



### PLANZEICHENERLÄUTERUNG

- FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO**
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 11 bis 11 BauNVO**
- SO/SO1/SO2: Sonstige Sondergebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO**
- 0,6: Grundflächenzahl
- 1: Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
- H max: Maximale Baukörperhöhe bezogen auf Meter über NNH siehe textliche Festsetzung Nr. 2
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO**
- Baugrenze
- VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB**
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Private Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- EIN- BZW. AUSFAHRTEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 4, 11 BauGB**
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB**
- Private Grünfläche
- WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB**
- Wasserflächen
- FLÄCHEN FÜR LANDWIRTSCHAFT UND WALD gem. § 9 (1) Nr. 18 BauGB**
- Fläche für Wald
- FLÄCHE ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB**
- Zu erhaltende Einzelbäume
- Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO
- Umgrünung von Flächen für Stellplätze gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB
- St 1 / St 2: Stellplätze
- Sichtreiecke - nachrichtliche Darstellung - sind von jeglicher Sichtbehinderung von 0,8 m bis 2,5 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**
- Carte-deskinne: Umgrünung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
- Bodengeopikal: Umgrünung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
- BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE**
- Kreisgrenze
- Flurgrenze
- Flur 10: Flurnummer
- Flurstücksgrenze
- 123: Flurstücknummer
- Geplanter Straßenausbau
- Gebäude mit Hausnummer

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 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 (incl. Museumshop)
  - Literatur- und Kulturzentrum mit zugehörigen Veranstaltungs- und Seminarerrichtungen
  - Gastronomische Nutzungen
  - Büro und Verwaltungsnutzungen im Zusammenhang mit dem Literatur- und Kulturzentrum
- 1.2 In den mit SO1 gekennzeichneten Bereichen sind ergänzend zu dem unter Pkt. 1.1 genannten Nutzungskatalog temporäre Wohnnutzungen im Sinne eines Boardinghouses im Kontext des Literaturzentrums zulässig. Gastronomische Nutzungen sind innerhalb des mit SO 1 gekennzeichneten Bereiches abweichend von dem unter Pkt. 1.1 genannten Nutzungskatalog unzulässig.
- 1.3 In den mit SO2 gekennzeichneten Bereichen ist ergänzend zu dem unter Pkt. 1.1 genannten Nutzungskatalog der vorhandene Gartenbetrieb zulässig.
- 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. NNH 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 3,0 m zugelassen werden. Die technische Erdberührbarkeit ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.
- 2.2 Grundflächenzahl
- 2.2.1 Eine Überschreitung der gem. § 16 (4) BauNVO zulässigen Grundflächenzahl ist zulässig, soweit diese zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes bereits vorhanden war.
- 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.
- FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- 4.1 Die als „Flächen für Stellplätze“ festgesetzten privaten Verkehrsflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasengittersteine, Schotterrasen, o.ä.) herzustellen. Ausgenommen hiervon sind die Fahrgassen der mit St 2 gekennzeichneten Stellplätze.
- 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 Obstbäume mit je 300 m Länge und je 20 Bäumen im 15 m Abstand anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Den Obstbäumen unterliegen alle in ein extensiv gepflegter Gras- oder Kratzstreifen in einer Breite von min. 3 m anzulegen.
- 5.2 Alle gemäß zeichnerischer Festsetzung zu beplantenden 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 Laubbau 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.

### HINWEISE

- 1 **DENKMALSCHUTZ**  
Bei Bodenergriffen können Bodendenkmäler (kulturgegeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelsteine aber auch Verdichtungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde Havixbeck und dem LWL -Archologie für Westfalen-Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG NRW). Erste Erdbehebungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archologie für Westfalen, An den Speichen 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentener Straße 295, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen. Der LWL-Archologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Befahren 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 **ALLLASTEN / KAMPFMITTEL**  
Ein Verdacht auf Altlasten und Kampfmittel besteht im Plangebiet nicht. Bodenergriffende 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 Waltpop 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 BImSchG außerhalb der Br- und Auszuchtzeiten, d. h. nur vom 01.10. – 28./29.02. 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) BImSchG ausgeschlossen werden können. Innerhalb der Bepflanzungsfläche können Vorkommen des Stärs sowie verschiedener europäischer Vogelarten und Fledermäuse (Zwerg-, Breitflügelmaus) nicht ausgeschlossen werden, so dass die artenschutzrechtlichen Belange bei Umbau- und Abrucharbeiten auf der Ebene Baugenehmigung einzeln zu prüfen sind (Pflicht). Die Prüfung ist gänzlich und vorherbezogen anhand des konkreten Abruch- 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 **ERKSCHNAPPE UNTERLAGEN**  
Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird – DIN-Normen sowie Gütearten und VDI-Richtlinien anderer Art – können diese bei der auslegenden Stelle innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.

**AUFSTELLUNGSVERFAHREN**

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein. Stand: Januar 2018  
Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeicherverordnung.  
Coesfeld, den \_\_\_\_\_

Der Rat der Gemeinde hat am \_\_\_\_\_ gem. § 2 und § 2a des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Havixbeck, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister \_\_\_\_\_ Schriftführer \_\_\_\_\_

Der Rat der Gemeinde hat am \_\_\_\_\_ gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszuliegen.  
Havixbeck, den \_\_\_\_\_

Bürgermeister \_\_\_\_\_ Schriftführer \_\_\_\_\_

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

Bürgermeister \_\_\_\_\_

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.  
Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am \_\_\_\_\_.  
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 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 \_\_\_\_\_ in der zuletzt geänderten Fassung.  
Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), in der zuletzt geänderten Fassung.  
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2565), 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.

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.  
Planzeicherverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (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 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), in der zuletzt geänderten Fassung.  
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2565), 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)  
Coesfelders-Deichstraße - Namensentwurf - Version 2.0

**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.  
Planzeicherverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (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 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), in der zuletzt geänderten Fassung.  
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2565), 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.

**Gemeinde Havixbeck**

Bebauungsplan  
"Burg Hülshoff"

Planübersicht 1 : 10.000

Stand	07.02.2022
Entwurf zur öffentlichen Auslegung	gem. §§ 3(2) / 4(2) BauGB
Bearb.	CL / KW
Plangröße	140 x 77
Maßstab	1 : 1.000

Planbearbeitung:

**WP** WelterPartner  
Architektur GmbH  
D-48683 Coesfeld  
Telefon: 02541 9409-0 | Fax: 9409-100  
welterpartner@welterpartner.de