

PLANZEICHENERLÄUTERUNG
FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO
- WA Allgemeine Wohngebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO
- 0,4 Grundflächenzahl
 - II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN** gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
- E Nur Einzelhäuser zulässig
- VERKEHRSFLÄCHEN** gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - Zweckbestimmung: Fußweg / Radweg
- GRÜNFLÄCHEN** gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB
- Öffentliche Grünfläche
 - Zweckbestimmung: Parkanlage

- WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT** gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB
- Fläche für die Wasserwirtschaft
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Flächen zugunsten der Versorgungsträger
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN** gem. § 9 (6) BauGB
- Wasserflächen gem. § 31 WHG
- BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE**
- Flurgrenze
 - Vorhandene Flurstücksgrenze
 - Flur 24 Flurnummer
 - 1143 Vorhandene Flurstücksnummer
 - 1 Vorhandene Gebäude mit Hausnummer
 - Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- FESTSETZUNGEN** gem. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB
- Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung)
 - 35° - 45° Dachneigung

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. 132), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256) (1), 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 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926), 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.
- Landschaftsgesetz NRW (LG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV.NRW. S. 568) in der zuletzt geänderten Fassung.
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), in der zuletzt geänderten Fassung.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5 - 10) BauNVO)
 - Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN** (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)
 - Garagen i. S. d. § 12 BauNVO und sonstige genehmigungspflichtige Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO mit Ausnahme von festen Einfriedungen (z. B. Mauern / Zäune) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEI TEN IN WOHNGEBÄUDEN** (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)
 - Je Wohngebäude (Einzelhaus) ist maximal 2 Wohneinheit zulässig.

GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

FESTSETZUNGEN GEM. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

- STELLUNG BAULICHER ANLAGEN**
Es sind die in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen zulässig. Die Firstrichtung ist der längeren Mittellinie des Hauptbaukörpers gleichzusetzen.
- AUSFÜHRUNG DER AUSSENWÄNDE**
Die Außenwandflächen aller Gebäude einschließlich der Nebengebäude - wie Garagen - sind in Verbundmauerwerk auszuführen. Dabei ist Material mit einer matten und rauen Oberfläche zu verwenden. Für untergeordnete Teilflächen - bis zu 2/5 der Wandfläche - sind andere Materialien in matten Farbtönen zulässig.
- AUSFÜHRUNG DER DÄCHER**
Für die Dacheindeckung sind ausnahmslos Naturschiefer oder Dachplatten in den Farbtönen schieferfarben bis dunkelbraun oder rot (einfarbig) zu verwenden. Dies gilt nicht für Garagen mit Flachdächern.
- GARAGENDÄCHER**
Für Garagen sind Flachdächer zugelassen.
- DACHAUFBAUTEN**
Dachgauben und Dacheinschnitte dürfen 1/4 der Dachlänge nicht überschreiten und müssen von Giebeln, Graten und Kehlen mind. 2,50 m Abstand haben. Ihre Traufen dürfen nur bis zu 2,50 m über Oberkante Fußboden liegen.
- DREMPEL**
Drempe sind nur bis zu einer Höhe von 0,50 cm, gemessen von der Fußbodenoberkante der Erdgeschossdecken bis zum Anschnitt der Außenmauer mit der Sparrenoberkante, zulässig.
- DACHFORM**
Dachform der Hauptgebäude: Satteldach zwischen Vollgiebeln mit Dachneigung von 35-45°.
- SOCKELHÖHE**
Die Oberkante Fußboden im Erdgeschoss darf höchstens 0,50 m über der fertigen Fahrbahn liegen.

HINWEISE

- DENKMÄLER**
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodentunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde Havixbeck und dem LWL - Archäologie für Westfalen, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).
- ARTENSCHUTZ**
Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes sind gem. § 39 BNatSchG Gehölzentfernungen - soweit notwendig - in der Zeit vom 01.03 bis zum 30.09 eines jeden Jahres verboten. Gehölzentfernungen während des vorgenannten Zeitraumes sind nur nach vorheriger Freigabe durch eine ökologische Baubegleitung und in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises zulässig.

ÄNDERUNGSVERFAHREN

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein. Stand: ... Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung, den ...

Der Rat der Gemeinde hat am ... gem. § 2 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches diese 2. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. 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, diese 2. Änderung des Bebauungsplanes - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen. Havixbeck, den ...

Bürgermeister: ... Schriftführer: ...

Diese 2. Änderung des Bebauungsplanes - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom ... bis ... einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. 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: ...

Der Rat der Gemeinde hat am ... gem. § 10 des Baugesetzbuches diese 2. Änderung des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Havixbeck, den ...

Bürgermeister: ... Schriftführer: ...

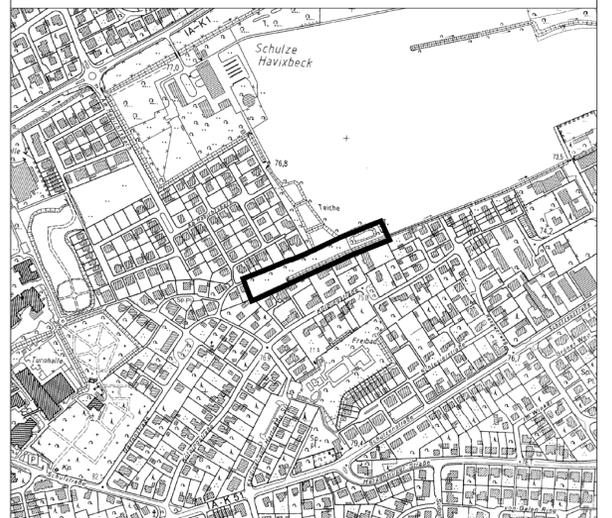
Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes am ... ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten. Havixbeck, den ...

Bürgermeister: ...

Gemeinde Havixbeck



2. Änderung des Bebauungsplanes "Pfarrstieg / Dirkesallee"



Planübersicht 1 : 5.000

Stand	28.04.2017
Bearb.	CL / KW
Plangröße	84 / 60
Maßstab	1 : 500



WOLTERS PARTNER
Architekten & Stadtplaner GmbH
Danper Straße 15 • D-48653 Coesfeld
Telefon +49 (0)2541 9409-0 • Fax 6088
info@wolterspartner.de