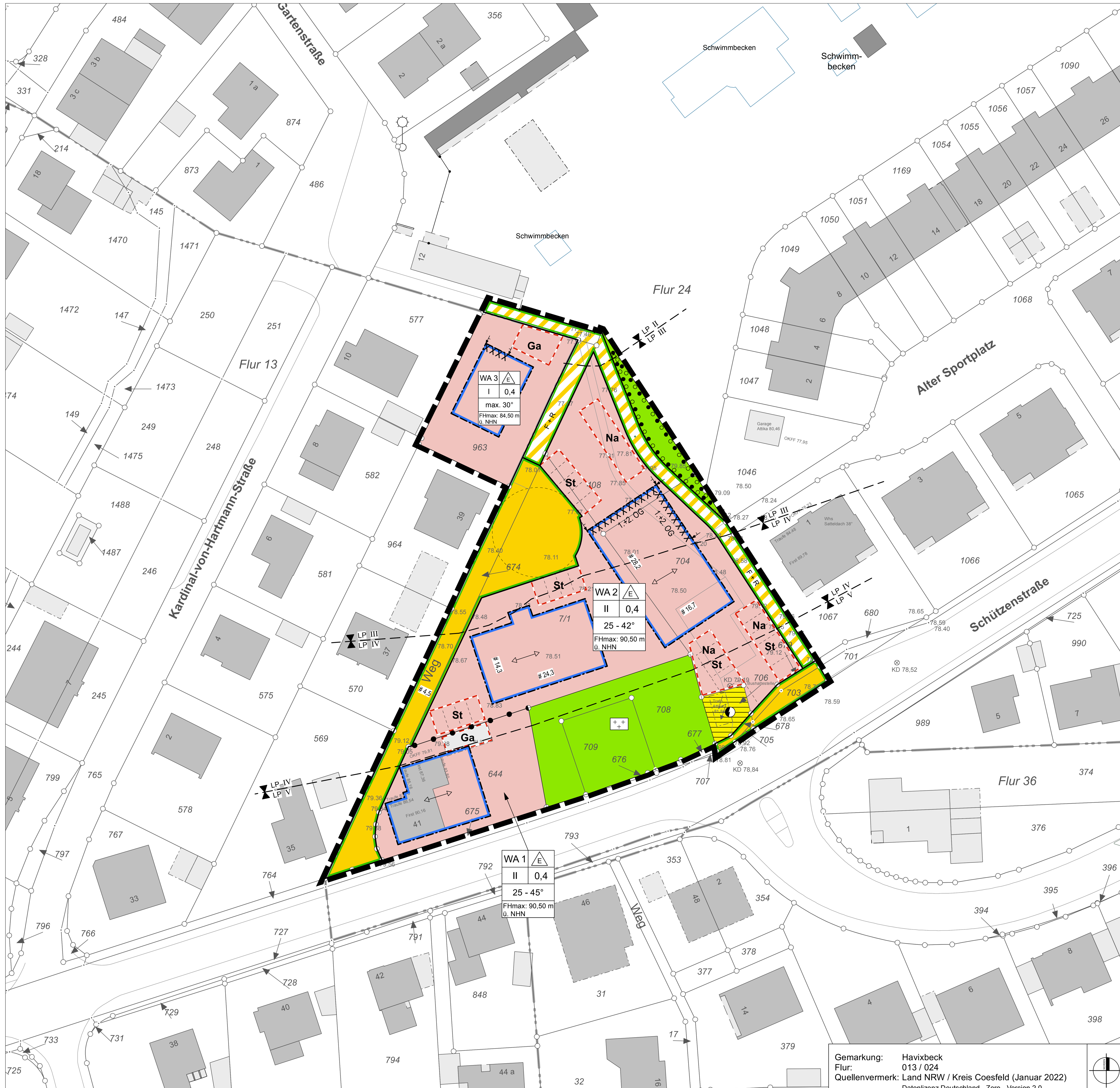
Anlage 1 zur VO/175/2022



AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Der Rat der Gemeinde Havixbeck hat am .... gem. § 2 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) diese 6. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluss ist am .... ortsüblich bekannt gemacht worden.
Havixbeck, den ....

.... Bürgermeister .... Schriftführer/in

Der Rat der Gemeinde hat am .... gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen, diese 6. Änderung des Bebauungsplanes - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.
Havixbeck, den ....

.... Bürgermeister .... Schriftführer/in

Diese 6. Änderung des Bebauungsplanes - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .... bis .... einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am ....
Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.
Havixbeck, den ....

.... Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat am .... gem. § 10 BauGB diese 6. Änderung des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
Havixbeck, den ....

