

# Anlage 1 zur VO/070/2023



<b>1. Aufstellungsbeschluss</b> Der Rat der Gemeinde Havixbeck hat am ..... gemäß § 2 und § 2a des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am ..... öffentlich bekannt gemacht worden. Havixbeck, den ..... Der Bürgermeister SchriftführerIn	<b>2. Frühzeitige Beteiligung</b> Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung hat vom ..... gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden. Diese frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches durchgeführt. Havixbeck, den ..... Der Bürgermeister SchriftführerIn	<b>3. Beschluss zur Offenlage</b> Der Rat der Gemeinde Havixbeck hat am ..... gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen. Havixbeck, den ..... Der Bürgermeister SchriftführerIn
<b>4. Offenlage</b> Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom ..... bis ..... einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich auszuliegen. Die örtliche Bekanntmachung erfolgte am ..... Diese Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt. Havixbeck, den ..... Der Bürgermeister SchriftführerIn	<b>5. Satzungsbeschluss</b> Der Rat der Gemeinde Havixbeck hat am ..... gemäß § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgestellt. Havixbeck, den ..... Der Bürgermeister SchriftführerIn	<b>6. Bekanntmachung</b> Gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am ..... Havixbeck, den ..... Der Bürgermeister SchriftführerIn

### PLANZECHENERLÄUTERUNG FESTSETZUNGEN gemäß § 9 BauGB und BauNVO

**Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

- WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- SO Sonstiges Sondergebiet „Mobilitätschnecke“ (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
- EE Sonstiges Sondergebiet „Erneuerbare Energien“ (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

**Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 20 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl (GRZ) als Beispiel  
II-III Zahl der Vollgeschosse, als Mindest- und Höchstmaß  
III IIII Zahl der Vollgeschosse zuzüglich

GHmax. maximal zulässige Gebäudehöhe in Meter über Normalhöhen (m ü NN) als Beispiel

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze  
Baulinie  
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
nur Hausgruppen bzw. Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig

**Verkehrsräume** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich  
Zweckbestimmung: öffentliche Parkplatfläche  
Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

**Flächen für Versorgungsanlagen, die Abwasserbeseitigung, Anlagen und Einrichtungen, die dem Klimawandel entgegenwirken** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Ver- und Entsorgungsfläche  
RRB Zweckbestimmung Abwasser, Regenrückhaltebecken  
Behälteranlage Zweckbestimmung Abwasser, Abwasserbehandlungsanlage  
Versorgungsanlagen (Elektrizität)

**Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche  
Zweckbestimmung: Parkanlage  
Zweckbestimmung: Spielplatz  
Zweckbestimmung: siehe Einsschrieb  
Naturschutz Zweckbestimmung siehe Einsschrieb

**Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
Zweckbestimmung: siehe Einsschrieb

**Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB und § 21 BauNVO)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche

**Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und b) BauGB)

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
Baumart

**Sonstige Festsetzungen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Art und Maß) vgl. Festsetzungen  
Flächen für besondere Verkehren zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen  
Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen  
Grenze „Gerudt“ (nachrichtlich)  
Vermaßung in über NNH

**Sonstige Darstellungen**

Sichtdrecke  
Flurstückgrenze  
Flurstücknummer als Beispiel  
Bestandsgebäude mit Hausnummer als Beispiel  
Vorschlag zur Aufteilung des Straßenraums  
Vermaßung als Beispiel  
Bestandsbaum

**Füllschema Nutzungsschablone**

Art der baulichen Nutzung	Bestand	Zahl der Vollgeschosse	max. Höhe max. Wohnhöhe
WA	0	0	0,6
WA1	0	0,4	II
WA2	0	0,5	II
WA3	0	0,4	III

### RECHTSGRUNDLAGEN

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

**Planzuchtverordnung 1990 (PlanzuchtV 90)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 56), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

**Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung 2018 - (BauO NRW 2018)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1098)

**Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.07.1994 (GV. NRW. S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490)

**Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1470)

**Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)

**Landesnaturschutzgesetz (LNSchG NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 534), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Juni 2022 (GV. NRW. S. 139)

**Gesetz über die Umweltauflagenprüfung (UwVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)

### A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 BauGB und BauNVO

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 bis 11 BauNVO)

**1. Allgemeines Wohngebiet**  
In dem Wohngebiet sind die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässige Nutzungen:  
- Gartenerbbaue  
- Karntal  
- mit Beständen des Baubestandes  
Ausnahmsweise zulässig sind:  
- Einzelhandelsbereiche (z.B. Kioske, Imbissbuden) mit maximal 300 qm Verkaufsfläche mit rahmenübergreifenden Sonnenschutz gemäß Hochwasser-Sonnenschutz.  
- die für die Unterbringung von Stellplätzen erforderlichen Nebenanlagen, die für den Betrieb der Parkhäuser notwendig sind mit der Zweckbestimmung (wesentlich) verbundenen baulichen Anlagen wie z.B. Flächen für Laderinfrastruktur und Abfallstationen, Gemeinschaftsräume  
- Technische Anlagen zur Unterbringung von Komponenten zur Energieerzeugung, darunter:  
- Wärmepumpen, ggf. Wärmelagerung  
- Wärmespeicher (thermisch)  
- Energiespeicher (elektrisch) für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie  
- Komponenten zur Wärmeverteilung (Leitungen, Pumpen, Druckstationen etc.)  
- Mess- und Steuerungsanlagen  
- 10KV-Stationen sowie Kabelverleittürme  
Die Dachfläche der Mobilitätschnecke (Satteldach) ist als geschlossenes Dach auszubilden.

**2. Sonstiges Sondergebiet „Erneuerbare Energien“ (EE)** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 11 Abs. 2 BauNVO)  
Zulässig ist die Installation von Technologien zur geothermischen Nutzung des Untergrundes (z.B. Erdwärmesonden (EWS), -kollektoren, Grundwasserbrunnen) und dazugehöriger Leitungsbauelemente (z.B. Verteilerschleife). Technisch untergeordnete Nebenanlagen, die der Erzeugung eines Nahwärmesetzes dienen, sind ebenfalls zulässig.

**2.1. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 u. Abs. 2 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO)  
Erne Übertragung der zulässigen Grundfläche durch die Anlage von Tiefgaragen oder Gemeinschaftsgaragen ist einschließlich der dazugehörigen Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von höchstens 0,2 zulässig.

**2.2. Höhe der baulichen Anlagen**  
Die Gebäudehöhe (H) wird von der festgesetzten Bezugshöhe bis zum höchsten Punkt des Daches, bei geneigten Dächern bis zum Schnittpunkt der Oberkante Dachstuhl der geneigten Wandfläche definiert. Die Wandhöhe (W) wird von der festgesetzten Bezugshöhe bis zur Schnitthöhe der Wand mit der Dachhöhe bis zum obersten Abschluss der Wand definiert. (vgl. Schematische Planzeichnung)

Die festgesetzten Gebäudehöhen dürfen durch Dachaufbauten sowie technischen Aufbauten um bis zu 1 m überschritten werden.  
Gegenüber den Außenwänden des Gebäudes zurückgesetzte oberste Nichtvollgeschosse in WA 1 und WA 3 sind nur zulässig, wenn ein zweiter Rettungsweg nachgewiesen werden kann.

Der untere Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen ist die Höhenlage der Straßengradiente (Straßensache) in den öffentlichen Straßenflächen und den GFL-Flächen (A) an der jeweiligen Gebäudemitte. Bei Eckgrundstücken sind die Mittel beider Straßen durch Interpolation als Grundlage genommen.  
Gebäudehöhen und Wandhöhen siehe Planzeichnung.

