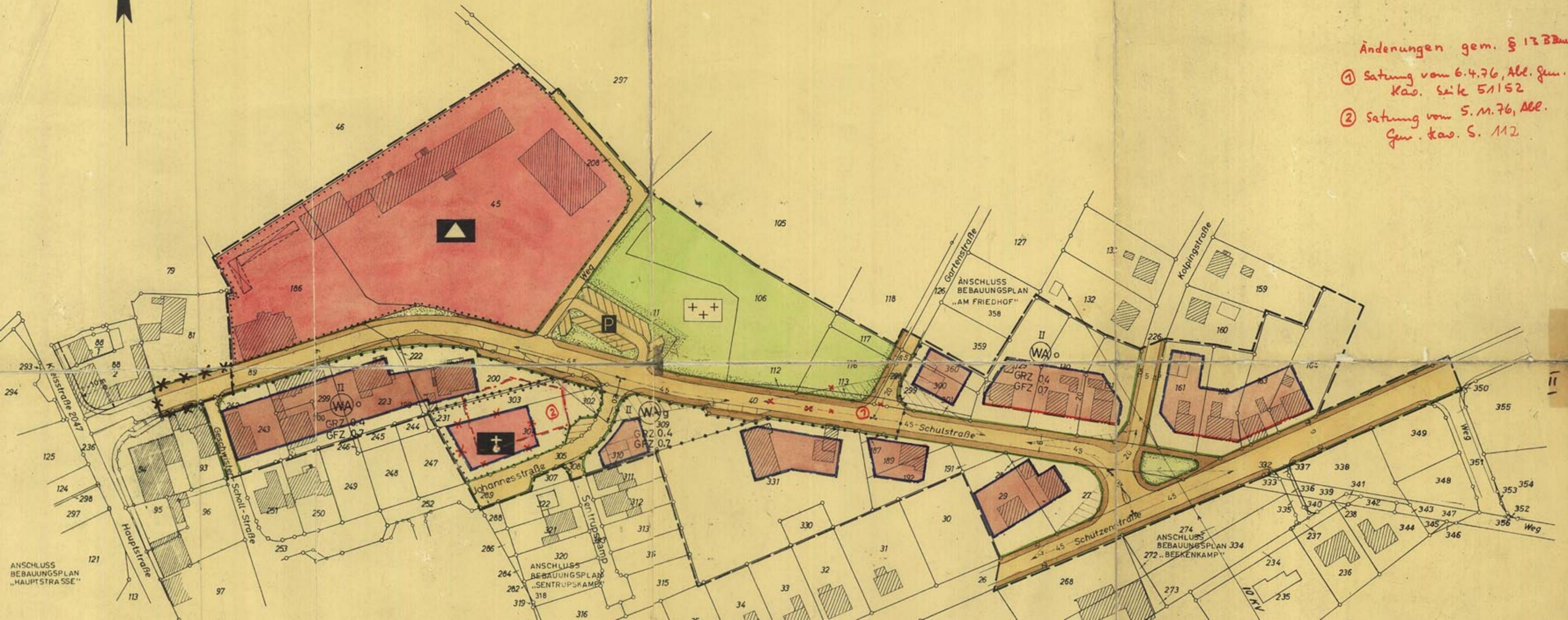


Es gilt die Bauutzungsverordnung vom 26.11.1968 (BGBL. I S. 1237).

Änderungen gem. § 13 Bau

① Satzung vom 6.4.76, Abl. Gem. Kas. Seite 5/152

② Satzung vom 5.11.76, Abl. Gem. Kas. S. 112



Z EICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGS-
BEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES



STRASSENBE-
GRENZLINIE



BAULINIE



BAUGRENZE



STRASSENVERKEHRSLÄCHEN
MIT BÜRGERSTEGEN



PARKFLÄCHE



ALL GEMEINES
WOHN GEBIET



BAUWEISE OFFEN
GESCHLOSSEN



GRUNDFLÄCHENZAHL
GESCHOSSFLÄCHENZAHL



ANZAHL DER VOLLGESCHOSSE
HÖCHSTGRENZE



STRASSENGRÜN



FRIEDHOF



FESTSETZUNGEN

BAUGEBIETSGRENZE



BAUGRUNDSTÜCK FÜR DEN
GEMEINBEDARF



SCHULE



KIRCHE



SICHTDREIECK (VON BEWUCHS
ÜBER 80cm FREIZUHALTEN)



DARSTELLUNGEN

GEPLANTE GEBÄUDE
(UNVERBINDL. VORSCHLAG)



VORHANDENE GEBÄUDE



Gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom
23.6.1960 (BGBl. I S. 341) mit Verfügung
vom 4. Nov. 1970 - 34.3.1 - 5207 -
genehmigt.

Münster, den 4. Nov. 1970

Der Regierungspräsident

Im Auftrag

Ltd. Regierungsbaudirektor



ZUSÄTZLICHE FESTSETZUNGEN IN TEXTFORM

AUSFÜHRUNG: DER AUSSENWÄNDE: ZIEGELROHBAUTEN

" DÄCHER: DUNKLE SATTELDÄCHER

DACHNEIGUNG: BEI 1-GESCHOSSIGER BEBAUUNG: 45-50 GRAD

" 2- " " 25-30 "

DIE SOCKELHÖHE DER HAUPTGEBÄUDE DARF HÖCHSTENS 0.50m ÜBER
DER FERTIGEN STRASSE LIEGEN. FÜR GARAGEN SIND FLACHDÄCHER
ZUGELASSEN.

DIE ZWISCHEN DEN STRASSENBEGRENZUNGSLINIEN UND DEN
BAUGRENZEN BZW. BAULINIEN LIEGENDEN FLÄCHEN DÜRFEN
KEINE FESTEN EINFRIEDIGUNGEN (MAUERN) ERHALTEN.

DREMPEL BIS ZU EINER HÖHE VON 50 CM, GEMESSEN VON DER
FUSSBODENoberKANTE DER ERDGESCHOSSDECKE BIS ZUM
ANSCHNITT DER AUSSENMAUER MIT DER SPARRENoberKANTE,
SIND NUR BEI WOHNGEBÄUDEN MIT 1VOLLGESCHOSS GESTATTET.

