



PLANZEICHENERLÄUTERUNG
FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO**
- WA 1 - 3 Allgemeine Wohngebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1.1
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO**
- II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
 - 0,4 Zahl der Vollgeschosse - zwingend
 - 0,4 Grundflächenzahl
 - H max: Maximale Baukörperhöhe bezogen auf angrenzende Erschließungsstraße siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1
 - TH: 4,0-6,0m Mindest- und Höchstmaß der Traufhöhe bezogen auf angrenzende Erschließungsstraße siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO**
- Offene Bauweise
 - Nur Einzelhäuser zulässig
 - Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 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:
 - Spielfeld
- FLÄCHE ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB**
- Anzupflanzende Einzelbäume, genauer Standort nach Detailplanung
 - Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem § 9 (7) BauGB
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO
 - Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
 - Lärmpegelbereiche
 - Lärmschutzwand Höhe= 3,0 m, bezogen auf angrenzende Erschließungsstraße
- BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE**
- Flurgrenze
 - Flurnummer
 - Flurstücksgrenze
 - Flurstücknummer
 - Gebäude mit Hausnummer
 - Bestandshöhen in Meter ü. NHN
 - Geplante Straßenhöhe (Achse) der Erschließungsstraße in M ü. NHN
 - Vorgeschlagene Stellplatzanordnung
- FESTSETZUNGEN gem. § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB**
- Stellung der Hauptgebäude (Hauptstrichung)
 - Dachneigung

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

<p>1. Kartengrundlage Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katastermehrs überein. Stand: März 2020 Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeicherverordnung Coesfeld, den</p>	<p>2. Aufstellungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Havixbeck hat am gem. § 2 und § 2a des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am ortsüblich bekannt gemacht worden. Havixbeck, den</p>	<p>3. Frühzeitige Beteiligung Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung hat vom bis gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden. Diese frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches durchgeführt. Havixbeck, den</p>
<p>..... (Bürgermeister)</p>	<p>..... (Schriftführer)</p>	<p>..... (Bürgermeister)</p>
<p>4. Beschluss zur Offenlage Der Rat der Gemeinde Havixbeck hat am gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen. Havixbeck, den</p>	<p>5. Offenlage Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom bis einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt. Havixbeck, den</p>	<p>6. Satzungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Havixbeck hat am gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgesetzt. Havixbeck, den</p>
<p>..... (Bürgermeister)</p>	<p>..... (Schriftführer)</p>	<p>..... (Bürgermeister)</p>
<p>..... (Bürgermeister)</p>	<p>..... (Schriftführer)</p>	<p>..... (Bürgermeister)</p>

A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
gem. § 9 BauGB und BauNVO

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5 - 10) BauNVO)
1. Allgemeines Wohngebiet
Im Allgemeinen Wohngebiet sind die gem. § 4 (3) Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Betriebsleistungsgewerbes, Anlagen für Verwertung, Gartenbetriebe, Tankstellen) 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. Unteren 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 Grundstückseite 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 GRUNDSTÜCKSLÄCHE** (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) und § 23 (3) BauNVO)
- 3.1 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 WOHNHEI TEN IN WOHNGEBÄUDEN**
- 5.1 Innerhalb der mit WA 1 und WA 2 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten sind je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
Je Reiheneinheit wird die Zahl der Wohneinheiten auf 1 Wohneinheit begrenzt.
- 5.2 Innerhalb der mit WA 3 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten sind je Wohngebäude maximal 7 Wohneinheiten zulässig.
6. **VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN** (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB i.V.m. § 9 (2) Nr. 2 BauGB)
- 6.1 Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Flämen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, unterschiedliche Anforderungen an das Schalldämmmaß von Außenbauten gestellt. Zur Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauten gegenüber Außenlärm werden in der DIN 4109 verschiedene Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt, denen die vorhandenen oder zu erwartenden „maßgeblichen Außenlärmpegel“ zuzuordnen sind.
- | Lärmpegelbereich | Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A) | Erforderliches R _{w,ext} des Außenbauteils in dB |
|------------------|--------------------------------------|---|
| I | bis 55 | 30 |
| II | 56 bis 60 | 35 |
| III | 61 bis 65 | 30 |
| IV | 66 bis 70 | 40 |
- Die Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes R_{w,ext} hat nach DIN 4109 zu erfolgen. In den Bereichen des Plangebietes, in denen Bebauungspegel in der Nacht von mehr als 45 dB(A) auftreten (s. Planzeichnung), sind für Fenster von Schrämlüftung mechanische Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nach [DIN 41 09-1] ermittelt wird, dass durch die Errichtung vorgelagerter Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen aufgrund der verminderten Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.
- 6.2 Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche am betriebl. Rand des Plangebietes ist gem. § 9 (2) Nr. 2 BauGB eine 3,00 m hohe Lärmschutzwand/- wandkombination zu errichten, sobald die Entlastungsstraße („Osttangente“) zwischen der „Altenberger Straße“ und der „Schützenstraße“ realisiert wird. Bis zu diesem Zeitpunkt ist die öffentliche Grünfläche als Fläche zur Anpflanzung von heimischen, standortgerechten Gehölzen zu nutzen.
7. **FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN** (gem. § 9 (1) Nr. 25 a / BauGB)
- 7.1 Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Vorgärten (Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der nächstgelegenen Baugrenze) sind je Grundstück zu mind. 50 % als Vegetationsflächen (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Vorgärten kleiner als 100 m² beträgt der Versiegelungsgrad max. 60 %. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserschlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserdurchlässige Sperrschichten wie z. B. Abdehnbahnen sind unzulässig.
- 7.2 Je Grundstück ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubb Baum 2. Ordnung (s. Pflanzliste) oder ein Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Bäume II. Ordnung = v-Hel 2XV:
Acer campestre Feldahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Prunus avium Vogelkirsche
Salix caprea Sal-Weide
Sorbus aucuparia Vogelbeere
- 7.4 Die unversiegelten Außen-, Garten- und Grünflächen sind naturnah und strukturreich mit heimischen, standortgerechten Pflanzen zu begrünen und zu gestalten.
- 7.1 Im Verlauf der Erschließungsstraßen ist mindestens alle 30 m ein großkröniger bodenständiger Laubb Baum zu pflanzen. Die genauen Standorte sind nach Detailplanung auf die örtliche Situation (Grundstückzufahrten, Versorgungsleitungen etc.) abzustimmen. Die Abstände sind danach verschiebbar.
- 7.2 Alle gemäß zeichnerischer Festsetzung zu beplantenden Flächen sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen flächendeckend zu begrünen. Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

