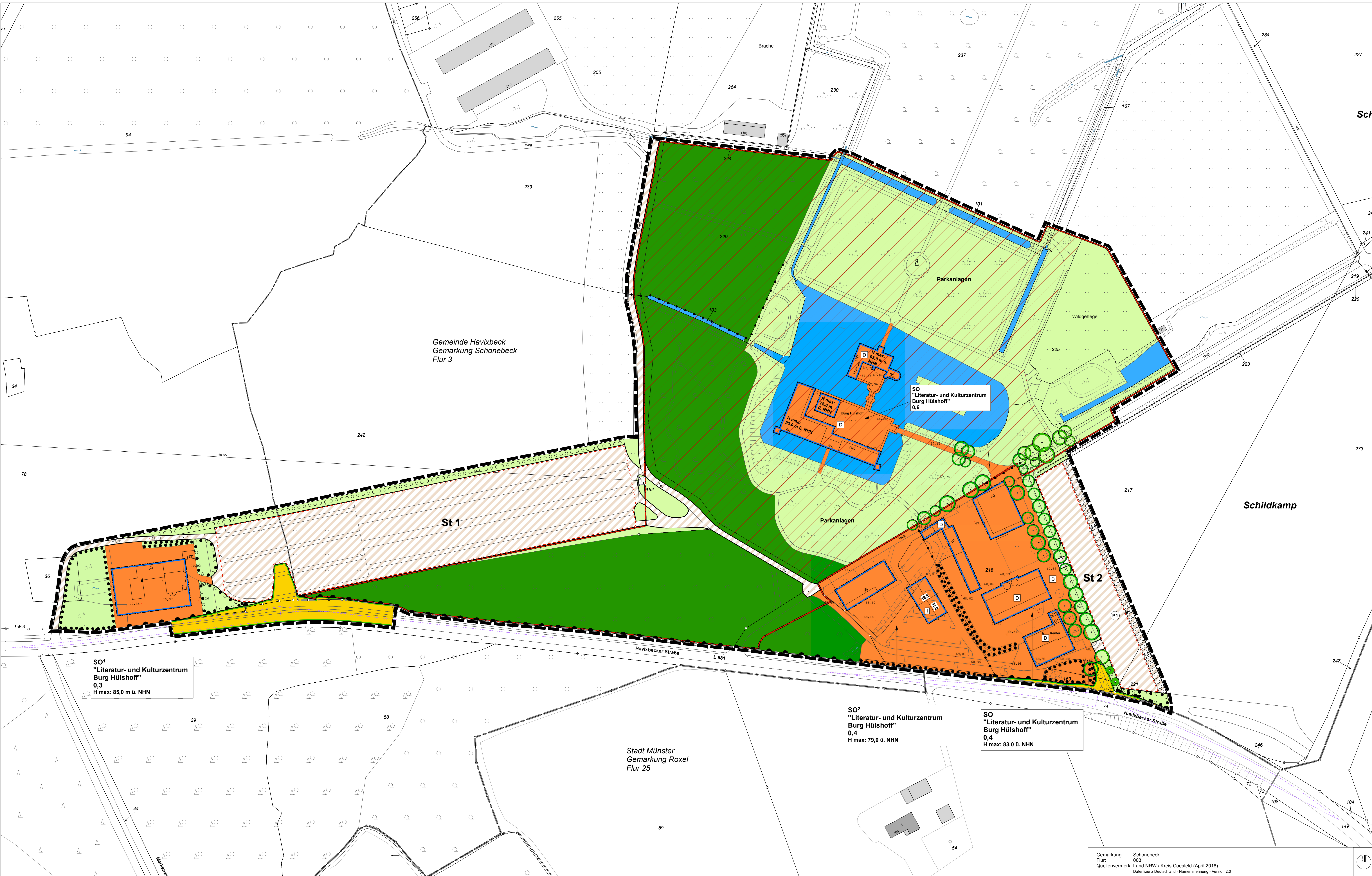




AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein. Stand: Januar 2018
Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.
Coesfeld, den ____

