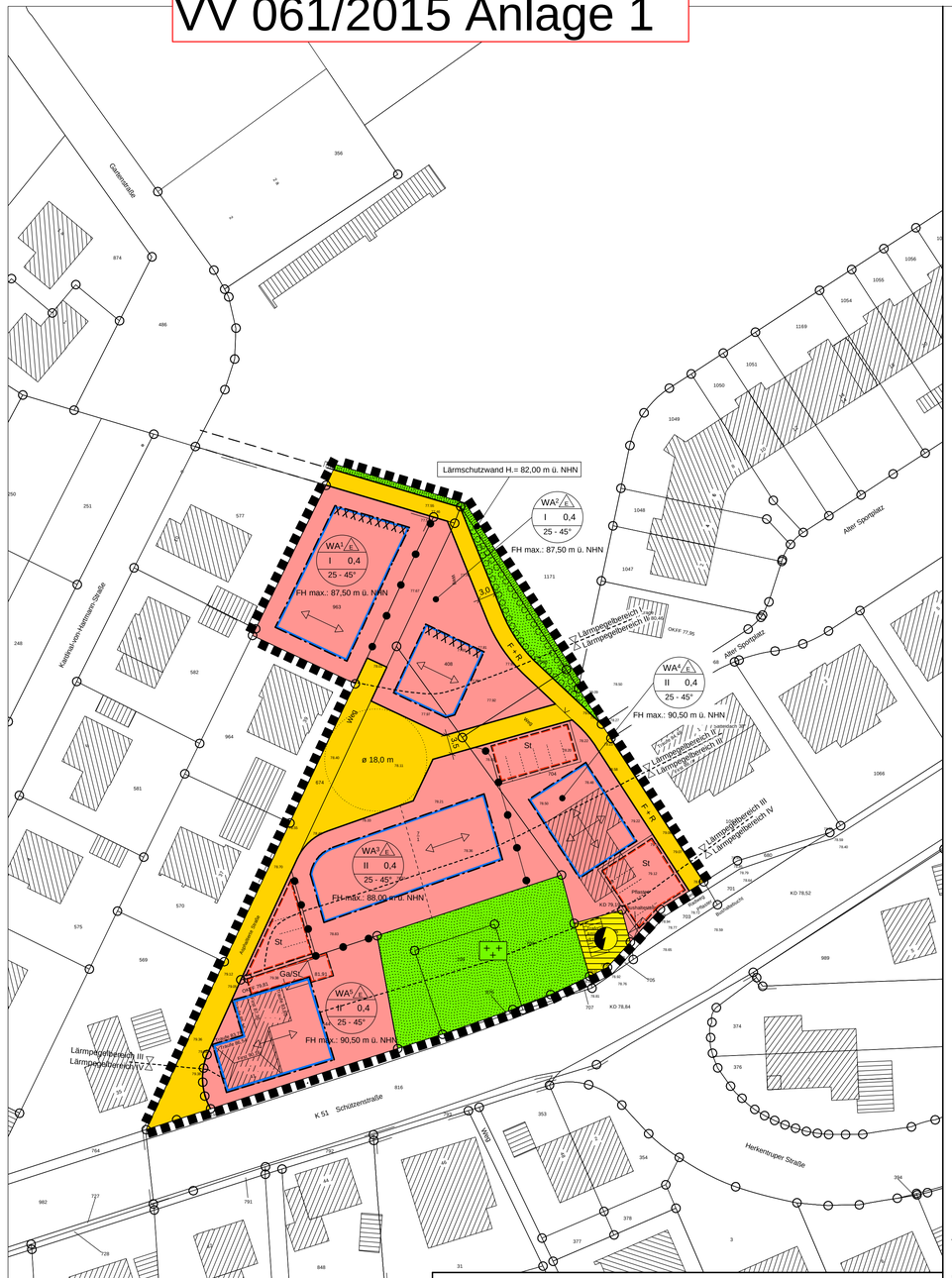
# VV 061/2015 Anlage 1




## RECHTSGRUNDLAGEN

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zuletzt geänderten Fassung.

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung.

**Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58).

**Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256) (1), 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 -)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926), 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.

