



- PLANZEICHENERLÄUTERUNG**
FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO
- MAß 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
- VERKEHRSLÄCHEN** gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- EIN- BZW. AUSFAHRTEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSLÄCHEN** gem. § 9 (1) Nr. 4, 11 BauGB
- GRÜNFLÄCHEN** gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB
- WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT** gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB
- FLÄCHEN FÜR LANDWIRTSCHAFT UND WALD** gem. § 9 (1) Nr. 18 BauGB
- FLÄCHE ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG** gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**
- BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE**

- HINWEISE**
- 1 DENKMALSCHUTZ**
Bei Bodenergräben können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodendenkmal, d. h. Mauerwerk, Einzelteile aber auch Veränderungen und Verfestigungen in der natürlichen Bodenschicht) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde Havixbeck und dem LWL – Archäologie für Westfalen, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 16 und 16 DSchG NRW). Erste Erdbehebungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Spöcken 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentener Straße 255, 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 ALLTÄSTEN / KAMPFMITTEL**
Ein Verdacht auf Altlasten und Kampfmittel besteht im Plangebiet nicht. Bodeneingriffende Maßnahmen sind mit der gebotenen Vorsicht vorzunehmen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann. Weist der Boden oder der Erdaushub eine außergewöhnliche Verfestigung auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und das Ordnungsamt der Stadt Waltrop zu verständigen.
- 3 ARTENSCHUTZ**
Zum Schutz von Blühinsekten und europäischen Vogelarten ist eine Entfernung sowie ein Rückschnitt von Gehölzen, d. h. Bäumen und Sträuchern gemäß § 39 BNatSchG außerhalb der Brüt- und Aufzuchtzeiten, d. h. nur vom 01.10. – 28.02. eines jeden Jahres durchzuführen. Eine Ausnahme von dieser zeitlichen Vorgabe ist möglich, wenn im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Kontrolle durch einen Fachgutachter Verstöße gegen § 44 (1) BNatSchG ausgeschlossen werden können. Innerhalb der Bestandsgrenze können Vorkommen des Stiers sowie verschiedener europäischer Vogelarten und Fledermäuse (Zwerg-, Breitflügel-, und Hufeisenfledermaus) nicht ausgeschlossen werden, so dass die artenschutzrechtlichen Belange bei Umbau- und Abrucharbeiten auf der Ebene Baugenehmigung einzeln zu prüfen sind (Pflicht). Die Prüfung ist ganzjährig und vorhabenbezogen anhand des konkreten Abbruch- bzw. Umbauvorhabens durchzuführen und geeignete Vermeidungsmaßnahmen nach fachfachlicher Anweisung sowie in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu ergreifen. Gleiche Vorgaben gelten auch für etwaige, nicht genehmigungspflichtige Aus- und Umbauarbeiten.
- 4 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.

- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**
gem. § 9 BauGB und BauNVO
- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)
- 1.1 Innerhalb des „Sonstigen Sondergebietes“ mit der Zweckbestimmung „Literatur- und Kulturzentrum Burg Hülshoff“ sind die folgenden Nutzungen zulässig:
- Museumsnutzungen (inkl. Museumshop)
 - Literatur- und Kulturzentrum mit zugehörigen Veranstaltungs- und Seminarräumlichkeiten
 - Gastronomische Nutzungen
 - Büro- und Verwaltungsnutzungen im Zusammenhang mit dem Literatur- und Kulturzentrum
- 1.2 In den mit SO1 gekennzeichneten Bereichen sind über die o.g. Nutzungen hinaus temporäre Wohnnutzungen im Sinne eines Boardinghouse im Kontext des Literaturzentrums zulässig.
- 1.3 In den mit SO2 gekennzeichneten Bereichen ist über die o.g. Nutzungen (Pkt. 1.1) hinaus der vorhandene Gartenbaubetrieb zulässig.
- 2. 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**
- 2.1.1 Die Gebäudehöhe ist in den jeweiligen Teilen des Plangebietes in Meter ü. NHN festgesetzt.
- 2.1.2 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 2,0 m zugelassen werden. Die technische Erforderlichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.
- 2.2 Grundflächenzahl**
- 2.2.1 Eine Überschreitung der gem. § 19 (4) BauNVO zulässigen Grundflächenzahl ist zulässig, soweit diese zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes bereits vorhanden war.
- 3. FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN** (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)
- 3.1 Stellplätze und Garagen i. S. d. § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.
- 4. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ERHALTUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- 4.1 Die als „Flächen für Stellplätze“ festgesetzten privaten Verkehrsflächen sind mit wasserundurchlässigen Bauteilen (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) kann ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO um bis zu 2,0 m zugelassen werden. Die technische Erforderlichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.
- 5. FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN** (gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB)
- 5.1 Auf der mit St 1 gekennzeichneten privaten Verkehrsfläche sind zwischen den Fahrgassen drei Obstbaumreihen mit je 30 m Länge und je 20 Bäumen im 15 m Abstand anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Den Obstgehölzen unterliegend ist ein extensiv gepflegter Gras- oder Krautstreifen in einer Breite von min. 3 m anzulegen.
- 5.2 Alle gemäß zeichnerischer Festsetzung zu bepflanzenden Flächen sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen flächendeckend zu begrünen. Darüber hinaus ist in der mit P 1 gekennzeichneten Fläche zur Anpflanzung alle 10 m ein großkröniger heimischer, standortgerechter Laubbäum zu pflanzen.
- 5.3 Die Grünsubstanz der Flächen zur Anpflanzung und / oder mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sowie der gem. textlicher Festsetzung durchzuführenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein. Stand: Januar 2018
Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenvorschrift.
Cooledit, den _____

Der Rat der Gemeinde hat am _____ gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am _____ öffentlich bekannt gemacht worden.
Havixbeck, den _____

Bürgermeister _____ Schriftführer _____

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom _____ 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 _____ Schriftführer _____

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

Bürgermeister _____

Der Rat der Gemeinde hat am _____ gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
Havixbeck, den _____

Bürgermeister _____ Schriftführer _____

Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Bauplanung hat vom _____ bis _____ einschließlich gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.
Havixbeck, den _____

Bürgermeister _____

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am _____ öffentlich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.
Havixbeck, den _____

Bürgermeister _____

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.
Planzeichenvorschrift (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung.
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), neu gefasst durch das Gesetz vom 30.06.2021, in Kraft getreten am 02.07.2021 (GV. NRW. S. 822), 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 06.07.2016 (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. 534), in der zuletzt geänderten Fassung.
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), in der zuletzt geänderten Fassung.

Gemarkung: Schonebeck
Flur: 003
Quellennummer: Land NRW / Kreis Coesfeld (April 2018)
Datenformat: DGN/GeoTIFF - Namenskonvention: Version 2.0

Gemeinde Havixbeck

Bebauungsplan
"Burg Hülshoff"

Planübersicht 1 : 10.000

Stand	20.01.2022	Entwurf zur öffentlichen Auslegung
Bearb.	CL / KW	gem. §§ 2(1) 4(2) BauGB
Plangröße	140 x 77	
Maßstab	1 : 1.000	

Planbearbeitung:

WP WalterPartner
Schäfersen GmbH
Eckener Straße 10
48161 Münster
Telefon 0251 448-0 | Fax 0251 100
wpa@wpa-partner.de