

ERWEITERUNG

WOHNPAK HABICHTSBACH

INFORMATIONSVORANSTALTUNG AM 04.11.2014

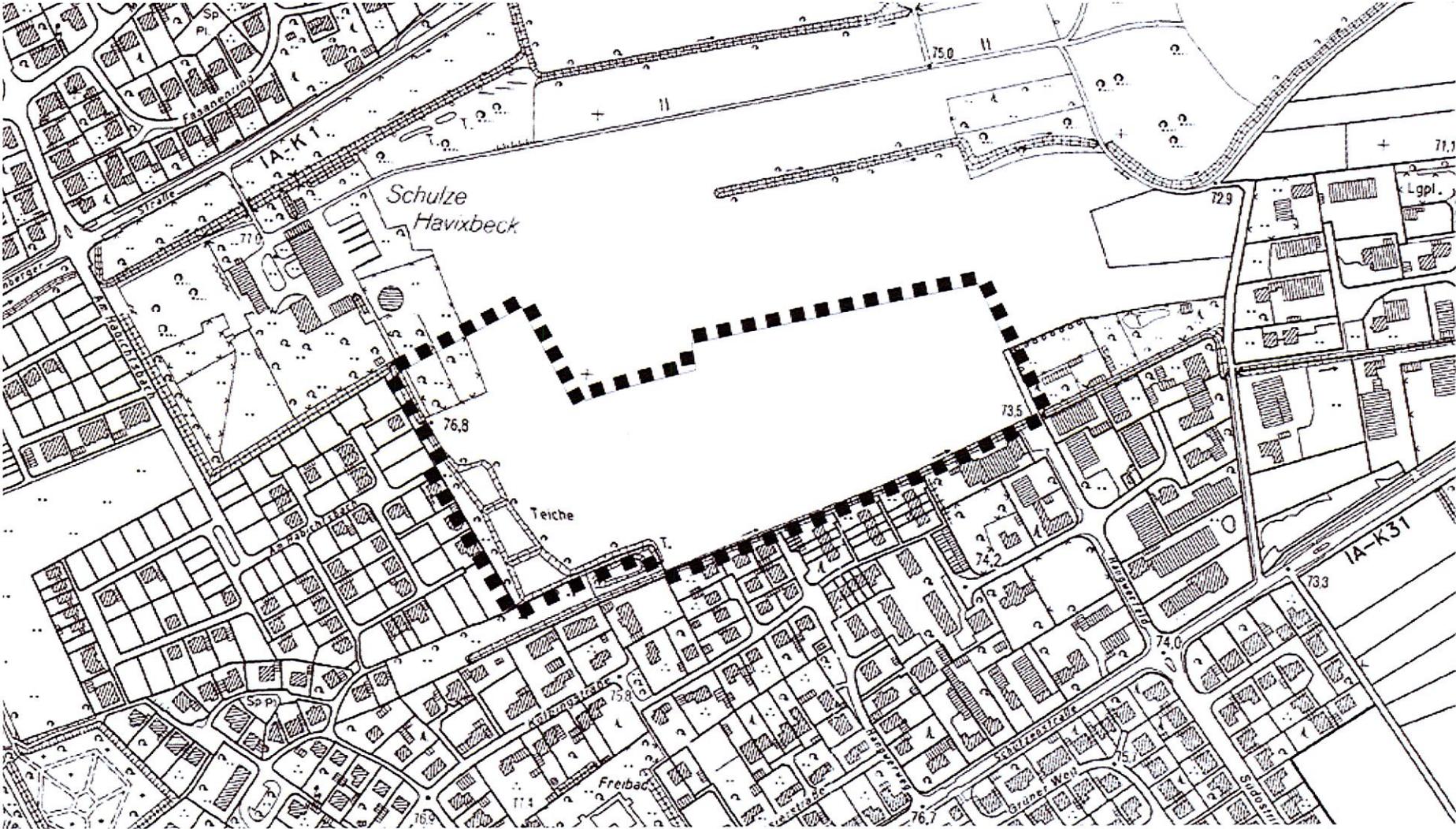


GEMEINDE HAVIXBECK

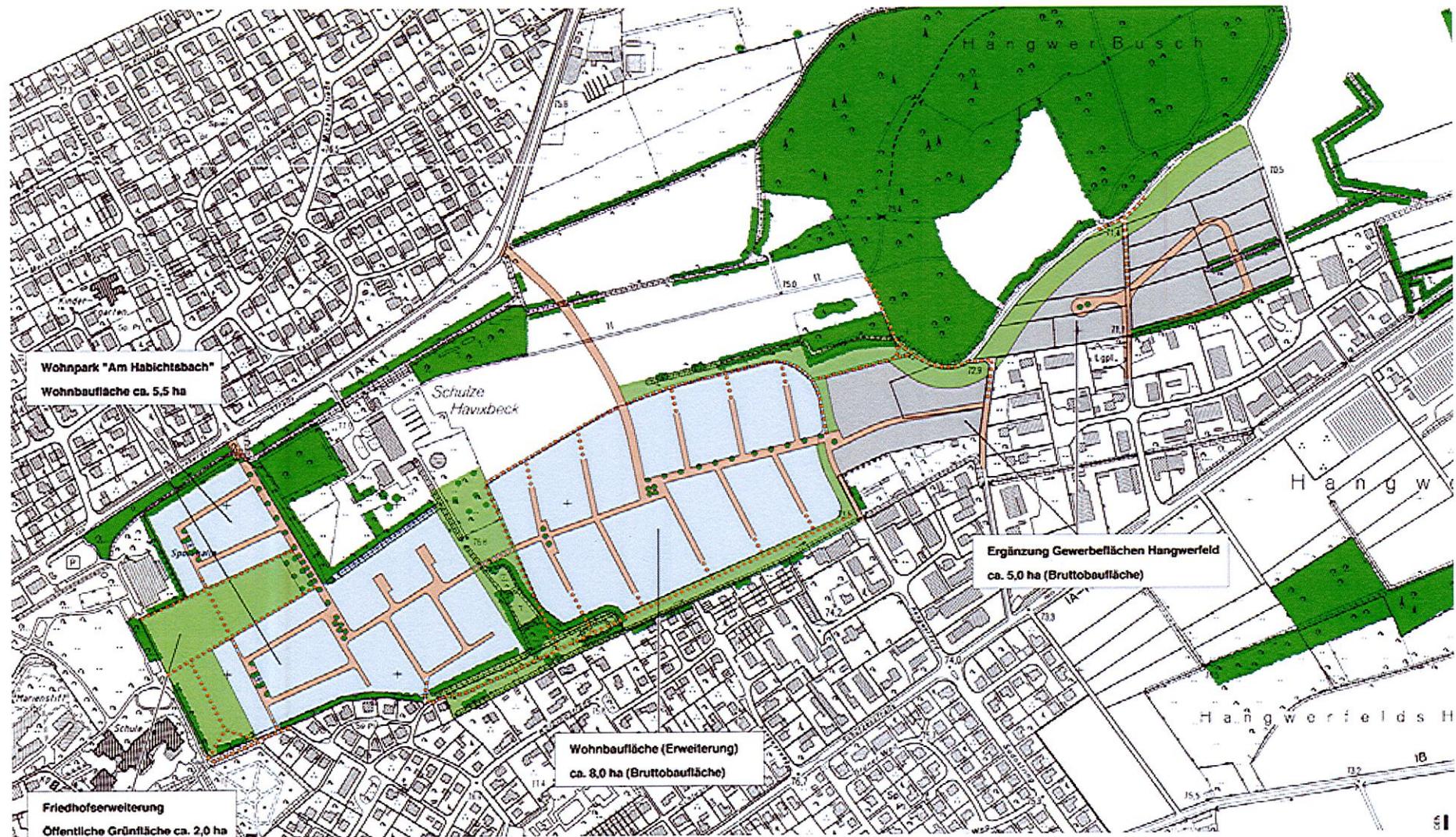
WOLTERSPARTNER
Architekten & Stadtplaner GmbH

Die Abgrenzung

Erweiterung „Wohnpark Habichtsbach“