Bürgermeister
Schriftführer

Der Rat der Gemeinde hat am ____ gem. § 2 und § 2a des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am ____ öffentlich bekannt gemacht worden.
Havixbeck, den ____

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung hat am ____ gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.
Havixbeck, den ____

Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Bauleitplanung hat vom ____ bis ____ einschließlich gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.
Havixbeck, den ____

Gemarkung: Schönebeck
Flur: 003
Quellenvermerk: Land NRW / Kreis Coesfeld (April 2018)
Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0

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. 3736), 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), neu gefasst durch das Gesetz vom 30.06.2021, in Kraft getreten am 02.07.2021 (GV. NRW S. 822), 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.
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in der zuletzt geänderten Fassung.
Bundesdenkmalgesetz (BDMG) 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.

PLANZEICHENERLÄUTERUNG
FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO
- SO¹ / SO¹ / SO¹ Sonstige Sondergebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO
- 0,6 Grundflächenzahl
- I Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
- H max: Maximale Baukörperhöhe bezogen auf Meter über NHN
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
- Baugrenze
- VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Private Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- EIN- BZW. AUSFAHRTEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 4, 11 BauGB
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB
- Private Grünfläche
- WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB
- Wasserflächen
- FLÄCHEN FÜR LANDWIRTSCHAFT UND WALD gem. § 9 (1) Nr. 18 BauGB
- Fläche für Wald
- FLÄCHE ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB
- Zu erhaltende Einzelbäume
- Anzupflanzende Einzelbäume, genauer Standort nach Detailplanung
- Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- SONSTIGE PLANZEICHEN
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 10 (5) BauNVO
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB
- St 1 / St 2 Stellplätze
- Sichtdreiecke -nachrichtliche Darstellung-, sind von jeglicher Sichtbehinderung von 0,8 m bis 2,5 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
- Gartendefinition Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
- Bodendefinition Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
- D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
- BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE
- Kreisgrenze
- Flurgrenze
- Flur 10 Flurnummer
- 123 Flurstücksnummer
- 1 Gebäude mit Hausnummer
- Geplanter Straßenausbau