DEM BEBAUUNGSPLAN IST EINE BEGRÜNDUNG BEIGEFÜGT

AUFSTELLUNG BESCHLOSSEN
GEMÄSS §2 (1) BUNDESBAUGESETZ VOM 23.6.1960 (BGBl I S. 341) DURCH
DEN RAT DER GEMEINDE IN DER SITZUNG AM 25.7. 1963
HAVIXBECK, DEN 29.2. 1968

233

Aufstellung ferner beschlossen
am 10.4.1970
Havixbeck, 10.4.1970

gez. Heydt
BÜRGERMEISTER

gez. Lohmann gez. Aupers
Ratsmitglied GEMEINDEDIREKTOR
Schriftführer

FÜR DIE PLANBEARBEITUNG
OSNABRÜCK, IM DEZEMBER 1967

J. P. ...
DIPL. ING.

Öffentlich ausgelegt gemäß
§ 2 Abs. 6 BBauG vom 6. Mai
bis 8. Juni 1970 während der
Dienststunden.

Havixbeck, 10.6.1970

Heiker
Gemeindedirektor

ÖFFENTLICH AUSGELEGT
GEMÄSS §10 BUNDESBAUGESETZ VOM 23.6.1960 (BGBl I S. 341) IN DER
ZEIT VOM 1. APRIL 1968 BIS 30. APRIL 1968
HAVIXBECK, DEN 9.7. 1968
DER GEMEINDEDIREKTOR

Heiker

ALS SATZUNG BESCHLOSSEN
GEMÄSS §10 BUNDESBAUGESETZ VOM 23.6.1960 (BGBl I S. 341) DURCH
DEN RAT DER GEMEINDE IN DER SITZUNG AM 3. Juli 1970
HAVIXBECK, DEN 3. Juli 1970

Heiker
BÜRGERMEISTER

Heiker
Ratsmitglied GEMEINDEDIREKTOR
Schriftführer

IN KRAFT GETRETEN am 5. Jan. 1971
GEMÄSS §12 BUNDESBAUGESETZ VOM 23.6.1960 (BGBl I S. 341) AUF GRUND
DER BEKANNTMACHUNG VOM 25. Nov. 1970
HAVIXBECK, DEN 8. Jan. 1971
DER GEMEINDEDIREKTOR

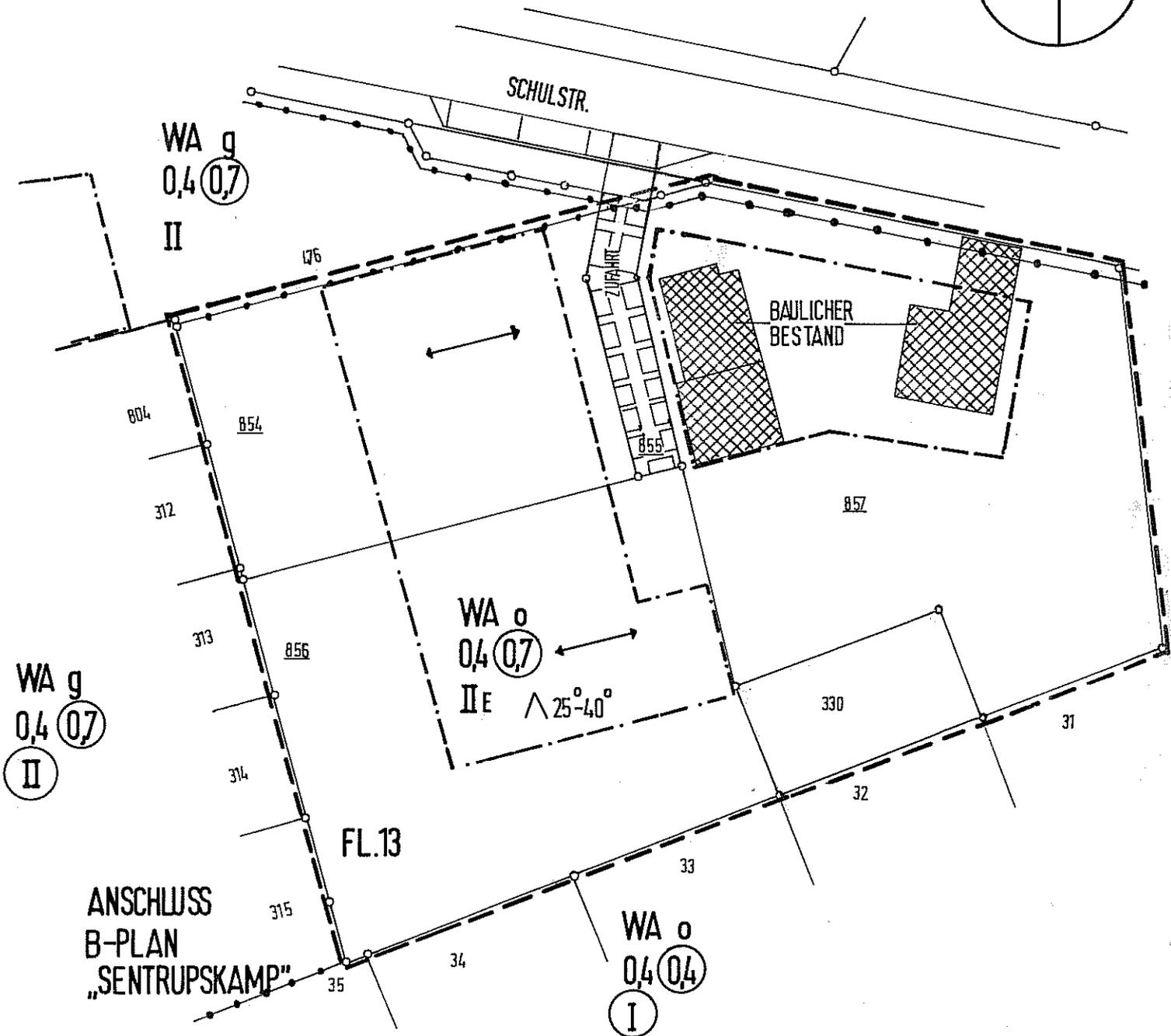
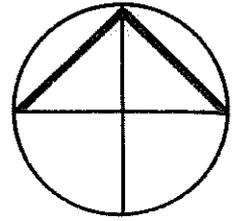
Heiker