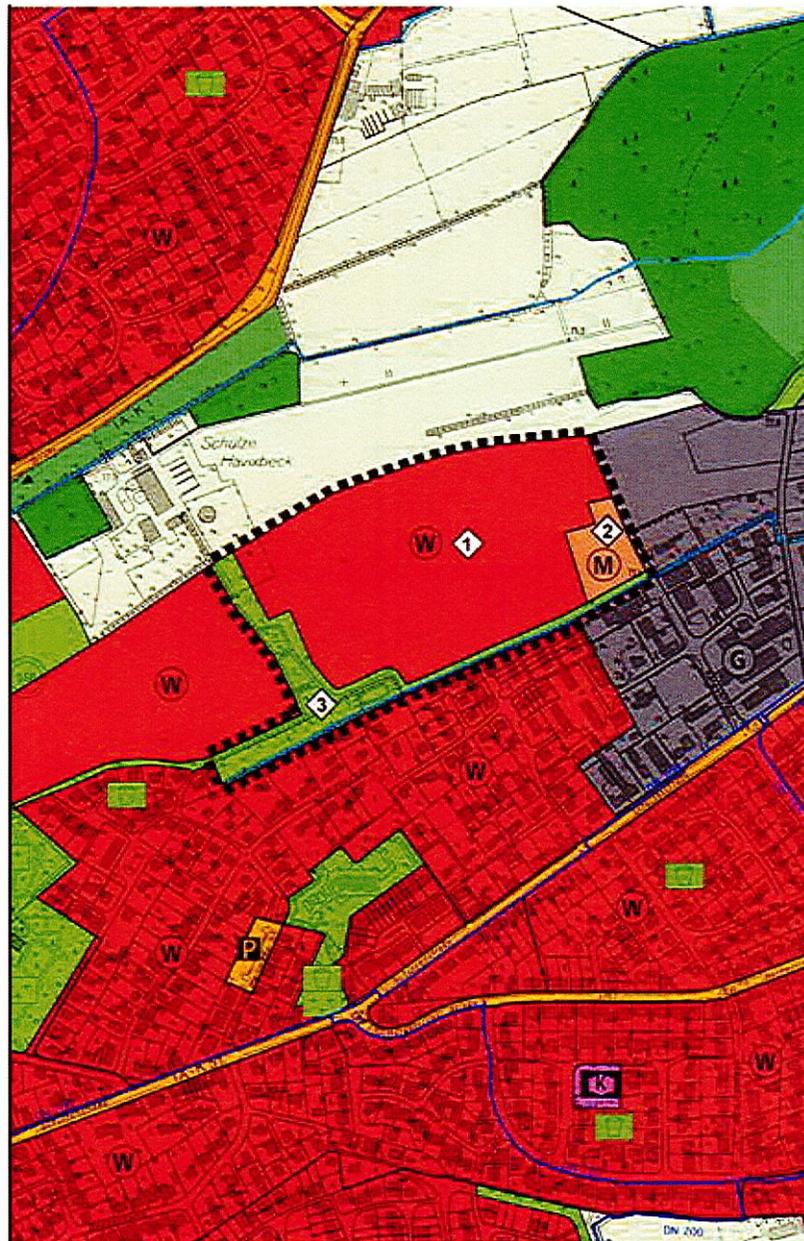
Städtebauliche Rahmenplanung 2007



28. Änderung
FNP, Stand: alt



28. Änderung FNP, Stand: neu



DARSTELLUNGEN

- Geltungsbereich der 28. Änderung
- W** Wohnbaufläche
- M** Gemischte Baufläche
- Öffentliche oder private Grünfläche
- Fläche für die Landwirtschaft