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
gem. § 9 BauGB und BauNVO

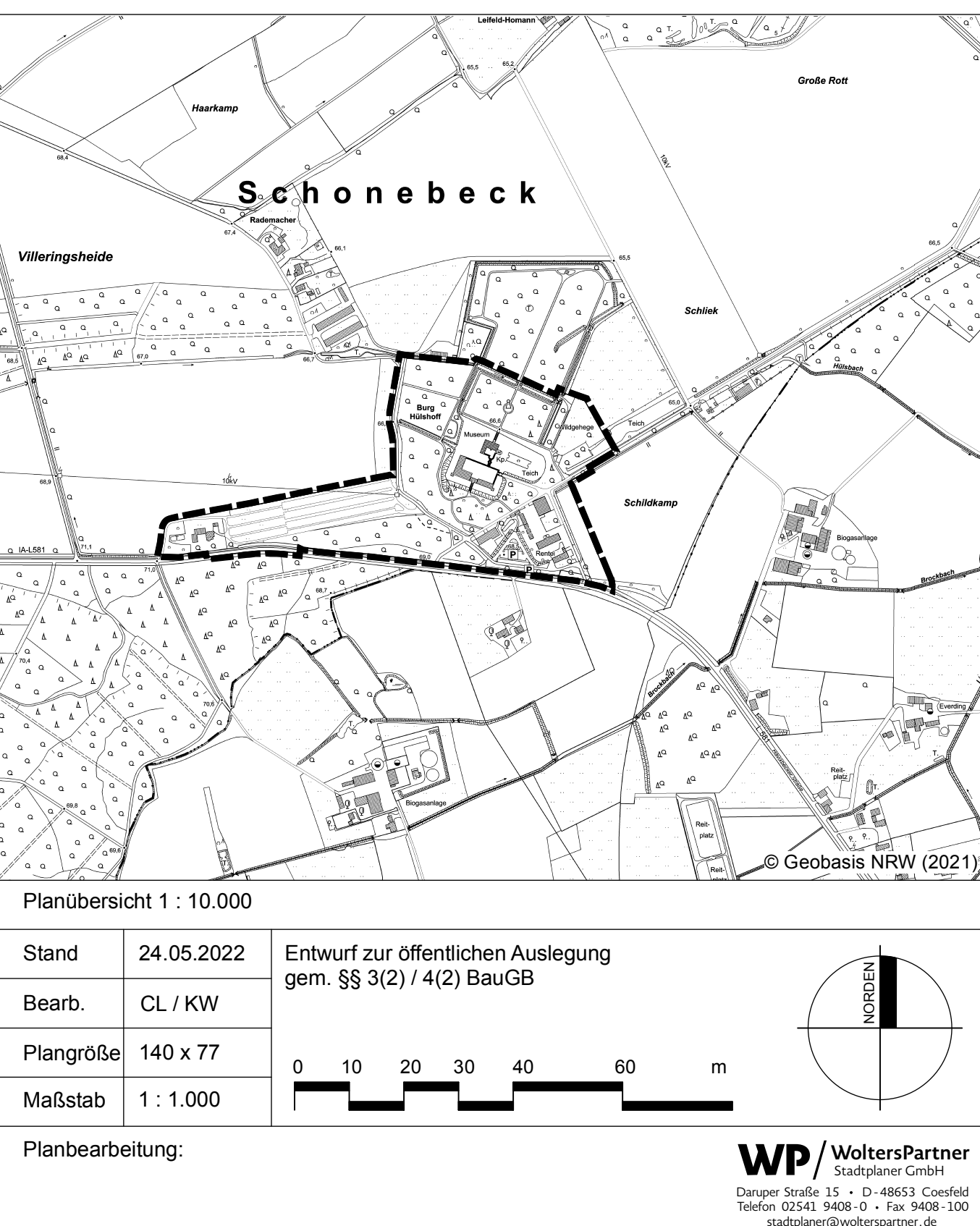
1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)
- 1.1 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Literatur- und Kulturzentrum Burg Hülshoff“ sind die folgenden Nutzungen zulässig:
- Museumsnutzungen (incl. Museumshop)
 - Literatur- und Kulturzentrum mit zugehörigen Veranstaltungs- und Seminäreinrichtungen
 - Gastronomische Nutzungen
 - Büro und Verwaltungsnutzungen im Zusammenhang mit dem Literatur- und Kulturzentrum
- 1.2 In den mit SO1 gekennzeichneten Bereichen sind ergänzend zu dem unter Pkt. 1.1 genannten Nutzungskatalog temporäre Wohnnutzungen im Sinne eines Boardinghouse im Kontext des Literaturzentrums zulässig. Gastronomische Nutzungen sind innerhalb des mit SO1 gekennzeichneten Bereiches abweichend von dem unter Pkt. 1.1 genannten Nutzungskatalog unzulässig.
- 1.3 In den mit SO2 gekennzeichneten Bereichen ist ergänzend zu dem unter Pkt. 1.1 genannten Nutzungskatalog der vorhandene Gartenbaubetrieb zulässig.
2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
- 2.1 Höhe der baulichen Anlagen
- 2.1.1 Die Gebäudehöhe ist in den jeweiligen Teilen des Plangebietes in Meter ü. NHN festgesetzt.
- 2.1.2 Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) kann ausnahmsweise gem. § 18 (6) BauNVO um bis zu 3,0 m zugelassen werden. Die technische Erforderlichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.
- 2.2 Grundflächenzahl
- 2.2.1 Eine Überschreitung der gem. § 19 (4) BauNVO zulässigen Grundflächenzahl ist zulässig, soweit diese zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes bereits vorhanden war.
3. FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN (gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (3) BauGB i.V.m. § 12 (6) und 23 (5) BauNVO)
- 3.1 Stellplätze und Garagen i. S. d. § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.
4. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB)
- 4.1 Die als „Flächen für Stellplätze“ festgesetzten privaten Verkehrsflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasengittersteine, Schottertrassen, o.ä.) herzustellen. Ausgenommen hiervon sind die Fahrgassen der mit St 2 gekennzeichneten Stellplatzfläche.
5. FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB)
- 5.1 Auf der mit St 1 gekennzeichneten privaten Verkehrsfläche sind zwischen den Fahrgassen drei Obstbaumreihen mit je 300 m Länge und je 20 Bäumen im 15 m Abstand anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Den Obstgittersteinen, Schottertrassen, o.ä.) herzustellen. Ausgenommen hiervon sind die Fahrgassen der mit St 2 gekennzeichneten Stellplatzfläche.
- 5.2 Alle gemäß zeichnerischer Festsetzung zu beplantenden Flächen sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen flächendeckend zu begrünen. Darüber hinaus ist in der mit P 1 gekennzeichneten Fläche zur Anpflanzung alle 10 m ein großkroniger heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.
- 5.3 Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung und / oder mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sowie der gem. textlicher Festsetzung durchzuführenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Auffallt ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