VERBODEN
VERBODEN

GEMEINDE HAVIXBECK

BEBAUUNGSPLAN „SCHULSTRASSE“ -AUSSCHNITT

VEREINFACHTE ÄNDERUNG gem. § 13 BauGB ERGÄNZUNG BEBAUBARER FLÄCHEN



ANSCHLUSS
B-PLAN
„SENTRUPSKAMP“

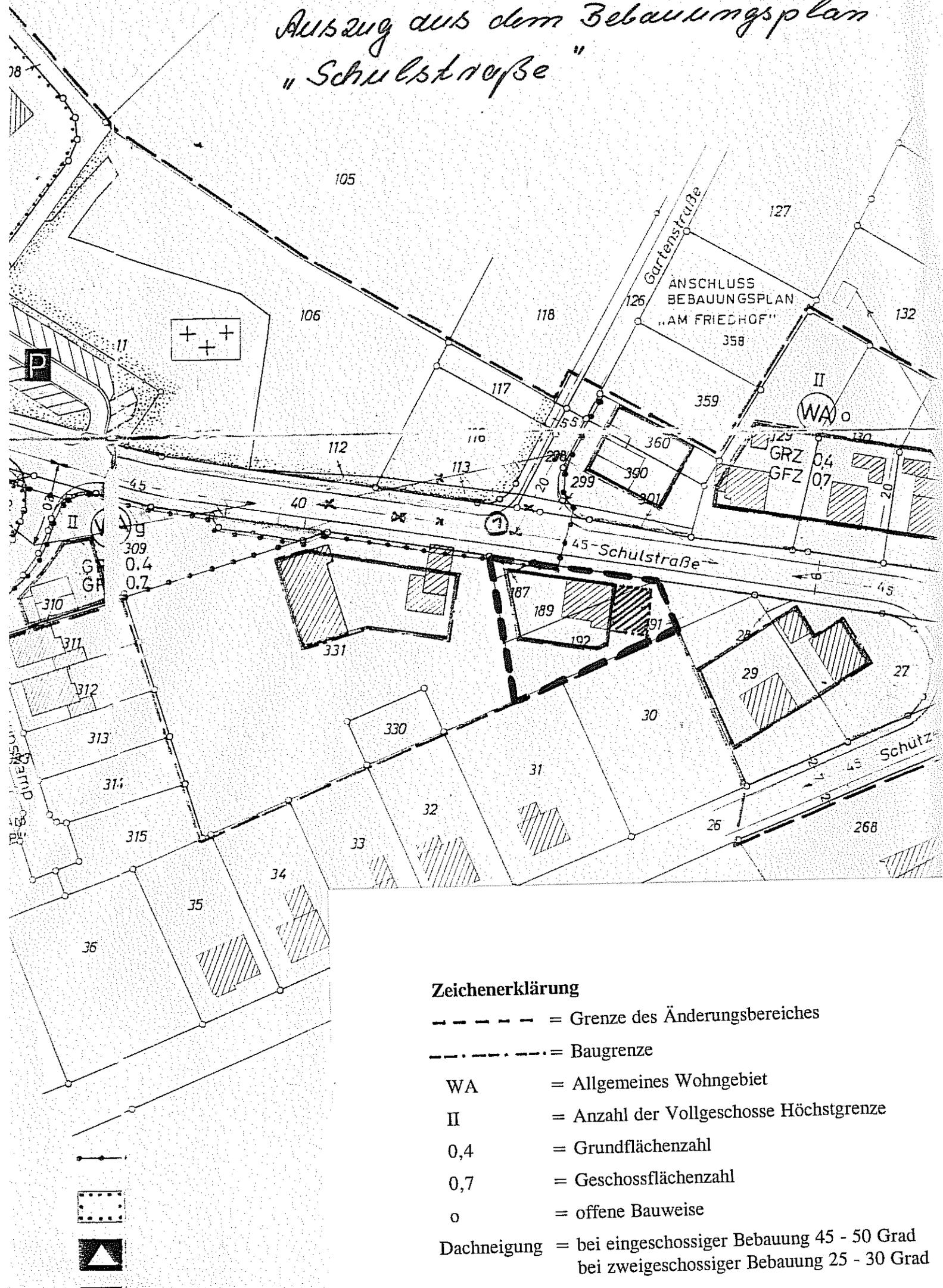
- GRENZE DES ÄNDERUNGSBEREICHES
- - - BAUGRENZE MIT GEH-FAHR-UND LEITUNGS-RECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN ZUGUNSTEN DER ANLIEGER
- WA 0,4 (0,7) II E ZWEI VOLLGESCHOSSE HÖCHSTENS, WOBEI DAS ZWEITE VOLLGESCH. NUR IM AUSG. DG ZULÄSSIG IST
- \longleftrightarrow HAUPTFIRSTRICHTUNG
- $\wedge 25^{\circ}-40^{\circ}$ SATTELDACH ZW. VOLLGIEBELN m. DACHNEIGUNG ZW. $25^{\circ}-40^{\circ}$

AUFGESTELLT:
HAVIXBECK, 6.9.88

GEMEINDE HAVIXBECK
-BAUAMT-



Auszug aus dem Bebauungsplan "Schulstraße"



Zeichenerklärung

- = Grenze des Änderungsbereiches
- . - . - . = Baugrenze
- WA = Allgemeines Wohngebiet
- II = Anzahl der Vollgeschosse Höchstgrenze
- 0,4 = Grundflächenzahl
- 0,7 = Geschossflächenzahl
- o = offene Bauweise
- Dachneigung = bei eingeschossiger Bebauung 45 - 50 Grad
bei zweigeschossiger Bebauung 25 - 30 Grad

Begründung

zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Schulstraße“ der Gemeinde Havixbeck

1. Derzeitige Situation im Plangebiet

Der am 05.01.19971 rechtskräftig gewordene Bebauungsplan „Schulstraße“ enthält für den östlichen Bereich des Grundstückes Gemarkung Havixbeck, Flur 13, Flurstücke 1187,189 und 192 die Festsetzung „nicht überbaubare Grundstücksfläche“. Auf der Fläche steht zur Zeit ein kleines Stallgebäude. Der Eigentümer des Grundstückes beantragt, in diesem Grundstücksbereich bebaubare Fläche festzusetzen zur Errichtung eines Anbaues an das bestehende Wohngebäude, und zwar in einer Größe von ca. 10 x 10 m. Das kleine Stallgebäude soll abgerissen werden.

2. Änderungsverfahren

Die Änderung erfolgt gem. § 13, (3) BauGB, da Grundzüge der Planung nicht berührt werden und alle angrenzenden Grundstückseigentümer zugestimmt haben. Träger öffentlicher Belange werden durch die Änderung nicht berührt.