.... Bürgermeister .... Schriftführer/in

Gem. § 10 Abs. 3 BauGB ist der Beschluss der 6. Änderung des 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 - 3 — Allgemeine Wohngebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO

0,4 — Grundflächenzahl
II — Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
FH max: — Maximale Firsthöhe bezogen auf Meter über NHN siehe textliche Festsetzung Nr. 2

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

E — Nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze

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

Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung:
< F + R > — Fußweg / Radweg

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN; ANLAGEN, EINRICHTUNGEN UND SONSTIGE MAßNAHMEN, DIE DEM KLIMAWANDEL ENTGEGENWIRKEN gem. § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung
Zweckbestimmung:
Elektrizität

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung:
Friedhof

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

Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem § 9 (7) BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB
Ga — Garagen
St — Stellplätze
Na — Nebenanlagen
LP II / LP III — Lärmpegelbereiche
XXXXXXX — Lärmbelastete Fassaden, siehe textliche Festsetzung Nr. 4 und 6

FESTSETZUNGEN gem. § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung)
25 - 45° — minimale und maximale Dachneigung
max. 30° — maximale Dachneigung

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

Flurgrenze — Flur 1 — Flurnummer
Flurstücksgrenze — 123 — Flurstücksnummer
Gebäude mit Hausnummer — 78.65 — Bestandshöhe in Meter ü. NHN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
gem. § 9 BauGB und BauNVO

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5- 10 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet

In den mit WA 2 und WA 3 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, 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 Höhe der baulichen Anlagen
Die maximal zulässige Firsthöhe ist in Meter ü. NHN festgesetzt.

3. FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN
(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)

3.1 Stellplätze, Garagen, Carports i. S. d. § 12 BauNVO und sonstige genehmigungspflichtige Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet nur in den überbaubaren Flächen sowie jeweils in den dafür festgesetzten Bereichen zulässig.

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

4.1 In dem mit WA 2 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet ist an den mit xxx gekennzeichneten Nord- und Ostfassaden im 1. und 2. Obergeschoss mittels Grundrissgestaltung auf gemäß DIN 4109 schutzbedürftige Räume zu verzichten. Sind Fenster zu schutzbedürftigen Räumen vorgesehen, sind diese so zu konzipieren, dass sie im Sinne des Runderlass Freizeitlärm (Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, Messung, Beurteilung und Verminderung von Geräuschimmissionen bei Freizeitanlagen, 2006- V-5 - 8827.5 - (V Nr.) v. 23.10.2006) keinen Immissionsort darstellen.

4.2 In dem mit WA 3 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet ist an den mit xxx gekennzeichneten Nordfassade sowie oberhalb des Erdgeschosses mittels Grundrissgestaltung auf gemäß DIN 4109 schutzbedürftige Räume zu verzichten. Sind Fenster zu schutzbedürftigen Räumen vorgesehen, sind diese so zu konzipieren, dass sie im Sinne des Runderlass Freizeitlärm (Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, Messung, Beurteilung und Verminderung von Geräuschimmissionen bei Freizeitanlagen, 2006- V-5 - 8827.5 - (V Nr.) v. 23.10.2006) keinen Immissionsort darstellen.

4.3 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
V	71 bis 75	45

Die Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes R'w.res hat nach der DIN 4109 zu erfolgen. Bei der Anordnung von Lüftungseinrichtungen/ Rollladenkästen ist deren Schalldämmmaß bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes R'w.res zu berücksichtigen.

Fenster von nachts genutzten Räumen (Schlaf- und Kinderzimmer) sind - sofern die Fassaden zur Lärmquelle ausgerichtet sind und in denen der Außengeräuschpegel (Lm > 45 dB(A) überschritten wird - zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung auszustatten. Das Schalldämmmaß von Lüftungseinrichtungen/Rollladenkästen ist bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes R'w.res zu berücksichtigen.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nach [DIN 4109-2] ermittelt wird, dass durch die Errichtung vorgelagerter Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen aufgrund der verminderten Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

5. FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
(gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)

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 sowie der gem. textlicher Festsetzung durchzuführenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

6. BAULICHE UND SONSTIGE NUTZUNGEN UND ANLAGEN, DIE BIS ZUM EINTRITT BESTIMMTER UMSTÄNDE ZULÄSSIG ODER UNZULÄSSIG SIND
(gem. § 9 (2) Nr. 2 BauGB)

Der mit WA 3 gekennzeichnete Bereich des Plangebietes unterliegt schädlichen Schallimmissionen, durch den Freizeitlärm des nördlich gelegenen Freibades. Eine Nutzung und Bebauung des mit WA 3 gekennzeichneten Bereiches entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist erst dann zulässig, wenn die am nördlichen Rand des Baugrundstücks festgesetzte „Fläche für Garagen" in Übereinstimmung mit dem Schalltechnischen Gutachten, Bericht Nr. L-5843-01, des Gutachters Richters & Hüls (Ahaus, Juni 2022) vollständig mit einer Garage mit einer Höhe von mind. 81,00 m ü. NHN bebaut ist. Bis zum Eintritt der o.g. Bedingung ist die Nutzung der innerhalb des WA 3 gekennzeichnete Bereiches gelegenen Flächen als nicht überbaubare Grundstücksfläche innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes zulässig.

GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN
Festsetzungen gem. § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

1 STELLUNG BAULICHER ANLAGEN
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist die in der Planzeichnung festgesetzte Firstrichtung zulässig. Die Firstrichtung ist der längeren Mittelachse des Hauptbaukörpers gleichzusetzen. Ausnahmen von der festgesetzten Firstrichtung sind zulässig, wenn das Straßenbild nicht beeinträchtigt wird.

2 AUSSENWANDFLÄCHEN
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Außenwandflächen der Hauptgebäude 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
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind für Garagen 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
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind alle Dächer 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
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Dachaufbauten nur in der Breite von maximal 1/2 der Traufenlänge zulässig. Sie müssen mindestens 2,00 m vom Ortgang entfernt sein.

6 EINFRIEDUNG
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist die Abgrenzung zur öffentlichen Verkehrsfläche – mit Ausnahme der Grundstückszufahrt und Zuwegung – in Form von Hecken aus bodenständigen Gehölzen und Zäunen (nur hinter den Einfriedungen) zulässig.

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 LWL – Archäologie für Westfalen, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 16 und 17 DSCHG NRW). Erste Erdbewegungen 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, Sentruper 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 (§ 26 (2) DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

2 KAMPFMITTEL
Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe ist durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei unverzüglich zu verständigen.

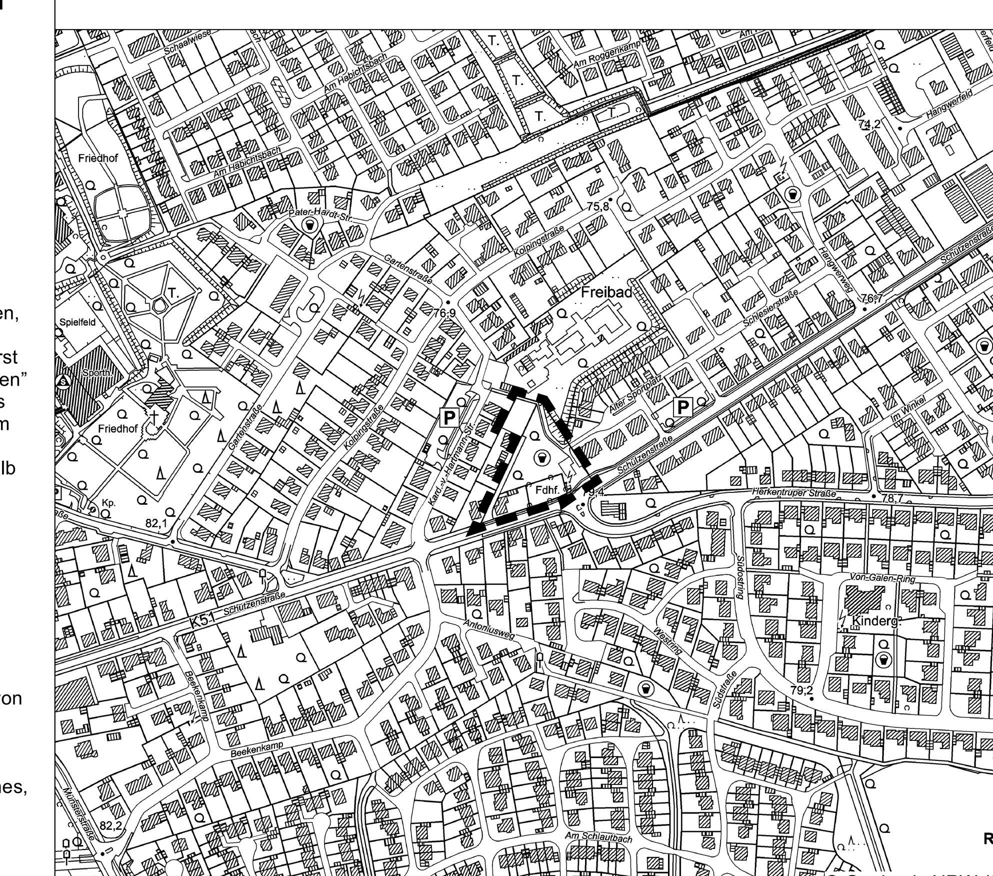
3 ARTENSCHUTZ
Um Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG zu vermeiden, dürfen Gehölzfällungen bzw. -rodungen nicht während der Brut- und Aufzuchtzeiten (01.03. - 30.09.) durchgeführt werden.
Sollten mit dem Planvorhaben Um- oder Ausbauten an bestehenden Gebäuden verbunden sein, sind im Rahmen der Bauantragstellung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

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. 3786), 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), 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.
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.
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.

Gemeinde Havixbeck

6. Änderung zur 1. förmlichen Änderung des Bebauungsplanes "Am Friedhof/Sportplatz"



Planübersicht 1 : 5.000

Stand	22.11.2022	Entwurf gem. §§ 3(2) / 4(2) BauGB
Bearb.	CL / KW	
Plangröße	102 x 60	
Maßstab	1 : 500	

0 5 10 15 20 30 m — NORDEN

Planbearbeitung:

WP / WoltersPartner Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · D-48653 Coesfeld
Telefon 02541 9408-0 · Fax 9408-100
stadtplaner@wolterspartner.de