HINWEISE

- 1) **DENKMÄLER**
Bei Bodenergründungen können Bodendenkmäler (kulturgeographische Bodentunde, d. h. Mauerwerk, Einzelsteine aber auch Veränderungen und Verfallsformen in der natürlichen Bodenschichtenreihe) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde Havixbeck und dem LWL - Archäologie für Westfalen, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW). Erste Erdbeobachtungen 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, Sennruper 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 (§ 28 DSCHG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.
- 2) **ARTENSCHUTZ**
Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes sind gem. § 39 BNatSchG Gehölzentfernungen - soweit notwendig - in der Zeit vom 01.03 bis zum 30.09 eines jeden Jahres verboten. Gehölzentfernungen während des vorgenannten Zeitraumes sind nur nach vorheriger Freigabe durch eine ökologische Baubegleitung und in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises zulässig.
- 3) **DACH- UND FASSADENBEGRÜNNUNG, PHOTOVOLTAIKANLAGEN.**
Im Sinne des Klimaschutzes und der ökologischen Gestaltung der Bebauung wird empfohlen die Dachflächen und Fassaden von Gebäuden, Garagen und Nebenanlagen zu begrünen. Alternativ können die Dächer der Gebäude durch Photovoltaikanlagen genutzt werden.
- 4) **GESTALTUNG BEFESTIGTER FLÄCHEN.**
Es wird empfohlen die befestigten Grundstücksfläche - z.B. Stellplätze, Garagenzufahrten, Zuwege - in wasserundurchlässiger Befestigung z.B. mit Klopflaster oder Bepflasterung mit breiten Fugen (Fugenbreite > 2 cm) etc. auszuführen.

- 5) **KAMPFMITTEL**
Eine Kampfmittelbelastung ist im Plangebiet nicht bekannt. Weist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Endausbau außergewöhnliche Verunreinigungen auf oder werden verlässliche Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbesorgungsdienst Westfalen-Lippe ist durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei unverzüglich zu verständigen.
- 6) **ENSICHTNAHME VORSCHRIFTEN**
Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Normen) können bei der Gemeinde Havixbeck, Fachbereich II / Bürgerservice, Planung, Wilki-Richter-Platz 1, 48329 Havixbeck eingesehen werden.

B) FESTSETZUNGEN
gem. § 89 BauONW

1. **STELLUNG BAULICHER ANLAGEN**
Es sind nur die in der Planzeichnung festgesetzten Hauptstrichungen zulässig. Die Hauptstrichung ist der längeren Mittelachse des Hauptbaukörpers gleichzusetzen. Die Bezugshöhe des maßgeblichen Hauptbaukörpers ist die Mittelachse des 1. Obergeschosses. Für untergeordnete Baukörper sind abweichende Firstregelungen zulässig.
2. **SOCKEL**
Die Oberkante des fertigen Erdgeschosfußbodens 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- / Verbländemauerwerk (ungläsiert), Naturstein oder Putz (weiß) auszuführen. Vollflächige Holzverkleidungen der Hauptgebäude sind unzulässig. Für untergeordnete Teillflächen (max. 15 % Wandflächenanteil je Gebäudeseite, Brüstungsbänder, 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.
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 und WA 3 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten als Flachdach bzw. flachgeneigtes Dach (0°- 5°) auszuführen.
Doppelhäuser sind je Baukörper mit der gleichen Dachneigung auszuführen.
- 5.2 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 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 Dachpflannen (Ziegeln) oder Dachsteinen einzudecken. Bei Doppelhäusern ist je Baukörper das gleiche Material zu verwenden. Für untergeordnete Bauteile sind Blechabdeckungen zulässig. Ökologische und/oder energiesparende Dachabdeckungen (z.B. begrünzte Dächer und Glasdächer zur Solarenergienutzung) sind abweichend davon allgemein zulässig.
7. **DACHAUSBILDUNG**
Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind nur in der Breite von maximal 1/2 der Traufenlänge zulässig. Sie müssen mindestens 2,00 m vom Organg entfernt sein.
8. **EINFRIEDIGUNGEN**
Zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und der öffentlichen Verkehrsfläche -Erschließungsstraße- (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 Einfriedigungen (bis zu 2,00 m) zugelassen.

Gemeinde Havixbeck

Bebauungsplan

"2. Erweiterung Wohnpark Habichtsbad"

Planübersicht 1 : 5.000

Stand	09.09.2021
Bearb.	CL / DA / KW
Plangröße	105 x 65
Maßstab	1 : 1.000

Planbearbeiter:

WP/ WoltersPartner
 Stadtplaner Center
 Dampfer Straße 15 · D-48683 Coesfeld
 Telefon 05241 9488-0 · Fax 9488-100
 walt@wp-partner.de