



AUFSTELLUNGSVERFAHREN

1. Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Havixbeck hat am gem. § 2 und § 2a des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Havixbeck, den
(Bürgermeister) (Schriftführer/in)

4. Offenlage
Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich zu jedermann's Einsicht öffentlich ausgelegen.
Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am
Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Havixbeck, den
(Bürgermeister) (Schriftführer/in)

2. Frühzeitige Beteiligung
Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung hat vom bis gem. § 3 Abs. 1 BauGB stattgefunden. Diese frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Havixbeck, den
(Bürgermeister) (Schriftführer/in)

5. Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Havixbeck hat am gem. § 10 BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Havixbeck, den
(Bürgermeister) (Schriftführer/in)

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO

SO Sonstige Sondergebiete, siehe textliche Festsetzung Nr. 1.1

MAS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO

0,8 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß

H max: Höhe der baulichen Anlagen in Meter über Normalhöhennull (NNH) als Höchstmaß siehe textliche Festsetzung Nr. 2

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

a Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 3

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Strassenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Strassenbegrenzungslinie

StP Straßenbegleitgrün

P Parkfläche

F Fußgängerbereich

Einfahrbereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESIEGTUNG SOWIE FÜR ABLÄGRERUNGEN; ANLAGEN, EINRICHTUNGEN UND SONSTIGE MAßNAHMEN, DIE DEM KLIMAWANDEL ENTGEGENWIRKEN gem. § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung

Zweckbestimmung:

Elektrizität

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

St Stellplatz

Mit L=Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger und Ge+Ge+ F=Fahtrecht zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

LSW Lärmschutzwand

OK LSW 98,45m Zwingende Höhe Oberkante der Lärmschutzwand in Meter über NNH

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

Flurgrenze Flur 10 Flurnummer

Flurstücksgrenzen und Flurstücknummer Fahrhahnrad

Gebäude mit Hausnummer innerhalb Plangebiet

Gebäude mit Hausnummer außerhalb Plangebiet

Bestandshöhen in Meter u. NN

Vorgeschlagene Abgrenzung (Stellplätze, Fahrbahn, Grundstücke, Gebäude)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

1 ART DER ZULÄSSIGEN NUTZUNGEN
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5 – 10) BauVO)

1.1 Sonstiges Sondergebiet „Nahversorgung“
Zweckbestimmung: Das festgesetzte Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment.

Innenhalb des Sonstigen Sondergebietes „Nahversorgung“ sind in den verschiedenen Teilbereichen (Teilfläche A, Teilfläche B, Teilfläche C) folgende Nutzungen zulässig:

Teilfläche A:

Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe (inkl. Backshop) mit einem nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment und einer Verkaufsfläche von max. 1.550 m², wobei max. 10 % der Verkaufsfläche mit nicht-nahversorgungsrelevanten Randsortimenten und 10 % der Verkaufsfläche mit Aktionsware belegt werden dürfen.

Teilfläche B:

Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe (inkl. Backshop) mit einem nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment und einer Verkaufsfläche von max. 1.550 m², wobei max. 10 % der Verkaufsfläche mit nicht-nahversorgungsrelevanten Randsortimenten und 10 % der Verkaufsfläche mit Aktionsware belegt werden dürfen.

Teilfläche C:

Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe mit einem nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment und einer Verkaufsfläche von max. 1.050 m², wobei max. 10 % der Verkaufsfläche mit nicht-nahversorgungsrelevanten Randsortimenten und 10 % der Verkaufsfläche mit Aktionsware belegt werden dürfen.

Als nahversorgungsrelevante Sortimente gelten gem. der Sortimentsliste der Gemeinde Havixbeck (Mai 2025)

- Backwaren / Konditoreiwaren
- Döner / Käse / Körperflegeartikel
- Fleischwaren
- Getränke
- Nahrungs- und Genussmittel
- Reformwaren
- Schnellimbi
- Zeitung und Zeitschriften

Darüber hinaus sind innerhalb des Sondergebietes Paketstationen zulässig.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
(gem. § 9 (1) Nr. 1 u. § 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

2.1 Höhe der baulichen Anlagen

2.1.1 Die maximal zulässigen Gebäudehöhen sind in der Planzeichnung in Meter über Normal Höhe Null (m ü. NN) festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlage.

2.1.2 Eine Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen für untergeordnete Bauten (z.B. technische Aufbauten für Klima- und Kältetechnik, Werbeanlagen) oder für Anlagen zur Erzeugung von Strom aus Sonnenenergie (Photovoltaik) kann ausnahmsweise um bis zu 2 m zugelassen werden.

2.2 Grundflächenzahl
Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) für Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO ist innerhalb des Sonstigen Sondergebietes bis zu einer GRZ von 1,0 zulässig.

