



- 5. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEI TEN 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 5 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten sind je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) maximal 2 Wohnheiten zulässig.
- 5.2 Innerhalb der mit WA 3 und WA 4 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten sind je Wohngebäude maximal 7 Wohnheiten zulässig.
- 5.3 Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes sind je Wohngebäude maximal 7 Wohnheiten zulässig.
- 6. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN** (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)
- 6.1 Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, unterschiedliche Anforderungen an das Schalldämm-Maß von Außenbauteilen gestellt. Zur Festlegung der erforderlichen Lärmpegelbereiche gegenüber vorhandenen oder zu erwartenden „maßgeblichen Außenlärmpegel“ zuzuordnen sind. Entsprechend den Empfehlungen des Schalldämmhandbuchs werden die in der Tabelle 8 der DIN 4109 aufgeführten resultierenden Schalldämm-Maße erf. R_{w, res} um 2 dB erhöht, um einen ausreichenden Schallschutz für den Nachtzeitraum gewährleisten zu können. Für Außenbauteile von Außenräumen 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 Schalldämm-Maß erf. R _{w, res} in dB |
|------------------|--|--|
| I | bis 55 | 30 |
| II | 56 bis 60 | 30 |
| III | 61 bis 65 | 35 |
- Die Berechnung des resultierenden Schalldämm-Maßes R_{w, res} hat nach der DIN 4109 zu erfolgen. Die Einhaltung der genannten Anforderungen an die Außenbauteile gemäß DIN 4109 ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Für die geplante Bebauung im Mischgebiet wird empfohlen, die Schalldämmung der Außenbauteile schutzbedingter Räume so auszugestalten, dass die Anforderungen des Lärmpegelbereiches III erfüllt werden. Zudem sind schutzbedingte Räume im Idealfall in die lärmabgewandten Fassaden zu orientieren.
- 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 Laubbau zu pflanzen. Die genauen Standorte sind nach Detailplanung auf die örtliche Situation (Grundstückzufahren, Versorgungsleitungen etc.) abzustimmen. Die Abstände sind danach verschiebbar.
- 6.2 Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind 20 bodenständige Laubbäume I. Ordnung zu pflanzen. Die genauen Standorte sind nach Detailplanung festzulegen.
- 6.3 Alle gemäß zeichnerischer Festsetzung zu beplantenden Flächen sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen flächendeckend zu bepflanzen. 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.
- HINWEISE**
- 1) **DENKMÄLER**
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelrunder oder auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde Havixbeck und dem LWL – Archäologie für Westfalen, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCH NRW).

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Darstellung der Grundstücksgrößen stimmt mit dem Katasternachweis überein. Stand: ... Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

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

Bürgermeister: ... Schriftführer: ...

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

Bürgermeister: ...

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

Bürgermeister: ...

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

Bürgermeister: ... Schriftführer: ...

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom ... bis ... einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt.

Bürgermeister: ...

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

Havixbeck, den ...

Bürgermeister: ... Schriftführer: ...

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Havixbeck, den ...

Bürgermeister: ...

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am ... ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.

Havixbeck, den ...

Bürgermeister: ...

PLANZEICHENERLÄUTERUNG
FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO**
- WA 1-5 Allgemeine Wohngebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1
 - MI Mischgebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO**
- II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
 - II Zahl der Vollgeschosse - zwingend
 - 0,4 / 0,6 Grundflächenzahl
 - H max: Maximale Baukörperhöhe bezogen auf angrenzende Erschließungsstraße siehe textliche Festsetzung Nr. 2
 - TH: 4,0-6,0m Mindest- und Höchstmaß der Traufhöhe bezogen auf angrenzende Erschließungsstraße siehe textliche Festsetzung Nr. 2
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO**
- o Offene Bauweise
 - E Nur Einzelhäuser zulässig
 - ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze
- VERKEHRSLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB**
- Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußweg / Radweg
- FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN UND ABWASSERBESEITIGUNG gem. § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB**
- Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung
 - Elektrizität
- GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB**
- Öffentliche Grünfläche
 - Private Grünfläche
 - Zweckbestimmung: Parkanlage

- WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB**
- Fläche für die Wasserwirtschaft
- FLÄCHE ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB**
- Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - S+T Schutz und Trenngrün
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO
 - Lärmpegelbereiche
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 (6) BauGB**
- Wasserflächen gem. § 31 WHG
- BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE**
- Flurgrenze
 - Vorhandene Gebäude mit Hausnummer
 - Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
 - geplante Straßenachse
 - geplante Höhe der Erschließungsstraße in der Straßenachse
 - gepl. Stellplätze u. Baumstandorte nach Detailplanung
- FESTSETZUNGEN gem. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB**
- Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung)
 - 0,5° ≥ 30° / 38° - 45° Dachneigung
 - Abgrenzung unterschiedlich festgesetzter Hauptfirstrichtungen

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 des festgesetzten Mischgebietes 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, Vergnügungstätten 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 (Vergnügungstätten 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 aufstehenden Außenmauerwerkes mit der Oberkante Dachhaut. Die Bezugshöhe ist für das jeweilige Grundstück durch Interpolation in der Mitte der an die Verkehrsfläche angrenzenden Grundstückskante 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 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.

B) FESTSETZUNGEN
gem. § 86 BauONW

- 1. STELLUNG BAULICHER ANLAGEN**
- Es sind nur die in der Planzeichnung festgesetzten Hauptfirstrichtungen zulässig. Die Hauptfirstrichtung ist der längeren Mittelachse des Hauptbaukörpers gleichzusetzen. Für untergeordnete Baukörper sind abweichende Firstrichtungen zulässig.
- 2. 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.
- 3. TRAUFE**
- Doppelhäuser sind je Baukörper mit der gleichen Traufhöhe auszuführen.
- 4. AUSSENWANDFLÄCHEN**
- Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind als rotes, braunes, weißes oder anthrazitfarbenes Sicht- / Verblendenmauerwerk (ungläsiert), Naturstein oder Putzbau (weiß) auszuführen. Vollflächige Holzverkleidungen der Hauptgebäude sind unzulässig. Für untergeordnete Teilflächen (max. 15 % Wandflächenanteil) je Gebäudeseite, Brüstungsgeländer, Balkone, Stütze, Gesimse etc.) dürfen auch andere Materialien verwendet werden. Diese Einschränkung gilt nicht für Glas. Bei Doppelhäusern ist je Baukörper das gleiche Material zu verwenden.
- 5. DACHFORM**
- 5.1 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 den mit WA 5 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten mit einer Dachneigung von 38 - 45° 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.
- 5.2 Für Garagen sind Flachdächer und geneigte Dächer zulässig. Sofern Garagen mit geneigten Dächern versehen werden, sind diese mit der gleichen Dachneigung wie die Hauptbaukörper auszubilden. Eine Abweichung von der Dachneigung des Hauptbaukörpers kann bei einer Dachbegrenzung oder der Anordnung von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie zugelassen werden. Carports können mit einer von dem Hauptbaukörper abweichenden Dachneigung errichtet werden.
- 6. 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.
- 7. DACHAUSBILDUNG**
- Dachschneitte und Dachaufbauten sind nur in der Breite von maximal 1/2 der Traufenlänge zulässig. Sie müssen mindestens 2,00 m vom Örtang entfernt sein.
- 8. VORGARTEN/ EINFRIEDIGUNGEN**
- 8.1 Zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und der öffentlichen Verkehrsfläche -Erschließungsseite- (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 Ecke- und Endgrundstücken sowie Grundstücken, deren Gartenzone zur Erschließungsstraße orientiert ist, sind zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche ausnahmsweise höhere Einfriedigungen (bis zu 2,00 m) zugelassen.
- 8.2 Die Vorgartenbereiche sind mind. zu 50 % unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten.
- 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), in der zuletzt geänderten Fassung.
- 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.
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 326), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Bundesdenkmalschutzgesetz (BDMSchG) 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.

Gemeinde Havixbeck

Bebauungsplan

"Erweiterung Wohnpark Habichtsbach"

Planübersicht 1 : 5.000

Stand	08.12.2015
Bearb.	CL / KW
Plangröße	73/103
Maßstab	1 : 1.000

Planbearbeitung:

WOLTERS PARTNER
Architekten & Stadtplaner GmbH
Dortmunder Straße 19 • D-46053 Gieseler
Telefon +49 20241 9400-0 • Fax 0208 9400000