3. Inhalt und Änderung

An der Änderung besteht ein städtebauliches Interesse, da ansonsten auf dem Grundstück ein familiengerechter Anbau an das vorhandene Wohnhaus nicht realisiert werden kann. Im vorliegenden Fall ist der festgesetzte Standort für die zusätzliche bebaubare Fläche funktional richtig gewählt. Der Anbau soll sich dem bereits vorhandenen Wohnhaus in Form und Höhe optisch anpassen und sich anstandslos in das Landschaftsbild einfügen.

4. Übrige Festsetzungen

Im übrigen gelten alle Festsetzungen des Bebauungsplanes „Schulstraße“.

5. Auswirkung der Planung

Gem. § 8 a Bundesnaturschutzgesetz sind bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Entsprechend der Eingriffsregelung sind die Gemeinden verpflichtet, in eigener Zuständigkeit im Planänderungsverfahren die Entscheidung von Ausgleichs-, Ersatz- und Minderungsmaßnahmen zu treffen.

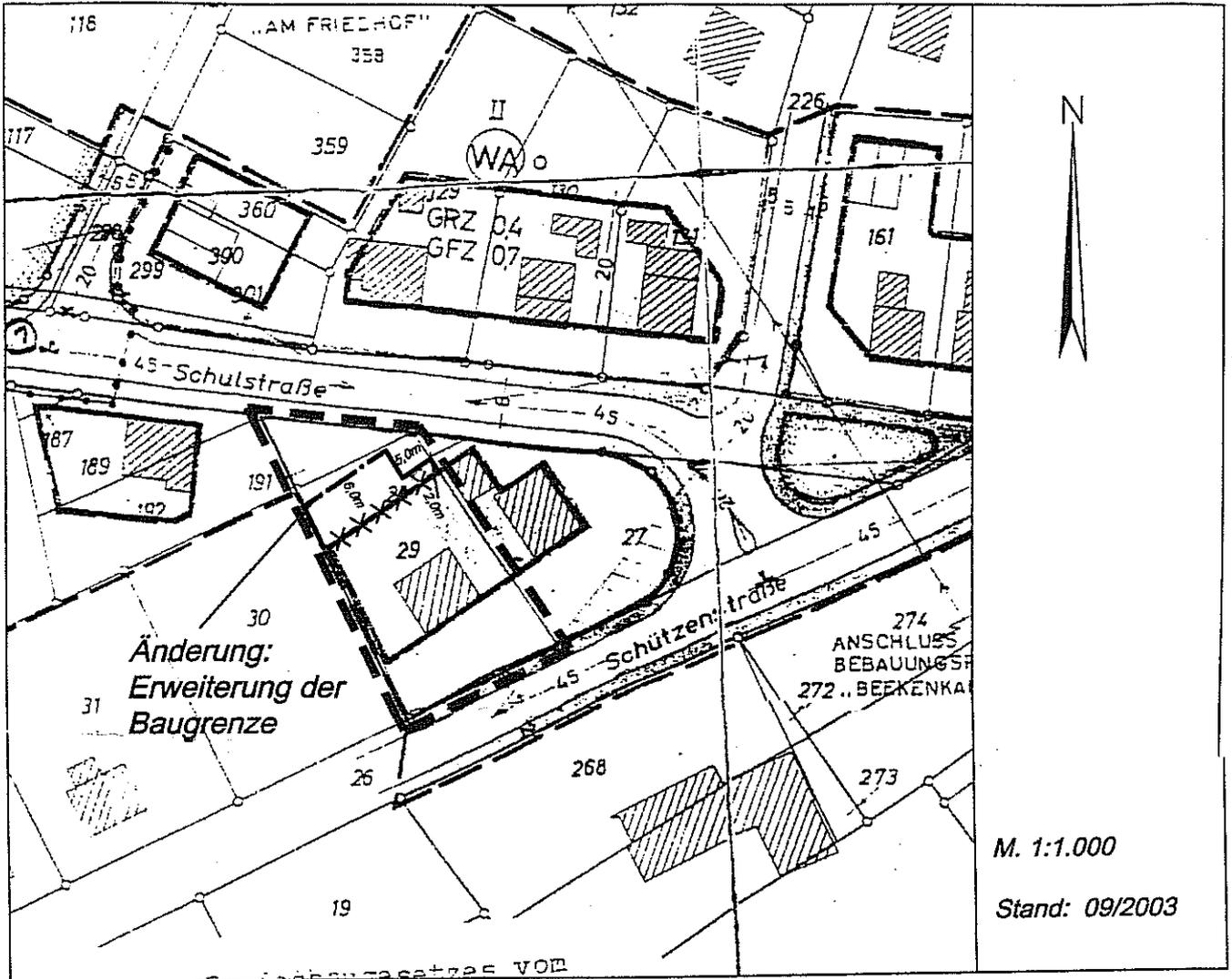
Im vorliegenden Fall ist wegen der Geringfügigkeit des Eingriffs ein Ausgleich für die Versiegelung der ergänzend festgesetzten bebaubaren Fläche nicht erforderlich.

48329 Havixbeck, 03.03.1998

Gemeinde Havixbeck
Der Gemeindedirektor
Im Auftrag


Langer

3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes "Schulstrasse" (§ 13 BBauG)



M. 1:1.000

Stand: 09/2003

WA	II
0.4	(0.7)
0	

Zeichenerklärung:

WA = Allgemeines Wohngebiet

0.4 = Grundflächenzahl

0 = offene Bauweise, zulässig nur Einzel- und Doppelhäuser

II = Anzahl der Vollgeschosse Höchstgrenze

(0.7) = Geschößflächenzahl

Dachneigung:

bei eingeschossiger Bebauung 45 - Grad

bei zweigeschossiger Bebauung 25 - 30 Grad

----- Baugrenze

█ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung

Begründung

Zur 3. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Schulstraße“ der Gemeinde Havixbeck

1. Beschluss zur Änderung

Der Rat der Gemeinde Havixbeck hat in seiner Sitzung am 16.10.2003 beschlossen für den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Schulstraße“, nach den Vorschriften des BauGB eine vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB durchzuführen.

2. Lage des Plangebietes

Der anliegende Planausschnitt M. 1 : 1000 zeigt die Lage des Plangebietes mit Darstellung der Grenzen.

