

# Planzeichen

–PlanzV 1990–

1. Art der baulichen Nutzung  
( § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB )



Gewerbegebiet  
(z.B.: GE 1 – Ziffer gliedert nach Teilflächen)

2. Mass der baulichen Nutzung  
( § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB )

0,8

Grundflächenzahl ( GRZ )

3. Bauweise  
( § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

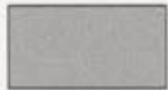
a  
g

abweichende Bauweise ,siehe textliche Festsetzung Nr. 5 geschlossene Bauweise



Baugrenze

6. Verkehrsflächen  
( § 9 Abs.1 Nr.4,11und Abs. 6 BauGB)



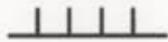
Verkehrsfläche  
siehe textliche Festsetzungen Nr. 8



Fussweg / Radweg

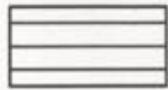


Zu- und Abfahrtsverbot



Zu- und Abgangsverbot

7. Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallent-  
sorgung und Abwasserleitungen  
( § 9 Abs.1 Nr.12,14und Abs. 6 BauGB)



Flächen für Ver- und Entsorgung



Abwasser ( Regenwasser )



Elektrizität



Recycling-Container

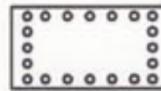
9. Grünflächen  
( § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs. 6 BauGB)



Öffentliche Grünfläche

13. ...Maßnahmen, und Flächen zum Schutz, zur  
Pflege und zur Entwicklung der Natur und  
Landschaft

(§9 Abs.1 Nr.20,25 und Abs.6 BauGB)

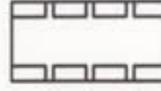


Flächen zum Anpflanzen von standortgerechten Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzung (genauer Standort gem. Detailplanung)



Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen

15. Sonstige Planzeichen



Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen  
(§9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)



( bei schmalen Flächen )



Mit Gehrecht belastete Fläche zugunsten der Versorgungsträger



Mit Fahrrecht belastete Fläche zugunsten der Versorgungsträger



Mit Leitungsrecht belastete Fläche zugunsten der Versorgungsträger



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Standort für Schilderträger für Werbezwecke der anliegenden Betriebe in Abstimmung mit der Gemeinde Havixbeck und des Straßenbaulastträgers der Landesstraßen

Bestandsdarstellungen, Hinweise und nach-  
richtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13,21  
und Abs. 6 BauGB



Flurstückgrenzen ( Bestand )

307

Flurstücknummern ( Bestand )



Gebäude ( Bestand )

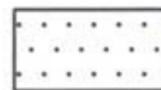


Stromleitung 10KV oberirdisch ( Bestand )  
(abzurüsten im Zuge der Erschließung)



Stromleitung 10KV unterirdisch ( Bestand )  
Wasserleitung 300 GGG unterirdisch ( Bestand )

12. Flächen für die Landwirtschaft und Wald  
( § 9 Abs.1 Nr.18 und Abs. 6 BauGB)



Flächen für Wald

# Text

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(gem. § 9 BauGB und BauNVO)

### 1) Gem. §9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V. m. §1 Abs.4 BauNVO)

Das Gewerbegebiet wird nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert und eingeschränkt.

Unzulässig sind Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Immissionsgrad, wie sie im Bebauungsplan entsprechend der Abstandsliste 1998 ( in d.Fassung der Bekanntmachung vom 02.04.1998) unter der laufenden Nummer ( Abstandsklasse) aufgeführt sind. Die unzulässigen Betriebsarten sind im entsprechenden Bereich des Plangebietes festgesetzt.Die Abstandsliste ist ,als Anlage,Bestandteil der Begründung.

#### § 31 (1) BauGB (hinweislich)

Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe und Anlagen der jeweils nächst niedrigeren Abstandsklasse ( höheres Abstandserfordernis), wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nachweislich nicht überschreiten.

### 2) Gem. §9 Abs.1 Nr.1 BauGB, i. V. m. §1 Abs. 5 BauNVO)

Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

Ausnahmsweise zulässig sind nur solche Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit produzierenden Gewerbebetrieben stehen. Der produzierende Anteil der gewerblichen Tätigkeit muß hierbei deutlich überwiegen, die Verkaufsfläche soll max. 150 qm betragen.