**2.3. Höhenlage des Erdgeschossfußbodens**  
In den Allgemeinen Wohngebieten und sonstigen Sondergebieten muss die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OKF) zwischen 0,20 m und 0,50 m über dem unteren Bezugspunkt liegen.  
Unterer Bezugspunkt für die Bemessung der Höhe des Erdgeschossfußbodens ist die in der Planzeichnung festgesetzte Höhenlage der Straßengradienten (Straßensache) der Parzellen (in der Gebäudemitte). Bei Eckgrundstücken wird das Mittel beider Straßen durch Interpolation als Grundlage genommen.  
Tiefgaragenzufahrten sind gegenüber der Straßengradiente der Parzelle um mindestens 15 cm zu erhöhen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

**3. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 (4) und 23 (1) BauNVO)  
Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen durch Terrassen, Balkone und Loggien um bis zu 2,00 m sind zulässig.

**4. FLÄCHEN FÜR CARPORTS, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 12 (6) und 23 (1) BauNVO)  
In den Allgemeinen Wohngebieten der Wohnhöfe (1-6) sind Stellplätze ausschließlich in den zugeordneten Gemeinschaftsstellplätzen in Quartiersgaragen (Sondergebiet „Mobilitätschnecke“) oder Tiefgaragen (Gemeinschaftsstellplätze) zulässig. Garagen sind nicht zulässig.  
In den mit **RRB** festgesetzten Bereichen sind oberirdische Stellplätze und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und dem seitlichen Grenzstreifen und im Erdgeschoss zulässig. Stellplätze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und der Straßengradiente sind zulässig.  
In den Allgemeinen Wohngebieten sind Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Hierfür sind Garagen, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen.  
In den mit **RRB** festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ist je Wohngebäude (Einzel-, Doppel- oder Reihenhaus) nur eine Wohnanlage zulässig.  
**6. ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
Auf den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ sind Flächen für Carsharing, Bikesharing oder Parkstationen zulässig.  
Auf den Flächen für öffentliche Parkplätze sind Flächen für Laderinfrastruktur vorzusehen.

**7. FÜHRUNG VON VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)  
Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

**8. MASSNAHME UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

**8.1. Maßnahme 1: Bepflanzung**  
Eine Entfernung von Gehölzen ist nur zwischen dem 01.10. und dem 29.10. eines jeden Jahres möglich. Eine Ausnahme ist nur nach fachgutachterlicher Freigabe und einem dementsprechenden Auschluss von Verstoßbeständen gem. § 44 (1) BundesImSNG möglich.

**8.2. Maßnahme 2: Schutzmaßnahmen für lichtempfindliche Fleckenmauernde, wildlebende Tiere und Pflanzen**  
Es sind ausschließlich lichtempfindliche Leuchtstoffe mit einem möglichst geringen Anteil von UV-Licht zu verwenden (modernem LED-Lampen).  
Bepflanzungen an Straßen und Wegen, Außenbepflanzungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie belichtete oder lichtempfindliche Werbeanlagen sind technisch und konstruktiv so anzulegen, mit Leuchtmittel zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wildlebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtemissionen geschützt werden.  
Eine nach Norden gerichtete Bepflanzung der am nördlichen Rand des Plangebietes vorgesehenen Grünflächen ist auszuschließen. Ausnahme bildet die Bepflanzung des Fu- und Radweges.

**8.3. Maßnahme 3: Vorwaidgestaltung entlang Schläuch**  
Die mit der **RRB** festgesetzte Fläche entlang des Laubwaldes und des Schlaubaches ist als Waldsaum vorwaidgestaltet (Baum-, Strauch- und Wildblumenreihen) auszubilden. Die Sträucher sind in lockeren Pflanzgruppen mit variierenden Abständen zwischen 1 x 1 bis 1,5 x 1,5 m anzupflanzen. Auf 100 m sind 35 Sträucher zu pflanzen. Dazwischenliegende Flächen sind der freien Sukzession zu überlassen. Auswahl der Gehölze siehe Planziele 1. vgl. Pflanzschema gemäß Umweltbericht.