3. Zweck und Inhalt der vereinfachten Bebauungsplanänderung

Der am 05.01.1971 rechtskräftig gewordene Bebauungsplan „Schulstraße“ enthält für den nördlichen Bereich des Grundstückes Gemarkung Havixbeck, Flur 13, Flurstück 788 zum Teil die Festsetzung „nicht überbaubare Grundstücksfläche“. Auf dieser Fläche sind zur Zeit keine baulichen Anlagen vorhanden. Der Eigentümer des Grundstückes beantragt nunmehr die bebaubare Fläche des Grundstückes in nördlicher Richtung um 6 m zu erweitern, zwecks Errichtung eines Einfamilienhauses für seinen Sohn.

An der Änderung des Bebauungsplanes besteht ein städtebauliches Interesse, da ohne Baugrenzenerweiterung auf dem Grundstück die im Siedlungsschwerpunkt wünschenswerte Verdichtung der Bebauung nicht vorgenommen werden kann. Das geplante Einfamilienhaus soll sich der vorhandenen Wohnbebauung in Form und Höhe optisch anpassen. Die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Schulstraße“ werden eingehalten.

4. Sonstige Belange

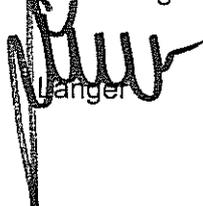
Durch die Änderung sind sonstige Belange, die gem. BauGB bei der Aufstellung oder Änderung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen wären, nicht betroffen. Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Die angrenzenden Eigentümer der Nachbargrundstücke haben der Planung zugestimmt. Träger öffentlicher Belange sind durch die Planänderung nicht berührt.

48329 Havixbeck, 02.09.2003

Gemeinde Havixbeck

Der Bürgermeister

Im Auftrag


Langer

Bescheinigungen

Der Rat der Gemeinde Havixbeck hat am 16.10.2003 die Aufstellung eines Planes zur 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Schulstraße“ der Gemeinde Havixbeck beschlossen und am 17.11. 2003 die Bekanntmachung im Amtsblatt Gemeinde Havixbeck Nr. 12 /2003 S. 133 vollzogen.

Havixbeck, den 17.11.2003



Gemeinde Havixbeck
Der Bürgermeister
im Auftrag
Langer

Der Gemeinderat hat am 16.10.2003 die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Schulstraße“ der Gemeinde Havixbeck mit Begründung beschlossen.

Havixbeck, den 16.10.2003



Ratsmitglied

Bürgermeister

Schriftführerin

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes „Schulstraße“ ist gem. § 13 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden am 17.11.03, Abl.Gem.Hav. Nr. 12 /2003, S. 133-135

Havixbeck, den



Gemeinde Havixbeck
Der Bürgermeister
im Auftrag
Langer

"Schulstraße"

Schulstraße

Johannesstraße

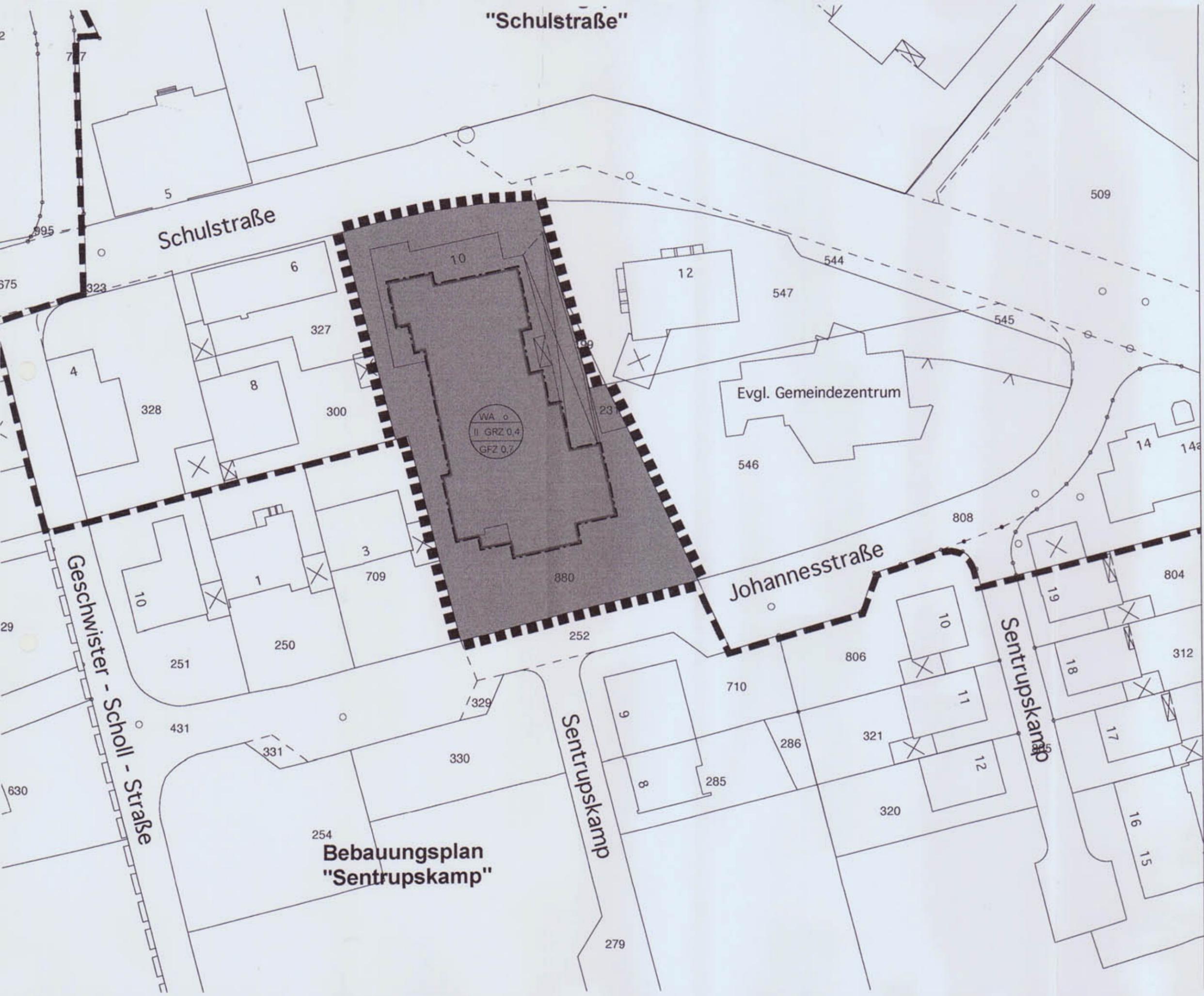
Geschwister - Scholl - Straße

Sentrupskamp

Bebauungsplan "Sentrupskamp"