Im Bereich GE 0 ist ein Bau- und Heimwerkermarkt, sowie der Handel mit Baustoffen ausnahmsweise zulässig.

Im GE 0 sind ortskernbedeutsame Sortimente gem. Einzelhandelserlaß vom 20.06.1996 (MBI.NW. 1996 S. 922) Teil A und B nachfolgend aufgeführte Sortimentsgruppen unzulässig:

Teil A: - Bücher/Zeitschriften/Papier/Schreibwaren/Büroorganisation

- Kunst/Antiquitäten
- Baby-Kinderartikel
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe (außer Arbeitsschutzkleidung, Arbeitsschuhe)
- Unterhaltungselektronik/Computer, Elektrohaushaltswaren
- Foto/Optik
- Einrichtungszubehör (außer Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
- Musikalienhandel
- Uhren/Schmuck
- Spielwaren, Sportartikel
- Lebensmittel, Getränke
- Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren

Teil B: - Teppiche (außer Teppichboden)

- Blumen
- Fahrräder und Zubehör, Mofas
- Tiere und Tierhaltung, Zooartikel.

### 3) Gem. §9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §1 Abs.6 Nr.1 BauNVO

Innerhalb des Plangebietes ist die Errichtung von integrierten Betriebswohnungen bis zur Größe von maximal 150 qm zulässig, wobei mindestens ein Verhältnis 1/4 zu 3/4 bezüglich Größe der Betriebswohnung zur Größe des gewerblichen Teils eingehalten werden muß.

### 4) Gem. §9 Abs.1 Nr.1+2 BauGB i.V.m. §16 Abs.2 Nr.4 BauNVO

Die höchstzulässigen Baukörperhöhen sind in den entsprechenden Bereichen der Planzeichnung festgesetzt. Bezugspunkt ist die Oberkante der zugeordneten Erschließungsstrasse, die Angabe zur Strassenkronenhöhe über N.N. erfolgt durch die Gemeinde Havixbeck. Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile kann ausnahmsweise gem. § 16 Abs. 6 BauNVO zugelassen werden. Die technische Erforderlichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

### 5) Gem. §9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §22 Abs.4 BauNVO

Für die Gewerbegebietsgrundstücke ist eine abweichende Bauweise festgesetzt, um die Freizügigkeit der zweckmäßigen Baukörperanordnung zu gewährleisten. (vgl. § 30 Abs. 1 BauGB). Eine Überschreitung der Baukörperlängen von 50m ist grundsätzlich zuzulassen. Die für eine offene Bauweise erforderlichen Grenzabstände gem. BauO NW sind grundsätzlich einzuhalten.

### 6) Gem. §9 Abs.1 Nr.6 BauGB

Geschlossene Fassaden entlang der L 550 sowie des südlichen Wirtschaftsweges ab einer Breite von 8,0m sind durch Rank-, Schling-, oder Kletterpflanzen zu begrünen, je 2,0m Fassadenbreite ist ein Pflanzbeet von mindestens 1,0 qm Größe mit Bodenanschluss anzulegen.

### 7) Gem. §9 Abs.1 Nr.25 BauGB

Auf den Stellplatzflächen ist anteilig je 4 Stellplätze ein großkroniger bodenständiger Laubbaum zu pflanzen. Die Grundstücksgrenzen zu benachbarten Gewerbegebietsgrundstücken sind jeweils auf in 1,0 m Abstandsbreite (d.h. insgesamt 2,0m) abzapflanzen.

Die Grünsbstanzen der Flächen zur Anpflanzung und/oder mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sind vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Natürlicher Ausfall des Bestandes ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen bodenständigen Gehölzen zu ersetzen.

### 8) Gem. §9 Abs.1 Nr.11 und Abs. 6 BauGB

Die Zufahrt vom Kreisverkehr aus zum Privatgelände des Baumarktes dient ausschließlich der Zufahrt von Kunden-Pkw. Der gesamte Anlieferungsverkehr für den Baumarkt ist über die rückwärtige Erschließungsstraße vorzunehmen. Der abfahrende Pkw-Kundenverkehr ist ebenfalls über die rückwärtige Erschließungsstraße zu führen. Die Festsetzungen zur Aufteilung der Straßenflächen der L 581 und L 550 in öffentliche Grünflächen, Verkehrsfläche und Fuß- und Radweg dienen lediglich als Nachweis der Funktionsfähigkeit der Errichtung eines Kreisverkehrs. Die tatsächlich zu realisierende Aufteilung der Straßenfläche in die vorgenannten Funktionen wird durch die vom Landesbetrieb Straßenbau NRW zu erarbeitende Ausbauplanung für die L 581 und die L 550 festgelegt.