**Landschaftsgesetz NRW (LG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV.NRW. S. 568) in der zuletzt geänderten Fassung.

**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), in der zuletzt geänderten Fassung.

# PLANZEICHENERLÄUTERUNG
## FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

WA — Allgemeines Wohngebiet, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1

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

I I — Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß

0,4 — Grundflächenzahl

FH max = — Maximale Firsthöhe bezogen auf Meter über NHN siehe textliche Festsetzung Nr. 2

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

E — Nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

**VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB**

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:

F + R - Fußweg / Radweg

**FLÄCHEN FÜR DIE VER- UND ENTSORGUNG gem. § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB**

Flächen für Ver- und Entsorgung

Elektrizität

**GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB**

Öffentliche Grünfläche

Friedhof

**FLÄCHE ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB**

Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem § 9 (7) BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauNVO

Ga — Garagen

St — Stellplätze

Lärmpegelbereich II / Lärmpegelbereich III — Lärmpegelbereiche

Lärmschutzwand

XXXXXXXX — Lärmbelastete Fassade, siehe textliche Festsetzung Nr. 6.2

**BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE**

Vorhandene Flurstücksgrenze

408 — Vorhandene Flurstücksnummer

Vorhandene Gebäude

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

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

25 - 45 ° — Dachneigung

Hauptfirstrichtung

# TEXT

## 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 (WA 1, WA 2, WA 3, WA 4) sind die gem. § 4 (3) BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen 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 maximal zulässige Firsthöhe ist in den jeweiligen Bereichen in m ü. NHN festgesetzt.

**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 sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie im seitlichen Grenzabstand gem. BauO NRW oder in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Carports können ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden.

**5. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNEINHEITEN IN WOHNGEBÄUDEN UND MINDESTGRÖSSE DER GRUNDSTÜCKE**
(gem. § 9 (1) Nr. 3 und 6 BauGB)

5.1 Innerhalb der mit WA 1, WA 2 und WA 3 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten sind je Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

**6. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN**
(gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB )

6.1 Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr auf der Schützenstraße werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, unterschiedliche Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen gestellt.
Zur Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm werden in der DIN 4109 verschiedene Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt, denen die vorhandenen oder zu erwartenden „maßgeblichen Außenlärmpegel" zuzuordnen sind. Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen von Wohnungen (mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) sind die in der folgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten:

| Lärmpegelbereich | Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A) | Erforderliches R'w.res des Außenbauteils in dB |
|---|---|---|
| II | 56 bis 60 | 30 |
| III | 61 bis 65 | 35 |
| IV | 66 bis 70 | 40 |

Die Berechnung des resultierenden Schalldämmaßes R'w.res hat nach der DIN 4109 zu erfolgen. Bei der Anordnung von Lüftungseinrichtungen/ Rollladenkästen ist deren Schalldämmaß bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmaßes R'w.res zu berücksichtigen.
In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern an Nord-, West- und Ost fassaden innerhalb des Lärmpegelbereichs III und IV sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen.
Die Grundrisse der Wohngebäude, sind möglichst so zu gestalten gestalten, dass an den zum Verkehrsweg zugewandten Fassaden nur Wohn- und Nebenräume vorgesehen werden (Schallschutzgrundrisse). Fenster von nachts genutzten Räumen (Schlaf- und Kinderzimmer), in denen der Außengeräuschpegel (Lm > 45 dB(A) überschritten wird, sind zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung auszustatten. Das Schalldämmmaß von Lüftungseinrichtungen/Rollladenkästen ist bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes R'w.res zu berücksichtigen.

6.2 Entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze ist eine Lärmschutzwand (H= 82,0 m ü. NHN) gem. Planeintrag zu errichten.
Für die im WA 1 und WA 2 gelegenen Grundstücke sind Fenster von Aufenthaltsräumen an den in Richtung Nordosten orientierten, mit X X X X gekennzeichneten Fassaden, (siehe Planeintrag), unzulässig.

