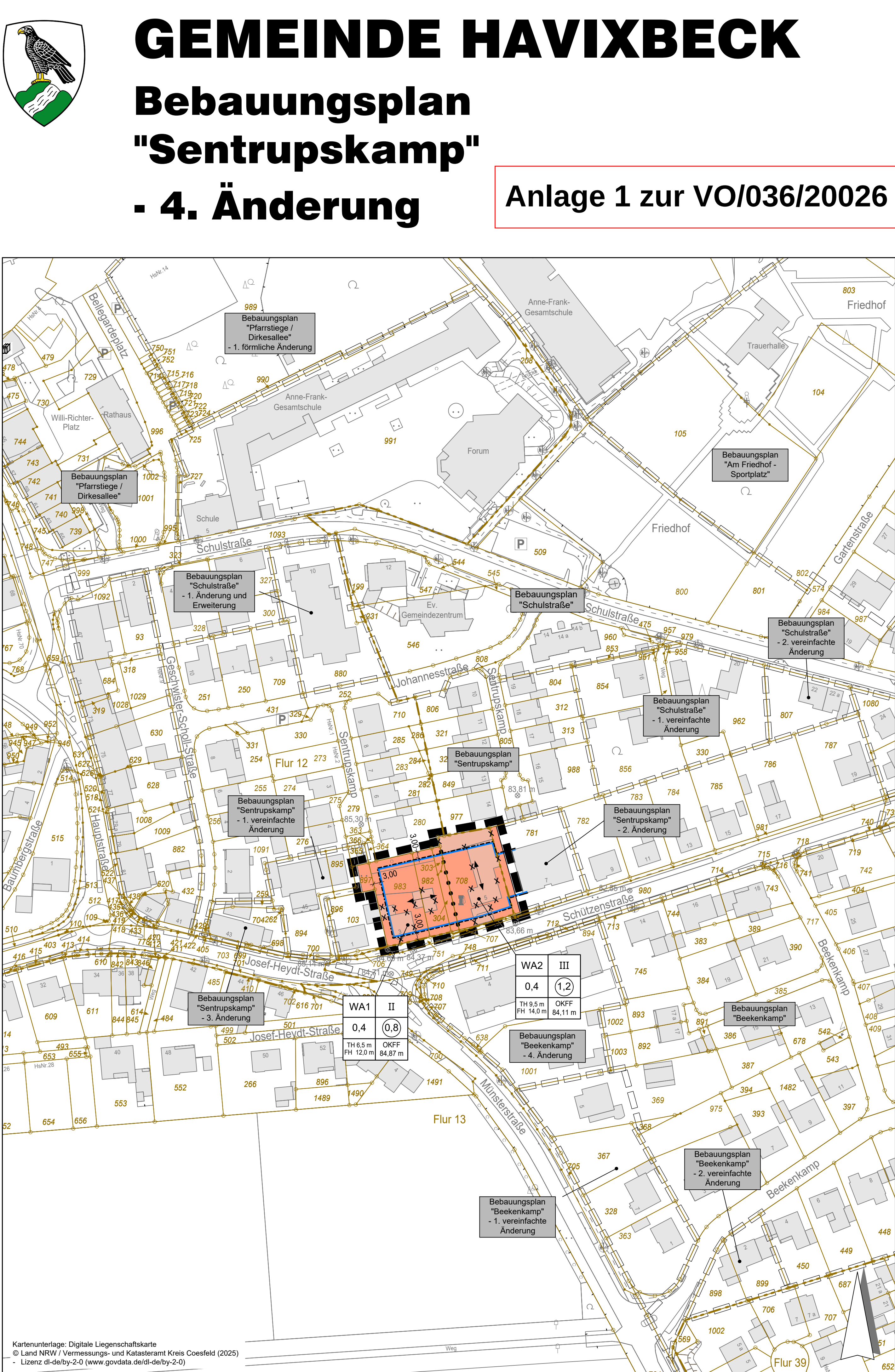


GEMEINDE HAVIXBECK

Bebauungsplan "Sentrupskamp" - 4. Änderung

Anlage 1 zur VO/036/20026

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 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der zuletzt geänderten Fassung.
Planzeichenverordnung 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) in der Fassung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 411 bis 458) in der zuletzt geänderten Fassung.
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung.