### 9) Gem. §9 Abs.1 Nr. 14 BauGB

Die Regenrückhaltung ist durch die Grundstückseigentümer auf ihren Grundstücken vorzunehmen. Die Ableitung darf 0.5 l/s von 1000 qm Grundstücksfläche nicht überschreiten. Als zulässige Mindestmenge sind 2,0 l/s festgelegt, um eine technische Realisierbarkeit zu ermöglichen. Die Rückhaltung kann in der nachfolgend dargestellten Form erfolgen:

a) Teiche      b) ober- oder unterirdische Speicherbehälter      c) Rigolen oder ähnliche Lösungen

Die Art der Rückhaltung ist mit dem Bauamt der Gemeinde Havixbeck abzustimmen.

Gemeinsame Lösungen für benachbarte Grundstücke sind zulässig.

## BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN (gem. § 86 BauO NW)

### Einfriedungen

Notwendige Einfriedungen als Maschendrahtgitter oder Drahtgitterzäune sind mindestens 1,5m von der Straßenbegrenzungslinie mit einer maximalen Höhe von 2,0m anzusetzen und in gesamter Höhe zu begrünen.

### Werbe- und Beleuchtungsanlagen

Beleuchtungsanlagen im 40,0 m - Bereich der L 550 und L 581 sind derzeit nicht vorgesehen. Sie bedürfen im v.g. Bereich der Genehmigung des Straßenbauasträgers gem. § 25 StrWG NW.

Werbeanlagen sind im 20,0 m - Bereich der L 550 und L 581 unzulässig ( hierzu zählen auch Bauvorhaben mit Schaufensteranlagen); im 20,0 m bis 40,0 m - Bereich bedürfen sie im Einzelfall der Zustimmung des Straßenbauasträgers der Landesstraßen.

### Hinweise

- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westf. Museum für Archäologie- Amt für Denkmalpflege, Außenstelle Münster unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungstätte ist min. 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§15 und 16 DSchG NW). Der Landschaftsverband Westfalen - Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Forschungen bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (16 Abs.4 DSchG NW).

- Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der städtische Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

- Die Detailplanung im Rahmen der Entwurfsaufstellung für den Kreisverkehrsplatz ist mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW abzustimmen

- Die Löschwasserversorgung ist gemäß "Regelwerk-Arbeitsblatt" W 405 der DVGW sicherzustellen. Die Hydranten sind gemäß "Regelwerk-Arbeitsblatt" W 331 anzuordnen.

- Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Löschwassermenge von 1.600 Ltr./Min (96 cbm/h) für mind. 2 Stunden im Planbereich sicher zu stellen. Sofern Betriebe angesiedelt werden sollen, die eine größere Löschwassermenge erfordern, ist dies durch den Betrieb selbst zu erbringen bzw. nachzuweisen.

- Entstehen Aufenthaltsräume, deren oberster Fußboden mehr als 7,00 m über der angrenzenden Geländeoberfläche liegt, so ist der zweite Rettungsweg baulich sicher zu stellen.

# Aufstellungsverfahren

Die Übereinstimmung der Bestandsanlagen mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird bescheinigt.

Münster .....den..... 09.04.03 ..... gez. Wehmeyer .....

Für die Richtigkeit der kartographischen Darstellung des örtlichen Zustandes und die geometrische Festlegung der städtebaulichen Planung .

Münster .....den..... 09.04.03 ..... gez. Wehmeyer .....

Der Rat der Gemeinde hat am..... 31.05.99 .....nach §§ 2 Abs. 1-5,4Abs.1 und 8 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 17.06.99 .....ortsüblich bekannt gemacht worden.

Havixbeck .....den..... 17.06.99 .....