**8.4. Maßnahme 4: Hecke im Südost**  
Auf der mit **RRB** festgesetzten Fläche ist eine dreiseitige freistehende Hecke aus heimischen, standortgerechten Pflanzen der Pflanzlisten (Pflanzgültig vgl. Umweltbericht) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. An der nördlichen und südlichen Seite der geplanten Hecke sind jeweils 1,5 m Saum für eine ungehinderte Entwässerung der Hecke einzuräumen (s. Pflanzschema Umweltbericht). Auswähl der Gehölze siehe Planziele Nr. 6.

**8.5. Maßnahme 5: extensiver Ausgleich**  
Zur Kompensation des Eingriffs wird der Ökopoool der Gemeinde Havixbeck herangezogen.  
Der Ausgangszustand des Plangebietes wurde mit 298.082 Biotopwertpunkten bewertet. Für die Planung wurden 126.949 Biotopwertpunkte ermittelt. Damit ergibt sich ein externes Kompensationsdefizit von 171.133 Biotopwertpunkten.

**9. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)  
(A) Die mit GFL-(A) bezeichneten (Hof-)Flächen sind mit einem Geh-, Radfahr- und Leitungsrecht für die Allgemeinheit zu belasten. Ausnahmsweise zulässig sind notwendige private Anlieferungsverkehre, Krankentransporte, etc.  
Bepflanzung unter Berücksichtigung von Anlieferungsverkehr und Krankentransporten sind zulässig.  
(B) Die mit GFL-(B) bezeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht für den Landesbetrieb Straßenbau NRW zu belasten.

**10. ENERGIEVERSORGUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a und b BauGB)  
In dem Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Verwendung von fossilen Brennstoffen für die Wärme- und Warmwassererzeugung sowie die Erzeugung von Wärmeenergie durch Heizungsanlagen, Schöche, ggf. auch statische Aufwendungen im Dachbereich für den Einsatz erneuerbarer Energien (insbesondere Solarthermie) vorzusehen. (Auswahlliste)

**10.2** Im gesamten Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans sind bei der Erhaltung von Gebäuden mit mindestens 20 m<sup>2</sup> Dachfläche unter Berücksichtigung der festgesetzten Dachneigung (max. 20 %) und in anderen Materialien und Farbe zulässig.  
Technische Anlagen wie Lüftungsgeräte, Wärmepumpen oder Klimaanlagen sind an den Fassaden unzulässig.

**B) FESTSETZUNGEN gem. § 99 BauNVO**

**1. SOCKEL**  
Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKF) muss mindestens 0,20 m und höchstens 0,50 m über der festgesetzten Höhenlage der Straßengradiente liegen.

**2. AUSSENVANDFLÄCHEN**  
Die Außenwandflächen sind verputzt, aus nicht glänzendem Verblendenauwerk aus Ziegeln in hellen Fassaden sowie einem Holzblechputz zwischen 40 und 50 % oder aus hellen Holz, Holzwerkstoffen oder in Holz-Hybridbauweise mit Holzwerkstoffen (max. 20 %) und in anderer Materialität und Farbe zulässig.  
Technische Anlagen wie Lüftungsgeräte, Wärmepumpen oder Klimaanlagen sind an den Fassaden unzulässig.

**3. DACHGESTALTUNG**  
Fächerdächer sind in einer Neigung bis zu maximal 10° zulässig. Satteldächer sind in einer Neigung bis zu 30° zulässig.

## Gemeinde Havixbeck

### Bebauungsplan Baugebiet Masbeck

**Planbereich 1: 5.000**

Stand: 10.08.2023

Bearb.: [Name]

Plangröße: [Name]

Maßstab: M 1 : 1.000

Planbearbeitung: [Name]

0 10 20 30 40 60 m

pp als Hochwasser-Extrakt-Datensatz-Beitrag