PLANZEICHENERKLÄRUNG gemäß Planzeichenverordnung

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,8 Geschossflächenzahl
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse - maximal
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

FH Firsthöhe in Meter über OKFF - maximal
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

TH Traufhöhe in Meter über OKFF - maximal
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

OKFF Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss
in Meter über NHN (Normalhöhennull) - maximal
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Firststrichung

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

FESTSETZUNGEN

Textliche Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB / BauNVO)

- Die nach § 4 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
(§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)
- Abweichend von der offenen Bauweise sind unterhalb der Erdoberfläche Gebäude(-teile) mit mehr als 50 m Länge zulässig. Zu dem Flurstück Nr. 781 ist bei unterirdischen Bauwerken kein seitlicher Grenzabstand erforderlich.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 u. 2a BauGB i.V.m. §§ 22 BauNVO)
- Garagen, Überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur mit einem Abstand von mindestens 3 m zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
- Dächer vom Nebenanlagen mit einer Dachneigung von < 15° sind mindestens als extensives Gründach mit einem Substrataufbau von mindestens 10 cm auszubilden.
(9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Tiefgaragen sind mit mindestens 50 cm Erdschicht abzudecken und zu begrünen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

FESTSETZUNGEN

Textliche Festsetzungen (gemäß § 89 BauO NRW)

- Für die Hauptgebäude sind symmetrisch geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 40° und 50° zulässig.
- Geneigte Dächer sind mit Dachziegeln herzustellen. Es dürfen nur folgende Farbreihen aus dem RAL-Farbregister verwendet werden: grau (7000), rot (3000) und braun (8000).
- Die Außenwände der Hauptgebäude sind mit Verblendmauerwerk herzustellen. Hierzu darf nur gebranntes Material verwendet werden. Es dürfen nur folgende Farbreihen aus dem RAL-Farbregister verwendet werden: rot (3000) und braun (8000).

HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Die der Planung zugrundeliegende Vorschriften (z. B. Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und VDI-Richtlinien sowie Gutachten und Fachberichte) können während der Dienststunden bei der Gemeinde Havixbeck (Rathaus) eingesehen werden.
- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen 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 Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LVL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungstätte vorher freibt 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)
- Die Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten sollte mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfährt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, ist die Arbeit sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst Westfalen - Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde (Telefon: 05451/942910) oder die Polizei zu verständigen.
- Erschließungsmaßnahmen und Baufeldfreimachungen sind nur im Zeitraum vom 01. August bis 28. Februar zulässig. Sollten die Bauarbeiten in den ausgeschlossenen Zeitraum hin andauern, müssen sie kontinuierlich (d.h. max. 4 tägige Pausen) fortgesetzt werden. Diese Bauzeitenbeschränkung kann in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde aufgehoben werden, wenn eine fachgutachterliche Unbedenklichkeit zu Fledermäusen und Brutvögeln belegt wird.
- Zum Schutz der Vögel und Fledermäuse gemäß § 39 und § 44 Abs. 1 BNatSchG sind jegliche Gehölzarbeiten und die Baufeldfreimachung nur außerhalb der Vogelbrutzeit bzw. Aktivitätsphase der Fledermäuse, also vom 1. Oktober bis 28. Februar, zulässig.
Falls Bäume mit einer potenziellen (Winter-)Quartierfunktion für Fledermäuse (Höhlen, Spalten, Stammsisse o.ä. in Stamm- oder Astbereichen mit Durchmesser > 30 cm, oder nicht einsehbare Bäume mit Fleubewuchs) vorhanden sind, sind diese potenziellen Quartiere auch vom 1. Oktober bis 28. Februar vor den Gehölzarbeiten durch Fachbegutachtung auf einen Besatz durch Fledermäuse zu überprüfen. Sind Fledermäuse vorhanden, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

- Gebäude Katasterbestand
- abzubrechende bzw. bereits abgebrochene Gebäude
- Höhe Schachtdeckel in Meter ü. NHN (Normalhöhennull)
- die exakte Höhe ist in der Örtlichkeit zu prüfen
- benachbarte Bebauungspläne
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze (vermark / unvermark)

VERFAHRENSVERMERKE

Die im Planungsbereich dargestellten Flurstücke und Grenzzeichen sind vollständig und geometrisch einwandfrei. Die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen, sowie Straßen, Wege und Plätze sind vollständig nachgewiesen. Die Angaben beziehen sich auf den Aktualitätsstand der Katasterdaten vom 05/2025. Höhenangaben und ergänzende Topographie sind von der Bescheinigung ausgenommen.

Die Darstellung der Katastergrundlage kann außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes unvollständig sein.

....., den

Der Rat der Gemeinde Havixbeck hat am gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen und am die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 beschlossen. Dieser Beschluss ist am ortsüblich bekannt gemacht worden.
Die frühzeitige Beteiligung ist in der Zeit vom bis einschließlich durchgeführt worden.

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Havixbeck hat am nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen. Dieser Beschluss ist am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - ist im Internet veröffentlicht worden und hat nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom bis einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Bürgermeister

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

Bürgermeister

Gem. § 10 (3) des Baugesetzbuches ist der Beschluss des Bebauungsplanes am ortsüblich bekannt gemacht worden. In dieser Bekanntmachung wurde ebenfalls auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3, Sätze 1 und 2 und Abs. 4, des § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuches sowie auf die Vorschriften des § 7 Abs. 6 GO NRW hingewiesen. Der Bebauungsplan hat am Rechtskraft erlangt.