Hinweis: Amtsblatt der Gemeinde Havixbeck vom, 17.06.99 Nr. 5 ..... Seite 70 .....

Havixbeck, den..... 17.06.99 .....Bürgermeister

H. Langer  
gez. ....  
i.Vertretung H. Langer

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung hat am vom ..... 10.06.02 .....bis..... 12.07.02 ..... gem § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.

Hinweis: Amtsblatt der Gemeinde Havixbeck Vom, 05.06.02 Nr. 5 ..... Selten 39-66 .....

Havixbeck, den..... 12.07.02 .....Bürgermeister

H. Langer  
gez. ....  
i.Vertretung H. Langer

Der Rat der Gemeinde hat am ..... 10.10.02 ..... nach §3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan-Entwurf mit Begründung- öffentlich auszulegen.

Hinweis: Amtsblatt der Gemeinde Havixbeck Vom, 13.12.02 Nr. 16 ..... Selten 152-161 .....

Havixbeck, den..... 03.02.03 .....Bürgermeister

H. Langer  
gez. ....  
i.Vertretung H. Langer

Dieser Bebauungsplan-Entwurf mit Begründung- hat nach § 3 Abs.2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom..02.01.03.. bis.....03.02.03 einschließlich zu Jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Havixbeck, den..... 03.02.03 .....Bürgermeister

H. Langer  
gez. ....  
i.Vertretung H. Langer

Der Rat der Gemeinde hat am ..... 27.03.03 ..... die Gestaltungssatzung gem. § 86 BauONW beschlossen.

Havixbeck, den..... 31.03.03 .....

Bürgermeister  
gez. Gottschling .....

Ratsmitglied  
gez. Geschwinder .....

Schriftführer/in  
gez. Ahmann .....

Der Rat der Gemeinde hat am ..... 27.03.03 ..... nach § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Havixbeck, den..... 31.03.03 .....

Bürgermeister  
gez. Gottschling .....

Ratsmitglied  
gez. Geschwinder .....

Schriftführer/in  
gez. Ahmann .....

Gem. § 10 (3) des Baugesetzbuches sind der Beschluss des Bebauungsplanes und die Gestaltungssatzung am, ..... 01.04.03 .....ortsüblich bekannt gemacht worden. In dieser Bekanntmachung wurde ebenfalls auf die Vorschriften des § 44 Abs.3, Sätze 1 und 2 und Abs. 4, des § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuches sowie auf die Vorschriften des § 4 Abs. 6 GO NW hingewiesen. Der Bebauungsplan hat am ..... 01.04.03 .....Rechtskraft erlangt.

Hinweis: Amtsblatt der Gemeinde Havixbeck Vom, 01.04.03 Nr. 3 ..... Seiten 39 - 41 .....

Havixbeck, den..... 01.04.03 .....Bürgermeister

H. Langer  
gez. ....  
i.Vertretung H. Langer

# Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch ( BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950)

Verordnung über die Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127), in der zuletzt geänderten Fassung vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV.NRW.S.256/SGV.NRW.233), geändert durch Gesetz vom 9. Mai 2000 (GV.NRW.S. 439/SGV.NRW.2129)

§§7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. 11. 2001 ( GV.NW.S 811) - SGV.NW.2023