WA
II GRZ 0,4
GFZ 0,7

Evgl. Gemeindezentrum



PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

WA

Allgemeines Wohngebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß

0,4 Grundflächenzahl

0,7 Geschossflächenzahl

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

o Offene Bauweise

Baugrenze

SONSTIGE PLANZEICHEN

■ ■ ■ ■ ■ Geltungsbereich der 4. Änderung und Erweiterung

■ ■ ■ Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Schulstraße

□ □ □ Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Sentrupskamp

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

—○— Vorhandene Flurstücksgrenze

123 Vorhandene Flurstücksnummer

Vorhandene Gebäude

Vorhandenes Gebäude nicht katasteramtlich eingemessen

GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

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

- AUSSENWANDFLÄCHEN**
Die Außenwände sind in Naturstein oder Ziegel auszuführen.
- DACHFORM**
Die Dächer sind als Sattel- oder Flachdach auszuführen
- DACHEINDECKUNG**
Geneigte Dächer sind mit anthrazitfarbenen Dachpfannen (Ziegeln) oder Dachsteinen einzudecken.
- DREMPEL**
Drempel bis zu einer Höhe von 0,50 m, gemessen von der Fußbodenoberkante der Erdgeschossdecke bis zum Anschnitt der Außenmauer mit der Sparrenoberkante sind nur bei Wohngebäuden mit 1 Vollgeschoss gestattet.
- SOCKEL**
Die Sockelhöhe der Hauptgebäude darf höchstens 0,50 m über der fertigen Straße liegen. Für Garagen sind Flachdächer zugelassen.
- EINFRIEDUNG**
Die zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den Baugrenzen liegenden Flächen dürfen keine festen Einfriedungen (Mauern) erhalten.



Ausgabe aus dem

AMTSBLATT

der Gemeinde Havixbeck

Amtliches Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Havixbeck

Erscheint in der Regel alle 14 Tage. Jahresabonnement: 12,-- Euro. Bezug durch die Post. Einzellieferungen gegen Voreinsendung von 2,-- Euro an die Gemeindekasse 48329 Havixbeck, Postbank Dortmund, Konto – Nr. 871 40-468 (BLZ 440 100 46) oder Sparkasse Westmünsterland, Konto – Nr. 80 000 029 (BLZ 401 545 30) oder Volksbank Baumberge eG, Konto – Nr. 400 007 500 (BLZ 400 694 08). Herausgegeben vom Bürgermeister der Gemeinde Havixbeck, 48329 Havixbeck, Willi-Richter-Platz 1 (Rathaus). – Druck und Vertrieb: Gemeinde Havixbeck. – Das Amtsblatt liegt im Rathaus (Zimmer 11 und 12) zur Einsicht aus. -

36. Jahrgang	Ausgegeben am 08.04.2010	Nummer 3
--------------	--------------------------	----------

Bekanntmachungen der Gemeinde Havixbeck

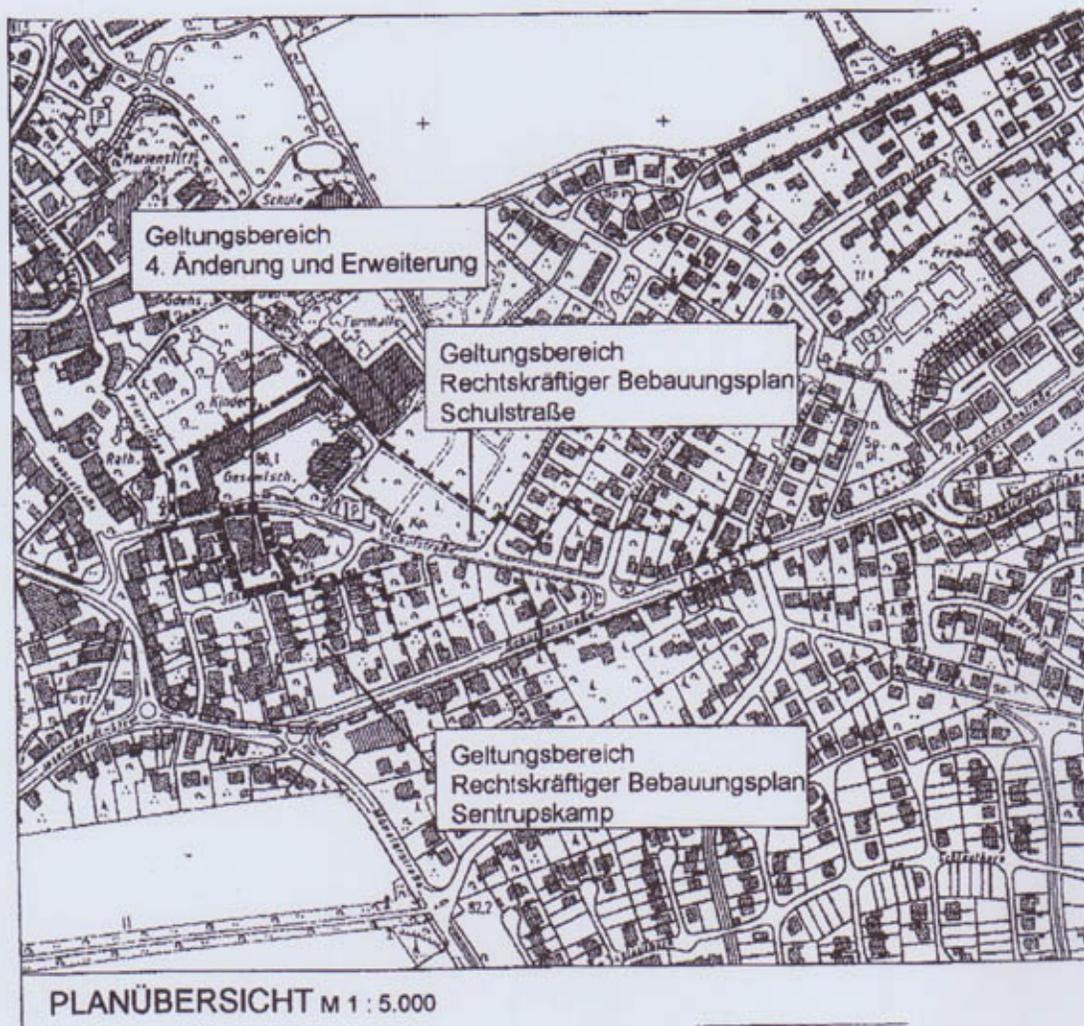
I N H A L T		Seite
7	Bekanntmachung der Festsetzung eines Jahrmarktes (Frühjahrsfest)	14
8	Bekanntmachung über das Recht auf Einsicht in das Wählerverzeichnis und die Erteilung von Wahlscheinen für die Landtagswahl am 09. Mai 2010	15-17
9	Bekanntmachung der Wahl zum Landtag Nordrhein Westfalen am 09. Mai 2010, 8.00 Uhr bis 18.00 Uhr	18-20
10	Satzung über die Erhebung von Beiträgen nach § 8 KAG für straßenbauliche Maßnahmen der Gemeinde Havixbeck (Straßenbaubeitragssatzung) vom 26. März 2010	21-28
11	Bekanntmachung der Satzung für die Bäder der Gemeinde Havixbeck vom 25.03.2010 mit Anlagen	29-43
12	Bekanntmachung der Satzung zur 4. vereinfachten Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Schulstraße“ der Gemeinde Havixbeck	44-46
13	Bekanntmachung der Anmeldung von Eigentumsrechten an Fundsachen	47
14	Bekanntmachung der Versteigerung von Fundsachen	48