## B) FESTSETZUNGEN gem. § 86 BauONW

**1 STELLUNG BAULICHER ANLAGEN**

Es sind die in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen zulässig. Die Firstrichtung ist der längeren Mittelachse des Hauptbaukörpers gleichzusetzen. Ausnahmen von den festgesetzten Firstrichtungen sind zulässig, wenn das Straßenbild nicht beeinträchtigt wird. Das gilt insbesondere für Eckgrundstücke.

**2 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.

**3 DACHFORM**

3.1 Die Dächer der Hauptgebäude sind mit einer Dachneigung von 25 - 45° auszuführen.

3.2 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.

**4 DACHEINDECKUNG**
Alle Dächer sind mit roten, braunen oder anthrazitfarbenen Dachpfannen (Ziegeln) oder Dachsteinen einzudecken. Für untergeordnete Bauteile sind Blechabdeckungen zulässig. Ökologische und/oder energiesparende Dacheindeckungen (z.B. begrünte Dächer und Glasdächer zur Solarenergienutzung) können als Abweichung zugelassen werden.

**5 DACHAUSBILDUNG**

5.1 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.

**6 EINFRIEDUNG**

6.1 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 , sofern keine Beeinträchtigung der Sichtverhältnisse im öffentlichen Straßenraum hierdurch verursacht wird.

# 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 ).

**2) ARTENSCHUTZ**
Um Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG zu vermeiden, dürfen Gehölzfällungen bzw. -rodungen nicht während der Brut- und Aufzuchtzeiten (01.03. - 30.09.) durchgeführt werden.
Sollten mit dem Planvorhaben Um- oder Ausbauten an bestehenden Gebäuden verbunden sein, sind im Rahmen der Bauantragstellung oder des Abrissantrags – unter Rücksprache mit der Unteren Landschaftsbehörde – entsprechende Aussagen zur Berücksichtigung des Artenschutzes zu treffen.

# ÄNDERUNGSVERFAHREN

Der Rat der Gemeinde hat am gem. § 2 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches beschlossen, diese 1. Änderung des Bebauungsplanes aufzustellen.
Dieser Beschluss ist am ortsüblich bekannt gemacht worden.
Havixbeck, den

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat am gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diese 1. Änderung des Bebauungsplanes - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.
Havixbeck, den

Bürgermeister

Diese 1. Änderung des Bebauungsplanes - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom bis einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt.
Havixbeck, den

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat am gem. § 10 des Baugesetzbuches diese 1. Änderung des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen.
Havixbeck, den

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
Havixbeck, den

Bürgermeister

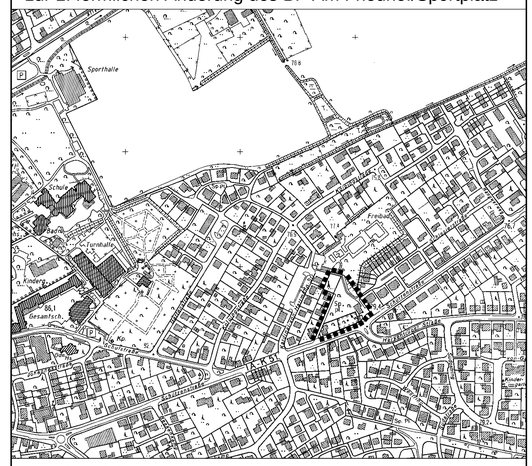
Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes am ortsüblich bekannt gemacht worden.
Mit dieser Bekanntmachung ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes in Kraft getreten.
Havixbeck, den

Bürgermeister

# GEMEINDE HAVIXBECK

## BEBAUUNGSPLAN

6. Änderung
zur 1. förmlichen Änderung des BP Am Friedhof/Sportplatz




PLANÜBERSICHT M 1 : 5.000

| | | |
|---|---|---|
| DATUM | 15.05.2015 | |
| | | |
| PL$^{GR}$ | 60 x 90 | |
| BEARB. | VI. / Bo | 0 5 10 15 20 30 m |
| M. | 1 : 500 | |

NORDEN

BÜRGERMEISTER

PLANBEARBEITUNG

WOLTERS PARTNER
Architekten & Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 • D-48653 Coesfeld
Telefon +49-2541-9408-0 • Telefax 6088
info@wolterspartner.de