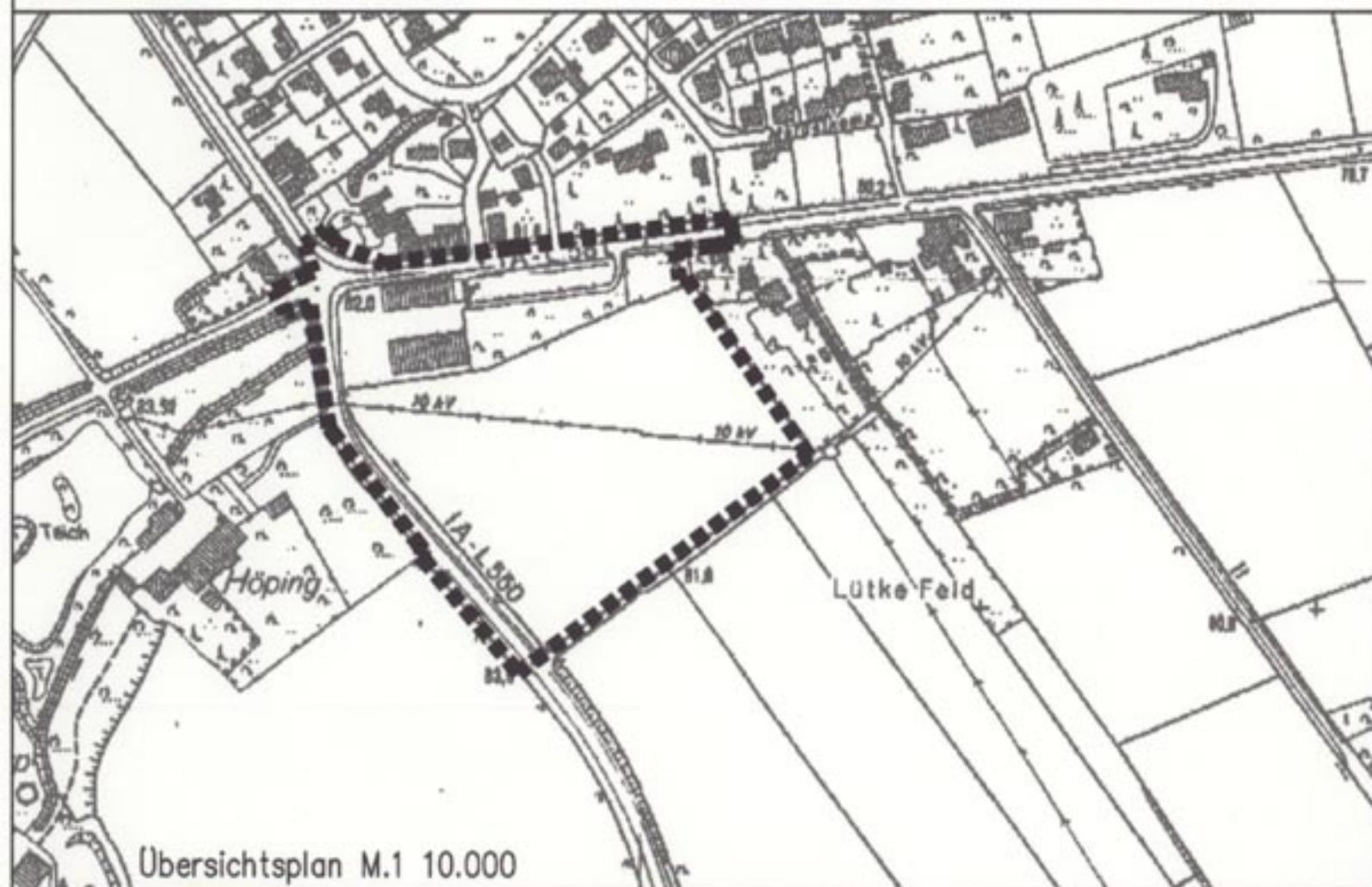
§ 51 des Wassergesetzes für das Land Nordrhein - Westfalen (LWG NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.06.1989 in der zuletzt geänderten Fassung vom 25.06.1995.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.09.1998 (BGBl. I S. 2994).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990-PlanzV90) vom 18.12.1990 BGBl. I Nr.3 mit Änderung vom 22.01.1991.

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz- BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 880), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.05.2000, BGBl. I S. 632)

# Gemeinde Havixbeck Bebauungsplan "Gewerbegebiet Masbeck"



*Ingenieurbüro*  
**HAUER - HARTMANN + PARTNER**



Bauherr -  
Auftraggeber

**Gemeinde Havixbeck**  
**Krs. Coesfeld, Reg.- Bez. Münster**

Projekt:

**GEWERBEGEBIET - "MASBECK"**

Zchnng.-Nr.:  
9920

Archiv-Nr.:

Zchnng.:  
1,00 m<sup>2</sup>

Maßstab:  
1:500

gez.:  
PLOT

gepr.:

Münster, im Januar 2003  
Ingenieurbüro  
HAUER - HARTMANN + PARTNER  
Im Derdel 17-19  
Telefon (02534) 613-0  
Telefax (02534) 613-33  
48161 Münster-Roxel  
E-mail IHHP-MUENSTER@T-ONLINE.de