HINWEISE

1. DENKMALSCHUTZ
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelrunde aber auch Veränderungen und Verfallens in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde Havixbeck und dem LWL - Archäologie für Westfalen, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 10 und 16 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, Senninger Straße 265, 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 (§ 25 DSCHG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.
2. ALTLASTEN / KAMPMITTEL
Ein Verdacht auf Altlasten und Kampfmittel besteht im Plangebiet nicht. Bodeneingreifende Maßnahmen sind mit der gebotenen Vorsicht vorzunehmen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann. West der Boden oder der Erdaushub eine außergewöhnliche Verfallung auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und das Ordnungsamt der Stadt Waltrop zu verständigen.
3. ARTENSCHUTZ
Zum Schutz von Bauherren und europäischen Vogelarten ist eine Entfernung sowie ein Rückschnitt von Gehölzen, d. h. Bäumen und Sträuchern gemäß § 39 BNatSchG außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, d. h. nur von 01.10. - 28.02. eines jeden Jahres durchzuführen. Eine Ausnahme von dieser zeitlichen Vorgabe ist möglich, wenn im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Kontrolle durch einen Fachgutachter Vorstöße gegen § 44 (1) BNatSchG ausgeschlossen werden können. Innerhalb der Bestandteile können Vorkommen des Stara sowie verschiedener europäischer Vogelarten und Fledermäuse (Zwerg-, Breitflügelmaus) nicht ausgeschlossen werden, so dass die artenschutzrechtlichen Belange bei Umbau- und Abbrucharbeiten auf der Ebene Baugenehmigung einzeln zu prüfen sind (Prüfpflicht). Die Prüfung ist gänzlich und vorbehaltlos anhand des konkreten Abbruch- bzw. Umbauvorhabens durchzuführen und geeignete Vermeidungsmaßnahmen nach fachgutachterlicher Anweisung sowie in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu ergreifen. Gleiche Vorgaben gelten auch für etwaige, nicht genehmigungspflichtige Aus- und Umbauarbeiten.
4. EINSICHTNAHME UNTERLAGEN
Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird - DIN-Normen sowie Gutachten und VDI-Richtlinien anderer Art - können diese bei der auslegenden Stelle innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Gemeinde Havixbeck

Bebauungsplan
"Burg Hülshoff"



Planübersicht 1 : 10.000

Stand	24.05.2022	Entwurf zur öffentlichen Auslegung gem. §§ 3(2) / 4(2) BauGB
Bearb.	CL / KW	
Plangröße	140 x 77	
Maßstab	1 : 1.000	

Planbearbeitung:

WP / WoltersPartner
Sachverständigen-Gesellschaft
Dreyer Straße 15 • D - 48663 Coesfeld
Telefon: 02551 9464-0 • Fax: 02551 9464-100
mailto:info@wvpartner.de