Amtsblatt der Gemeinde Havixbeck

Bekanntmachung der Satzung zur 4. vereinfachten Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Schulstraße“ der Gemeinde Havixbeck

Der Rat der Gemeinde Havixbeck hat in seiner Sitzung am 25.03.2010 die 4. vereinfachte Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Schulstraße“ der Gemeinde Havixbeck gem. §§ 2, 10 und 13 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) und der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666) sowie der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) und § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Bekanntmachung der Neufassung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256) jeweils in der zur Zeit gültigen Fassung als Satzung beschlossen.

Der nachfolgend abgedruckte Kartenausschnitt zeigt den räumlichen Geltungsbereich der 4. vereinfachten Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Schulstraße“, dem Ratsbeschluss vom 25.03.2010 entsprechend.



Amtsblatt der Gemeinde Havixbeck

Diese Satzungsänderung wird gem. § 7 Abs. 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen und in Verbindung mit den §§ 1, 44 Abs. 5 und 215 Abs. 2 Baugesetzbuch öffentlich bekanntgemacht.

Der Änderungsplan mit Begründung wird im Bauamt der Gemeinde Havixbeck, Kirchplatz 6, 48329 Havixbeck - Zimmer B. 03 - während der Dienststunden, und zwar

**montags bis mittwochs von 8.00 Uhr - 17.00 Uhr,
donnerstags von 8.00 Uhr - 18.00 Uhr,
freitags von 8.00 Uhr - 12.00 Uhr**

zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Über den Inhalt der o.g. Änderung und die Begründung wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

Hinweise

1. auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Sätze 1, 2 und 3 und Abs. 4 des BauGB. Diese Rechtsvorschriften lauten:

Abs. 3.: „Der Entschädigungsberechtigte kann Entschädigung verlangen, wenn die in den §§ 39 bis 42 bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt. Entschädigungsleistungen in Geld sind bei Fälligkeit mit 2 vom Hundert über den Basiszinssatz nach § 247 des Bürgerlichen Gesetzbuchs jährlich zu verzinsen.“

Abs. 4: „Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von 3 Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in Abs. 3 Satz 1 bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.“

2. auf die Vorschriften des § 215 Abs. 1 BauGB. Diese Rechtsvorschrift lautet:

Unbeachtlich werden

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, wenn sie nicht innerhalb von zwei Jahren seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplans oder der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

3. auf die Vorschrift des § 7 Abs. 6 der Gemeindeordnung. Diese Rechtsvorschrift lautet:

Die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften dieses Gesetzes kann gegen Satzungen, sonstige ortsrechtliche Bestimmungen und Flächennutzungspläne nach Ablauf eines Jahres seit ihrer Verkündung nicht mehr geltend gemacht werden, es sei denn,

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,

Amtsblatt der Gemeinde Havixbeck

Amtsblatt der Gemeinde Havixbeck

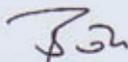
- b) die Satzung, die sonstige ortsrechtliche Bestimmung oder der Flächennutzungsplan ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekanntgemacht worden,
- c) der Bürgermeister hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet oder
- d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Gemeinde vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Bekanntmachungsanordnung

Die vorstehende Satzung mit Begründung wird hiermit öffentlich bekanntgemacht.

Mit dieser Bekanntmachung wird der 4. Änderungsplan zum Bebauungsplan „Schulstraße“ mit Begründung gem. § 7 Abs. 4 GO NRW in Verbindung mit § 13 BauGB rechtsverbindlich.

48329 Havixbeck, 01.04.2010
Gemeinde Havixbeck
Der Bürgermeister
Im Auftrag



Böse

**4. Änderung und Erweiterung
Bebauungsplan „Schulstraße“**

Begründung
– Entwurf –

Gemeinde Havixbeck

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele	3
1.1	Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	3
1.2	Planungsanlass und Planungsziel	3
1.3	Planungsrechtliche Vorgaben	4
1.4	Derzeitige Situation	4
2	Änderungspunkte	5
2.1	Überbaubare Fläche	5
2.2	Geschossigkeit	5
2.3	Festsetzungen zur baulichen Gestaltung	5
3	Erschließung	5
3.1	Straßenerschließung	5
3.2	Ruhender Verkehr	5
4	Natur und Landschaft	5
5	Sonstige Belange	6
5.1	Ver- und Entsorgung	6
5.2	Immissionsschutz	6
5.3	Denkmalschutz	6

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Havixbeck hat in seiner Sitzung am den Beschluss zur 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Schulstraße gefasst.

Das Änderungsgebiet umfasst das Grundstück Flurstück 880, Flur 10 (Schulstraße 10). Die Grenzen des Plangebietes sind entsprechend im Aufstellungsbeschluss beschrieben und in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

1.2 Planungsanlass und Planungsziel

Das Änderungsgebiet wird derzeit durch ein Büro- und Verwaltungsgebäude mit Kundenbereich in ein- bis zwei-geschossiger Bauweise genutzt.