ERLÄUTERUNG

- ① Änderung von „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Wohnbaufläche“
- ② Änderung von „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Gemischte Baufläche“
- ③ Änderung von „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Grünfläche“

BEFRAGUNG DER BAUWILLIGEN

Grundsätzliches:

| | | |
|---------------------------------------|-----|---|
| Interessenten angeschrieben: | 138 | |
| Fragebogen zurückgekommen: 54 % | 75 | = |
| Briefe retour wegen falscher Adresse: | 7 | |

Interesse

| | | |
|------------------------------|----|---|
| Weiterhin Interesse: 46 % | 64 | = |
| Kein Interesse mehr: | 11 | |

Bauform:

(es sind Doppelnennungen erfolgt)

| | |
|------------------|----|
| Einzelhaus | 52 |
| Doppelhaus | 9 |
| Eigentumswohnung | 3 |
| Mehrfamilienhaus | 4 |

Grundstücksgröße:

| | |
|---------------------|----|
| 450 qm und kleiner | 10 |
| 450 qm – 500 qm | 9 |
| 500 qm – 600 qm | 23 |
| 600 qm – 700 qm | 10 |
| 700 qm – 800 qm | 4 |
| 1.000 qm und größer | 3 |

BEFRAGUNG DER BAUWILLIGEN

Baugebiet „Am Habichtsbach“ in Havixbeck

Grundsätzliches:

| | | |
|---------------------------------------|-----|---|
| Interessenten angeschrieben: | 138 | |
| Fragebogen zurückgekommen: 54 % | 75 | = |
| Briefe retour wegen falscher Adresse: | 7 | |

Interesse

| | | |
|------------------------------|----|---|
| Weiterhin Interesse: 46 % | 64 | = |
| Kein Interesse mehr: | 11 | |

BEFRAGUNG DER BAUWILLIGEN

Bauform:

(es sind Doppelnennungen erfolgt)

Einzelhaus 52

Doppelhaus

9

Eigentumswohnung

3

Mehrfamilienhaus

4

Grundstücksgröße:

450 qm und kleiner 10

450 qm – 500 qm 9

500 qm – 600 qm 23

600 qm – 700 qm 10

700 qm – 800 qm 4

1.000 qm und größer 3

BEFRAGUNG DER BAUWILLIGEN

Bauausführung:

Frage 1

Klinker oder Putz oder beides 57

Holzhaus (Klinker oder Putz ebenso möglich)
3

Frage 2

geneigtes Dach 42

Flachdach 12

Frage 3

1-geschossig 17

2-geschossig 31

Energieversorgung:

(es sind Doppelnennungen erfolgt)

konventionell: 27

Niedrigenergiehaus: 32

Versorgung durch ein Blockheizkraftwerk: 2

BHKW's können sich 10 weitere Interessenten vorstellen,
benötigen aber Infos oder sind sich nicht sicher
10