3. Beschluss zur Offenlage

Der Rat der Gemeinde Havixbeck hat am gem.

§ 3 Abs. 2 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.

Havixbeck, den
(Bürgermeister) (Schriftführer/in)

6. Bekanntmachung

Gem. § 10 Abs. 3 BauGB ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.

Havixbeck, den
(Bürgermeister)

3. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)
- 3.1 In dem festgesetzten Sondergebiet ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Eine Überschreitung der Gebäudehöhen von 50 m ist grundsätzlich zulässig, wobei für eine offene Bauweise erforderliche Grenzabstände gem. BauO NRW eingehalten sind.
4. FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN
(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauVO)
- 4.1 Stellplätze (mit Ausnahme von Fahrdrostplätzen) sind im festgesetzten Sonstigen Sondergebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
- 4.2 Nebenanlagen (inkl. selbständiger Werbeanlagen) sind im festgesetzten Sonstigen Sondergebiet nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche und den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
5. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN
(gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)
- 5.1 Die im Planbeispiel festgesetzte Lärmschutzwand (LSW) ist mit der in der Planzeichnung festgesetzten Höhe (in m ü. NN) zu errichten. Dabei ist die Lärmschutzwand ab einer senkrechten Höhe von 2,8 m in einem 45° Winkel in Richtung des östlich festgesetzten Sondergebietes abzuknicken. Die Höhe der Lärmschutzwand ist zwischen den festgesetzten Höhenpunkten zu klippen. Die Schallschutzwand muss eine flächenbezogene Masse von mindestens 1.490 kg/m² (BauO NRW § 9613-2 bzw. ein bewertetes Schalldämm-Maß Rv von mindestens 25 dB (VOI 2720-1) aufweisen. Darüber hinaus muss die Wand eine geschlossene Oberfläche ohne offene Spalten oder Fugen aufweisen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(gem. § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB)

1. STELLPLÄTZE
Im Sonstigen Sondergebiet ist gem. § 89 BauO NRW i.V.m. § 48 (1) BauO NRW je 50 m² Verkaufsfläche ein Kfz-Stellplatz zu errichten.

HINWEISE

1. DENKMALSCHUTZ

Bei Bodenentnahmen können Bodendenkmäler kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der Bodenoberfläche, Zeugnisse der menschlichen und tierischen Nutzung und pflanzlichen Lebens in der archäologischen Zeit festgestellt werden. Die Erkundung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde Havixbeck als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911), unverzüglich anzuzeigen.

Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorerst freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordert und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberichtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmal entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgerechten 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).

2. KAMPFMITTEL

Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe ist durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei unverzüglich zu verständigen.

3. ARTENSCHUTZ

Im Rahmen des angesetzten Artenschutzes gem. § 39 BNatSchG wird darauf hingewiesen, dass Gehölzarten, die nicht während der Brut- und Aufzuchtzeit vom 01.03. – 30.09. (vgl. § 39 BNatSchG) vorgenommen werden sollten.

Vor Durchführung von Abbrucharbeiten ist rechzeitig eine qualifizierte, fachgutachterliche Abbruchbegehung erforderlich (Ein-, Ausflugskontrolle / Gebäudebegehung). In Abhängigkeit der Ergebnisse der Abbruchkontrolle können weitere Maßnahmen erforderlich werden, die dann mit dem Fachgutachter und der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen sind.

4. EINSICHTNAHME UNTERLAGEN

In den textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird – DIN-Normen sowie Gutachten und VDI-Richtlinien anderer Art – können diese bei der ausliegenden Stelle innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.

5. EMPFEHLUNGEN ZUR BAUAUFLÖRUNG

Artschutz
Anmerkung: den zukünftig in Kraft tretenen § 41a BNatSchG Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Bauten wird um ggf. naturräumliche Umstrukturierungen erweitert, um die Außenraumcharakteristiken und fiedermauernde Leuchtmittel mit einer Hauptlinsen des Spektrabereichs über 500 mm bzw. maximalem UV-Licht-Anteil von 0,02 % zu verwenden (geeignete marktgängige Leuchtmittel sind zurzeit Naturampflampen und LED-Leuchten). Ein Farbton, z.B. warmweiß, gelblich, orangefarben, Farbwechsel oder -wechseln werden zu verhindern, um die Wirkung zu minimieren. Dazu sind möglichst geschlossene Längenwinkel zu verwenden, so dass das Licht nur direkt nach unten strahlt. Blendwirkungen in angrenzende Gehölzbestände und Freiflächen sollten vermieden und die Beleuchtungsdauer sollte auf das notwendige Maß begrenzt werden.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetz (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauordnungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3768), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung der Planinhalts (Plangebietverordnung - PlaGV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 199), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung 2018 - (Bau