Anlass der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes ist der Wunsch des Eigentümers das bestehende Gebäude im nördlichen Teil (Kundenbereich) umzugestalten. Im Vergleich zu dem vorhandenen Bestand ist mit der geplanten Baumaßnahme keine weitere bauliche Verdichtung verbunden.

Das Flurstück wird derzeit durch zwei Bebauungspläne abgedeckt, die in Teilen nicht mit dem baulichen Bestand auf dem Grundstück übereinstimmen, der im Wege der Befreiung von den Festsetzungen der Bebauungspläne genehmigt wurde.

Der Bebauungsplan „Schulstraße“ der Gemeinde Havixbeck aus dem Jahre 1970 umfasst eine Grundstückstiefe südlich der Schulstraße Südlich angrenzend schließt der Bebauungsplan „Sentrupskamp“ an. Das auf dem Flurstück 880 vorhandene Verwaltungs- und Bürogebäude ist abweichend von den Festsetzungen der Bebauungspläne als durchgängiger Baukörper zwischen Schulstraße im Norden und Johannesstraße im Süden im Wege der Befreiung von den Festsetzungen der Bebauungspläne errichtet worden.

Um die planungsrechtlichen Grundlagen für die Umgestaltung des vorhandenen Gebäudes zu schaffen, soll nunmehr der Bebauungsplan Schulstraße um den südlichen Teil des Flurstücks 880 erweitert werden, mit dem Ziel die Festsetzungen zu den überbaubaren Flächen und der zulässigen Geschossigkeit unter Berücksichtigung der geplanten Baumaßnahme und entsprechend dem vorhandenen Bestand anzupassen.

Darüber hinaus wird eine Ergänzung der gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, die gem. § 86 BauONW in Verbindung

mit § 9 (4) BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen werden, hinsichtlich der des konkreten Bauvorhabens erforderlich.

1.3 Planungsrechtliche Vorgaben

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Havixbeck stellt für das Plangebiet „Wohnbauflächen“ dar. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechen damit der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzung.

Der Bebauungsplan „Schulstraße“ der Gemeinde Havixbeck wurde im Jahre 1970 rechtskräftig. Der Bebauungsplan umfasst südlich der Schulstraße zwischen Geschwister-Scholl-Straße und Johannesstraße eine Grundstückstiefe. Für diese Grundstücke trifft der Bebauungsplan die Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“ in maximal zweigeschossiger Bauweise, einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,7. Im Hinblick auf die ursprünglich geplante Wohnbebauung sind die überbaubaren Flächen mit einem Abstand von ca. 5 m zur Plangebietsgrenze festgesetzt. Darüber hinaus trifft der Bebauungsplan gestalterische Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung, die hier für eingeschossige Baukörper mit 45 - 50° festgelegt sind sowie die Festsetzungen zu den zu verwendenden Außenwandmaterialien, die als Ziegelrohbauten festgelegt sind. Südlich angrenzend an diesen Bebauungsplan schließt der Bebauungsplan „Sentrupskamp“ an. Dieser setzt für die Bauflächen nördlich der Johannesstraße „Allgemeines Wohngebiet“ in eingeschossiger geschlossener Bauweise und einer Grundflächenzahl von 0,4 fest. Die überbaubaren Flächen liegen mittig innerhalb der Bauflächen mit Abstand zu der nördlichen Grundstücksgrenze bzw. der südlich gelegenen Johannesstraße.

1.4 Derzeitige Situation

Das Grundstück innerhalb des Änderungsgebietes wird durch ein Büro- und Verwaltungsgebäude mit Kundenbereich in ein- bis zweigeschossiger Bauweise genutzt.

Abweichend von den oben dargestellten Festsetzungen der Bebauungspläne wurde das bestehende Gebäude als durchgängiger Baukörper in Teilen als zweigeschossiger Baukörper im Wege der Befreiung genehmigt.

Westlich und südlich angrenzend des Änderungsgebietes befinden sich Wohngebäude, östlich grenzt das Grundstück des Evang. Gemeindezentrums an.

2 Änderungspunkte

2.1 Überbaubare Fläche

Entsprechend dem vorhandenen bzw. geplanten Baukörper werden die überbaubaren Flächen mit die Baugrenze festgesetzt, sodass eine zusammenhängende überbaubare Fläche entsteht.

2.2 Geschossigkeit

Für das Änderungsgebiet wird zur planungsrechtlichen Sicherung des vorhandenen Baukörpers insgesamt eine maximal zweigeschossige Bauweise festgesetzt

2.3 Festsetzungen zur baulichen Gestaltung

Um die Verblendung der Fassade des geplanten Baukörpers mit Sandstein planungsrechtlich zu ermöglichen, wird die Festsetzung bzgl. der zulässigen Aussenwandmaterialien dahingehend erweitert, dass neben Ziegelmauerwerk auch Naturstein zugelassen wird. Die Festsetzung zur Dachform wird entsprechend des vorhandenen und des geplanten Baukörpers dahingehend angepasst, dass nunmehr innerhalb des Änderungsgebietes Sattel- und Flachdächer zulässig sind. Auf die Festsetzung einer Dachneigung wird verzichtet.

Die übrigen gestalterischen Festsetzungen (Dacheindeckung, Sockel, Dremel, Einfriedung) bleiben unverändert.

3 Erschließung

3.1 Straßenerschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt weiterhin über die Straße „Schulstraße und die Johannesstraße“.

3.2 Ruhender Verkehr

Die gem. BauO NRW erforderlichen Stellplätze für Bewohner, Personal und Besucher sind weiterhin auf dem privaten Grundstück nachzuweisen.

4 Natur und Landschaft

Die Belange von Natur und Landschaft sind im Planverfahren nicht betroffen, da das bisher zulässige Maß der Versiegelung im Plangebiet (Grundflächenzahl 0,4) und die tatsächlich überbaute Fläche nicht verändert wird.

5 Sonstige Belange

5.1 Ver- und Entsorgung

Belange der Ver- und Entsorgung sind durch die Planung nicht betroffen.

5.2 Immissionsschutz

Belange des Immissionsschutzes sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

5.3 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind von der Änderung nicht unmittelbar betroffen.

Im Falle von kultur-historischen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten.