



**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
  - Baugrenze
- VERKEHRSLÄCHEN** gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- Straßenverkehrsfläche
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung:  
 < F + R > 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
  - 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 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. 58), 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. 666), in der zuletzt geänderten Fassung.

**Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG)** vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 248), 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.

**Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2016 (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 Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, 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. Mauern / Zäune) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
  - HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEITEN 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 Mittelachse 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 Farbönen zulässig.
  - AUSFÜHRUNG DER DÄCHER**  
Für die Dacheindeckung sind ausnahmslos Naturschiefer oder Dachpfannen in den Farbönungen 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 1/2 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**  
Drempel 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**

- DENKMALSCHUTZ**  
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde 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 Erdbewegungen 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, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 (2) DSCHG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.
- ARTENSCHUTZ**  
Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes sind gem. § 39 BNatSchG Gehölzentrungen – soweit notwendig – in der Zeit vom 01.03. bis zum 30.09. eines jeden Jahres verboten. Gehölzentrungen während des vorgenannten Zeitraumes sind nur nach vorheriger Freigabe durch eine ökologische Baubegleitung und in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises zulässig.

**ÄNDERUNGSVERFAHREN**

Der Rat der Gemeinde Havixbeck hat am ..... gem. § 2 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) diese 2. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluss ist am ..... ortsblich bekannt gemacht worden.  
 Havixbeck, den .....

Bürgermeister ..... Schriftführer/in .....

Der Rat der Gemeinde hat am ..... gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen, diese 2. Änderung des Bebauungsplanes - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.  
 Havixbeck, den .....

Bürgermeister ..... Schriftführer/in .....

Diese 2. Änderung des Bebauungsplanes - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.  
 Die ortsbliche Bekanntmachung erfolgte am .....  
 Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.  
 Havixbeck, den .....

Bürgermeister ..... Schriftführer/in .....

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

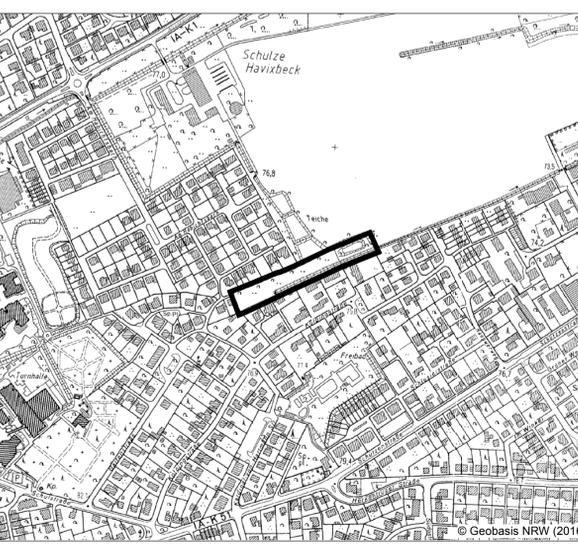
Bürgermeister ..... Schriftführer/in .....

Gem. § 10 Abs. 3 BauGB ist der Beschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes am ..... ortsblich 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	21.09.2022
Bearb.	CL / KW
Plangröße	84 / 60
Maßstab	1 : 500

Planbearbeitung:

0 5 10 15 20 30 m

NORDEN

**WP/WoltersPartner**  
 Stadtplaner GmbH  
 Danziger Straße 15 • D-48653 Coesfeld  
 Telefon 02541 9408-0 • Fax 9408-300  
 stadplaner@wolterspartner.de