PLANUNGSLEITLINIEN

QUARTIERSBILDUNG INNERHALB DES PLANGEBIETES

VERNETZUNG MIT DEM ORTSKERN UND HABICHTSBACH I

NUTZUNG SOLARENERGETISCHER POTENZIALE

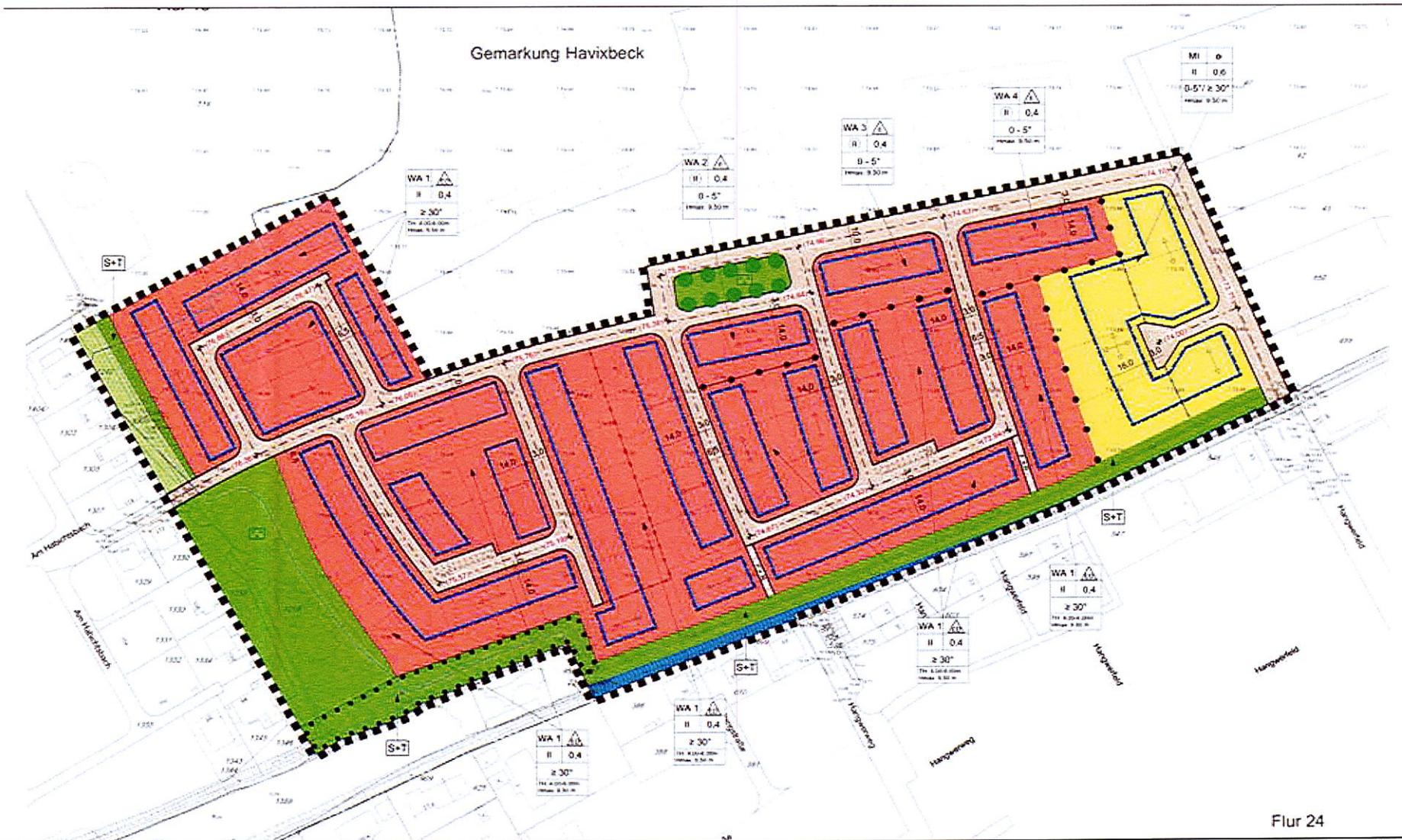
GLIEDERUNG ZWISCHEN EIN- UND MEHRFAMILIENHÄUSERN

GESTALTERISCHE VIELFALT
(ORIENTIERUNG AN HABICHTSBACH I)