Bürgermeister

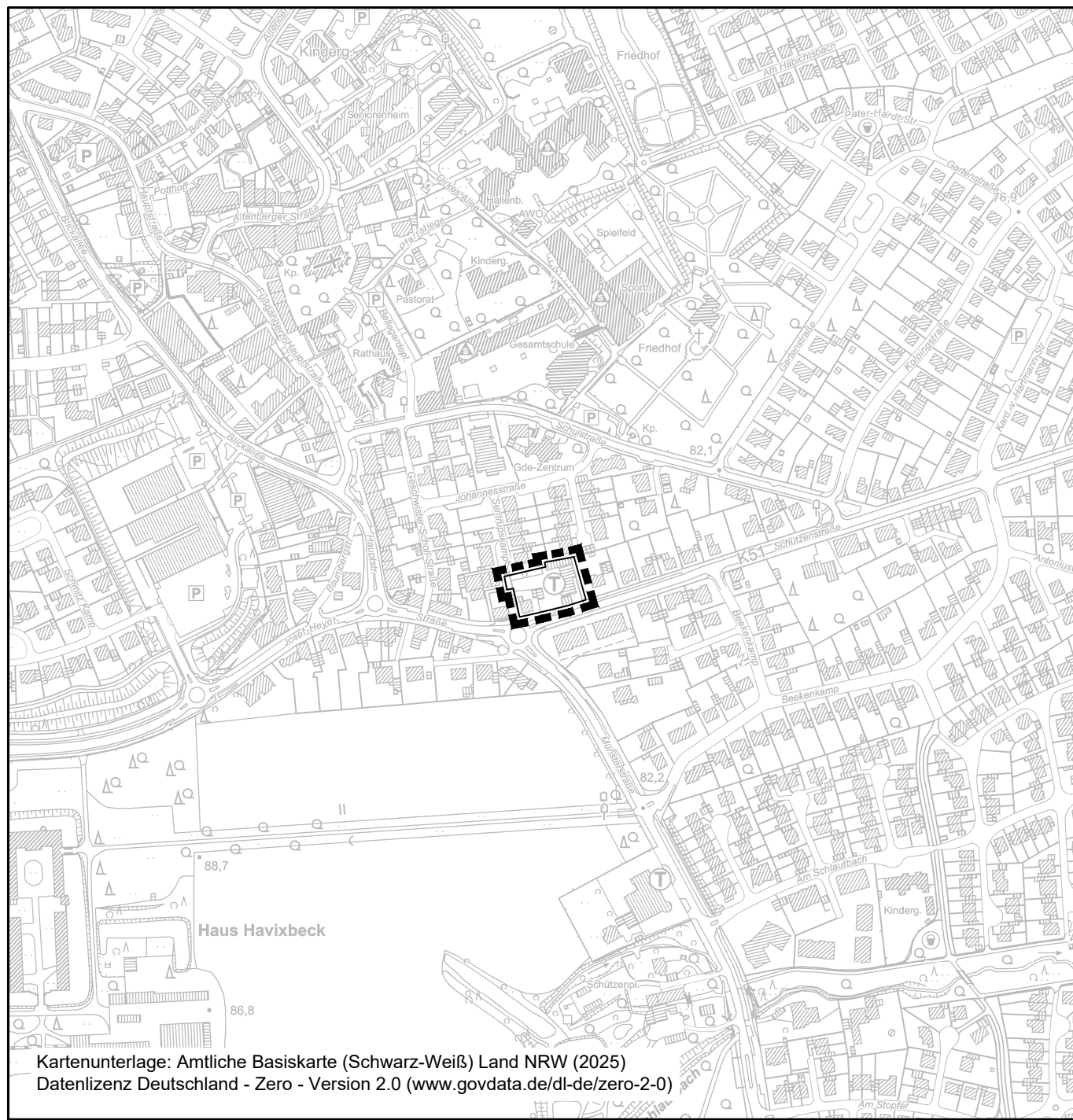


Gemeinde Havixbeck

Bebauungsplan "Sentrupskamp" - 4. Änderung

Entwurf

M. 1:1.000



Kartenunterlage: Amtliche Basiskarte (Schwarz-Weiß) Land NRW (2025)
Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2.0)

Beratung • Planung • Bauleitung

Am Tie 1
49086 Osnabrück
E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Telefon (0541) 1819 - 0
Telefax (0541) 1819 - 111
Internet: www.pbh.org



Proj. Nr. 25 126 011
Osnabrück, 26.05.2026

Unverschrift