



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

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT

SONSTIGE PLANZEICHEN

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 (6) BauGB

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

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

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 I S. 55), in der zuletzt geänderten Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung 2018 - (BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV NRW S. 421), in der zuletzt geänderten Fassung.

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 988), in der zuletzt geänderten Fassung.

Landesnaturschutzgesetz (LNSchG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2018 (GV NRW S. 934), in der zuletzt geänderten Fassung.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), 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 Betriebsleistungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwertung, Gartenbaubetriebe, 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. Mauer / Zaun) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
 - HÖCHSTZULASSIGE ZAHL DER WOHNHEI TEN IN WOHNGEBÄUDEN** (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)
 - Je Wohngebäude (Einzelhaus) ist maximal 2 Wohnheiten 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 Mittellachse des Hauptbaukörpers gleichzusetzen.
 - AUSFÜHRUNG DER AUSSENWÄNDE**
Die Außenwände 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 Dachdeckung sind ausnahmslos Naturschiefer oder Dachpfannen in den Farbtonungen schieferfarben bis dunkelbraun oder rot (einfarbig) zu verwenden. Dies gilt nicht für Garagen mit Flachdächern.
 - GARAGENDÄCHER**
Für Garagen sind Flachdächer zugelassen.
 - DACHAUFBAUTEN**
Dachgauben und Dachanschnitte dürfen 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten und müssen von Giebeln, Giebeln und Kehlen mind. 2,50 m Abstand haben. Ihre Traufen dürfen nur bis zu 2,50 m über Oberkante Fußboden liegen.
 - DREMPEL**
Drempel sind nur bis zu einer Höhe von 0,50 cm, gemessen von der Fußbodenoberkante der Erdgeschossdecken bis zum Anschnitt der Außenmauer mit der Sperrankerle, 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

- DENKMALSCHUTZ**
Bei Bodensprengungen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelrunder aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist Gemeinde Havixbeck und dem LWL – Archäologie für Westfalen, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 16 und 17 DSCHG NRW). Erste Erdbehebungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentinger Straße 235, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreiben der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 (2) DSCHG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.
- 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 Planzeichenerklärung.

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 jedemorts 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 _____

Der Rat der Gemeinde hat am _____ gem. § 10 des Baugesetzbuches diese 2. Änderung des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit aufgeführt.

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 "Parrstieg / Dirkesallee"

Planübersicht 1 : 5.000

Stand	21.09.2022
Bearb.	CL / KW
Plangröße	84 / 60
Maßstab	1 : 500

Planbearbeitung:

WP / WeltersPartner
Danziger Straße 11 • D-48633 Coesfeld
Telefon 05241 9482-0 • Fax 05241 9482-100
info@welterspartner.de