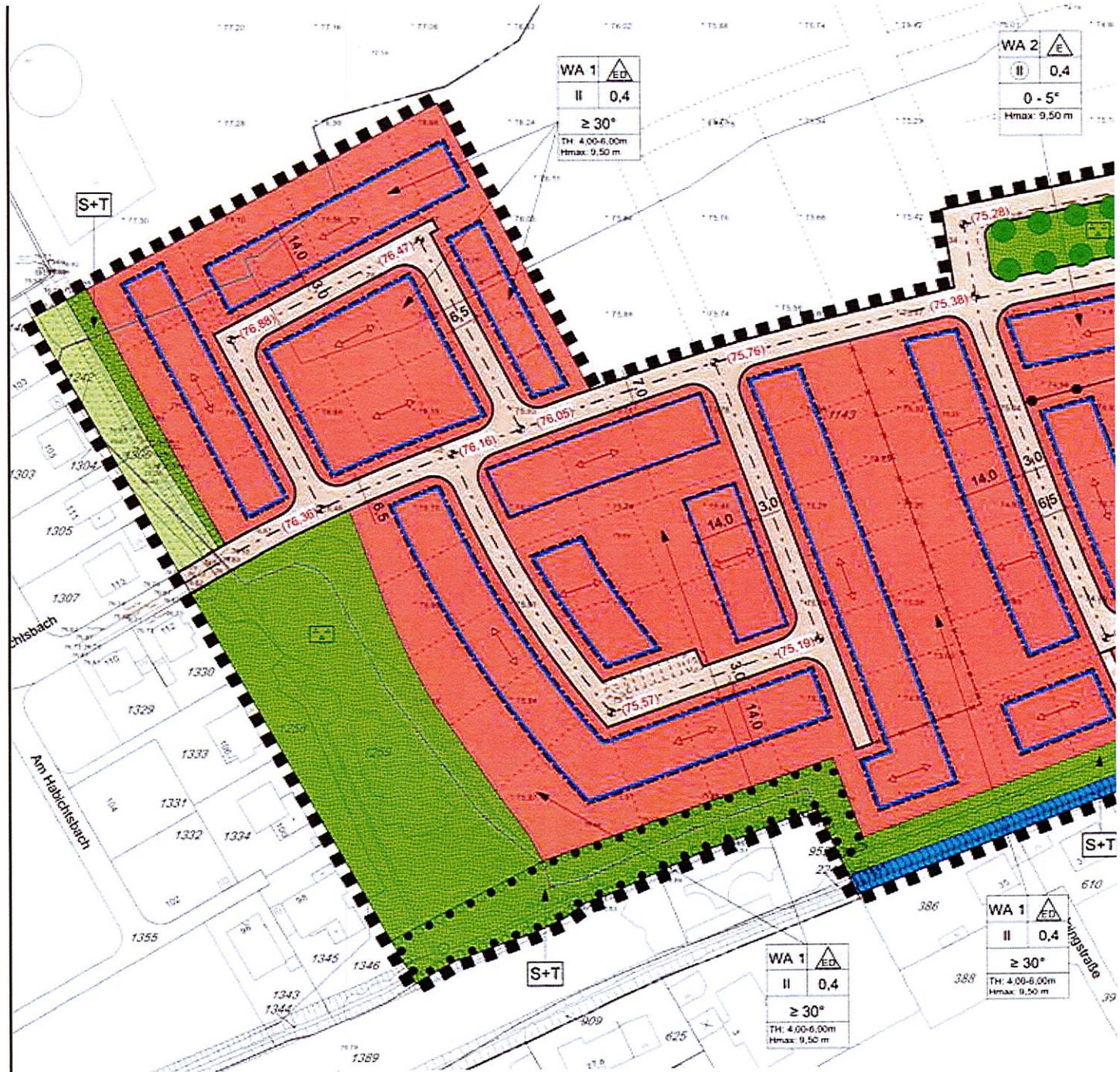
VERMEIDUNG VON STÄDTEBAULICHEN / GESTALTERISCHEN „BRÜCHEN“

Erweiterung Wohnquartier Habichtsbach

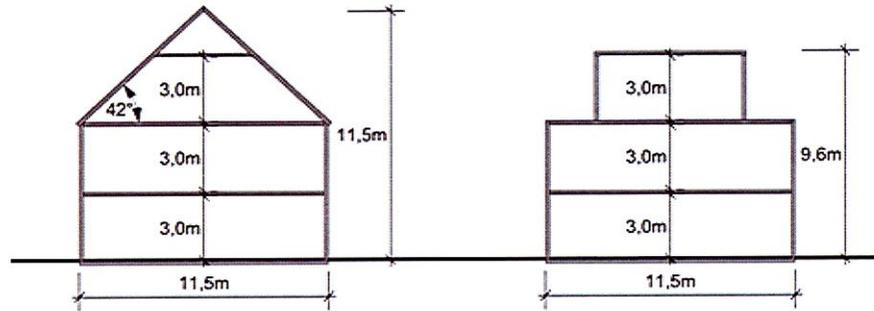
Bebauungsplan Erweiterung „Wohnpark Habichtsbach“



Bebauungsplan Erweiterung „Wohnpark Habichtsbach“

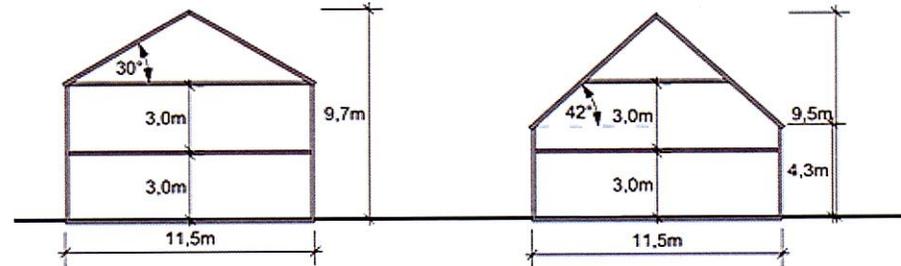


Gebäude- typologien



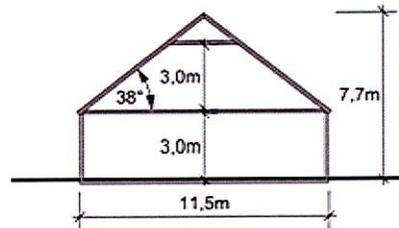
Satteldach,
II + 3/4

Staffelgeschoss,
II + 3/4

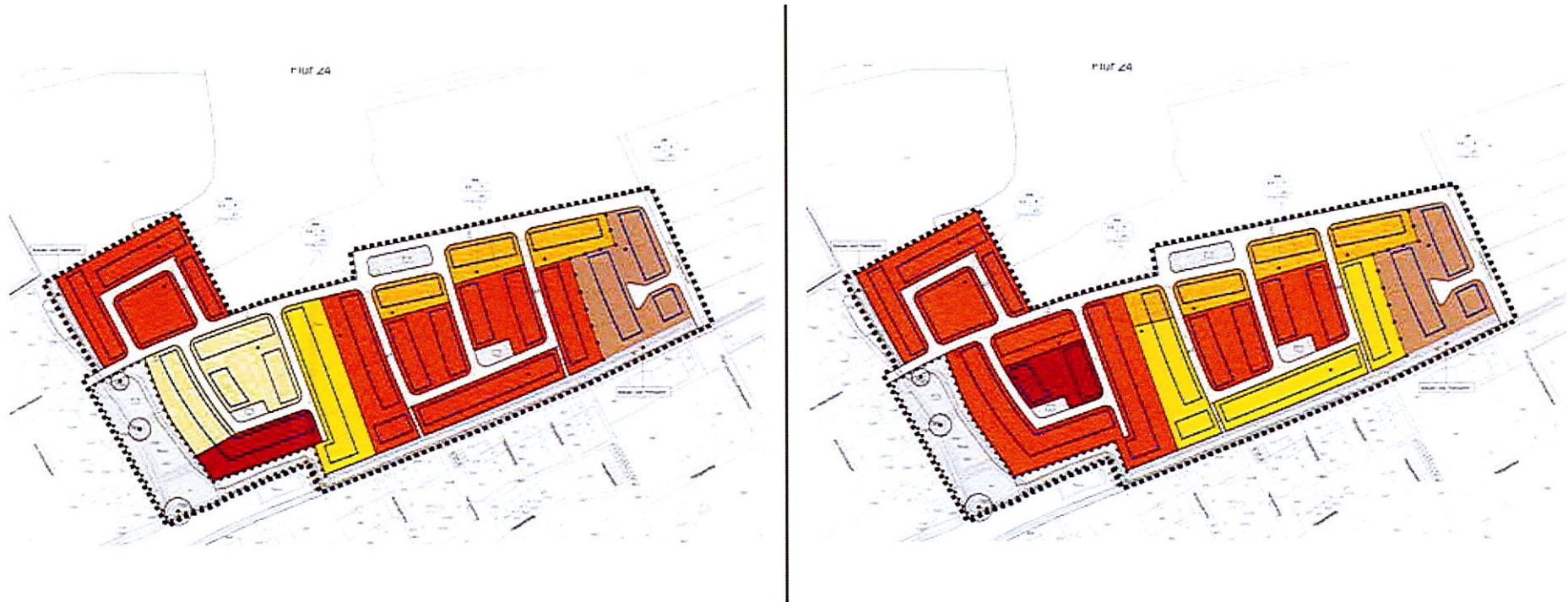


Sattel-, Zelt- oder Walmdach,
II, ohne Drempel

Sattel-, Zelt- oder Walmdach,
I, mit Drempel



Sattel-, Zelt- oder Walmdach,
I, ohne Drempel



A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5 - 10) BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet

1.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die gem. § 4 (3) Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Mischgebiet

1.2.1 Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete sind die gem. § 6 (2) Nr. 3, 6, 7 und 8 BauNVO sonst allgemein zulässigen Nutzungen (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) unzulässig.

Die gem. § 6 (3) BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (2) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

2.1 Gebäudehöhe

Die zulässigen Traufhöhen und Gebäudehöhen sind in den jeweiligen Bereichen der Planzeichnung festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der Oberkante der Erschließungsstraße angrenzend an das Grundstück. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt des senkrecht aufgehenden Außenmauerwerkes mit der Oberkante Dachhaut. Die Bezugshöhe ist für das jeweilige Grundstück durch Interpolation in der Mitte der an die Verkehrsfläche angrenzenden Grundstücksseite zu ermitteln.

Bei Eckgrundstücken gilt die Höhe der Verkehrsfläche als Bezugshöhe, zu der die Gebäude traufständig stehen.

2.2 Grundflächenzahl

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes ist die gem. § 19 (4) BauNVO zulässige Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche grundsätzlich nur bis zu 25% der festgesetzten GRZ zulässig.

- 3. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE**
(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) und § 23 (3) BauNVO)
- 3.2 Die Baugrenze kann durch Wintergärten oder Glasvorbauten um bis zu 2 m überschritten werden.
- 4. FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN**
(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)
- 4.1 Garagen i. S. d. § 12 BauNVO und sonstige Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie im seitlichen Grenzabstand gem. BauO NRW zulässig. Carports können ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden..
- 4.2 Gem. BauO NRW nicht genehmigungspflichtige Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

- 5. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHN EINHEITEN IN WOHNGEBÄUDEN UND
MINDESTGRÖSSE DER GRUNDSTÜCKE**
(gem. § 9 (1) Nr. 3 und 6 BauGB)
- 5.1 Innerhalb der mit WA 1 und WA 2 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten sind je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
- 5.2 Innerhalb der mit WA 3 und WA 4 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten sind je Wohngebäude maximal 7 Wohneinheiten zulässig.
- 5.3 Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes sind je Wohngebäude maximal 7 Wohneinheiten zulässig.

- 6. FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN**
(gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)
- 6.1 Im Verlauf der Erschließungsstraßen ist mindestens alle 20 m ein großkroniger bodenständiger Laubbaum zu pflanzen. Die genauen Standorte sind nach Detailplanung auf die örtliche Situation (Grundstückzufahrten, Versorgungsleitungen etc.) abzustimmen. Die Abstände sind danach verschiebbar.
- 6.2 Alle gemäß zeichnerischer Festsetzung zu bepflanzenden Flächen sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen flächendeckend zu begrünen. Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung und / oder mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.
- 6.3 Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlagen“ sind 30 bodenständige Laubbäume I. Ordnung zu pflanzen. Die genauen Standorte sind nach Detailplanung festzulegen.

AUSSENWANDFLÄCHEN

Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind als rotes, braunes, weißes oder anthrazitfarbenes Sicht- / Verblendmauerwerk (unglasiert), Naturstein oder Putzbau (weiß) auszuführen. Vollflächige Holzverschalungen der Hauptgebäude sind unzulässig. Für untergeordnete Teilflächen (max. 15 % Wandflächenanteil je Gebäudeseite, Brüstungsfelder, Balkone, Stürze, Gesimse etc.) dürfen auch andere Materialien verwendet werden. Diese Einschränkung gilt nicht für Glas. Bei Doppelhäusern ist je Baukörper das gleiche Material zu verwenden.

DACHFORM

Die Dächer der Hauptgebäude sind in den mit WA 1 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten mit einer Dachneigung von mind. 30° auszuführen.

Die Dächer der Hauptgebäude sind in den mit WA 2, WA 3 und WA 4 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten als Flachdach bzw. flachgeneigtes Dach (0°- 5°) auszuführen.

Die Dächer der Hauptgebäude sind in im Mischgebiet als Flachdach bzw. flachgeneigtes Dach (0°- 5°) oder mit einer Dachneigung von mind. 30° auszuführen.

Doppelhäuser sind je Baukörper mit der gleichen Dachneigung auszuführen.

Für Garagen sind Flachdächer und geneigte Dächer zulässig. Sofern Garagen mit geneigten Dachflächen versehen werden, sind diese mit der gleichen Dachneigung wie die Hauptbaukörper auszubilden. Eine Abweichung von der Dachneigung des Hauptbaukörpers kann bei einer Dachbegrünung oder der Anordnung von Anlagen der Solarenergie zugelassen werden. Carports können mit einer von dem Hauptbaukörper abweichenden Dachneigung errichtet werden.

DACHEINDECKUNG

Alle Dächer sind mit roten, braunen oder anthrazitfarbenen Dachpfannen (Ziegeln) oder Dachsteinen einzudecken. Bei Doppelhäusern ist je Baukörper das gleiche Material zu verwenden. Für untergeordnete Bauteile sind Blechabdeckungen zulässig. Ökologische und/oder energiesparende Dacheindeckungen (z.B. begrünte Dächer und Glasdächer zur Solarenergienutzung) können als Abweichung zugelassen werden.

DACHAUSBILDUNG

Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind nur in der Breite von maximal 1/2 der Traufenlänge zulässig. Sie müssen mindestens 2,00 m vom Ortgang entfernt sein.

VORGARTEN/ EINFRIEDIGUNGEN

Zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und der öffentlichen Verkehrsfläche – Erschließungsseite, Grundstückszufahrt– (Vorgarten) sind Mauern nicht zulässig. Die Abgrenzung zur öffentlichen Verkehrsfläche ist in Form von Hecken aus bodenständigen Gehölzen und Zäunen (nur hinter den Abpflanzungen) mit einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig. Bei Eck- und Endgrundstücken sowie Grundstücken, deren Gartenzone zur Erschließungsstraße orientiert ist, sind zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche ausnahmsweise höhere Einfriedungen (bis zu 2,00 m) zugelassen.

Die Vorgartenbereiche sind mind. zu 50 % unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten.

STELLUNG BAULICHER ANLAGEN

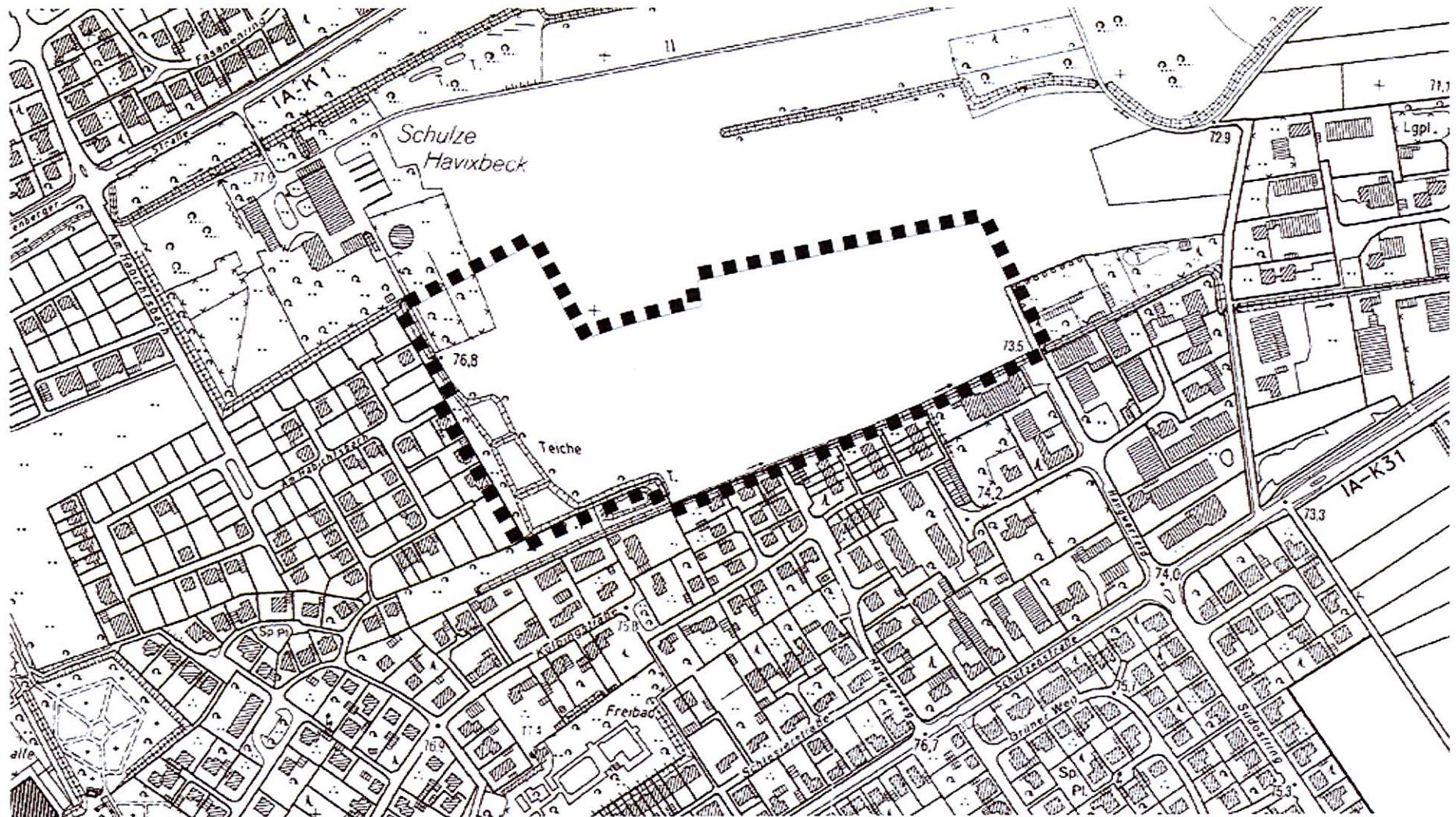
Es sind nur die in der Planzeichnung festgesetzten Hauptfirstrichtungen zulässig. Die Hauptfirstrichtungen ist der längeren Mittelachse des Hauptbaukörpers gleichzusetzen. Für untergeordnete Baukörper sind abweichende Firstrichtungen zulässig.

SOCKEL

Die Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens darf nicht höher als 0,50 m über Oberkante fertiger zugeordneter Erschließungsstraße, wie sie in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt ist, liegen.

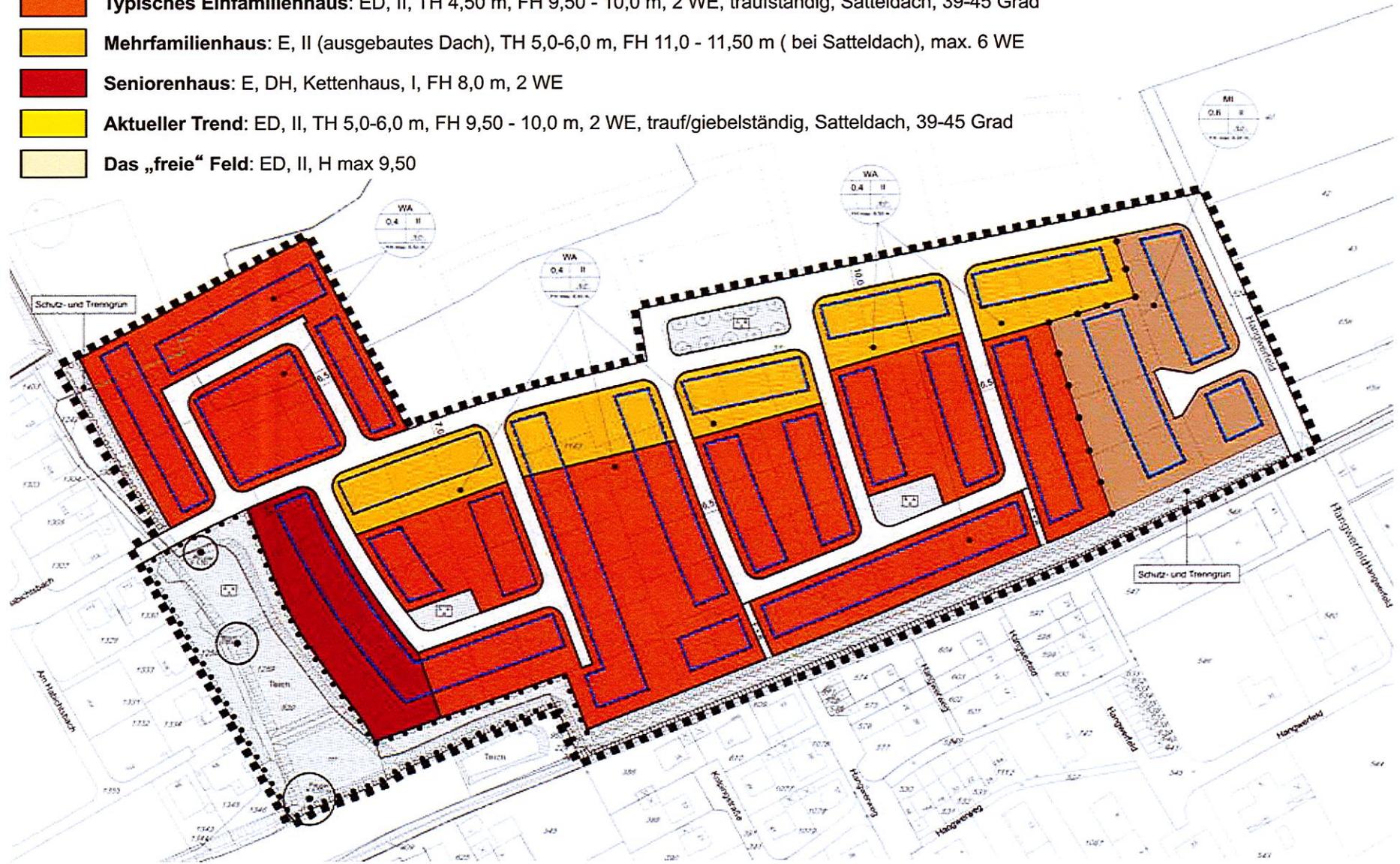
TRAUFE

Doppelhäuser sind je Baukörper mit der gleichen Traufhöhe auszuführen.



Bebauungsplan Erweiterung „Wohnpark Habichtsbach“

- Gemischte Bebauung:** max. II, TH an Straße 5,0-6,0 m, FH 10,0 m, Rückwärtig TH max. 6,0 m
- Typisches Einfamilienhaus:** ED, II, TH 4,50 m, FH 9,50 - 10,0 m, 2 WE, traufständig, Satteldach, 39-45 Grad
- Mehrfamilienhaus:** E, II (ausgebautes Dach), TH 5,0-6,0 m, FH 11,0 - 11,50 m (bei Satteldach), max. 6 WE
- Seniorenhaus:** E, DH, Kettenhaus, I, FH 8,0 m, 2 WE
- Aktueller Trend:** ED, II, TH 5,0-6,0 m, FH 9,50 - 10,0 m, 2 WE, trauf/giebelständig, Satteldach, 39-45 Grad
- Das „freie“ Feld:** ED, II, H max 9,50



HINWEISE

1) DENKMÄLER

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 der Gemeinde Havixbeck und dem Landschaftsverband Westfalen- Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).