



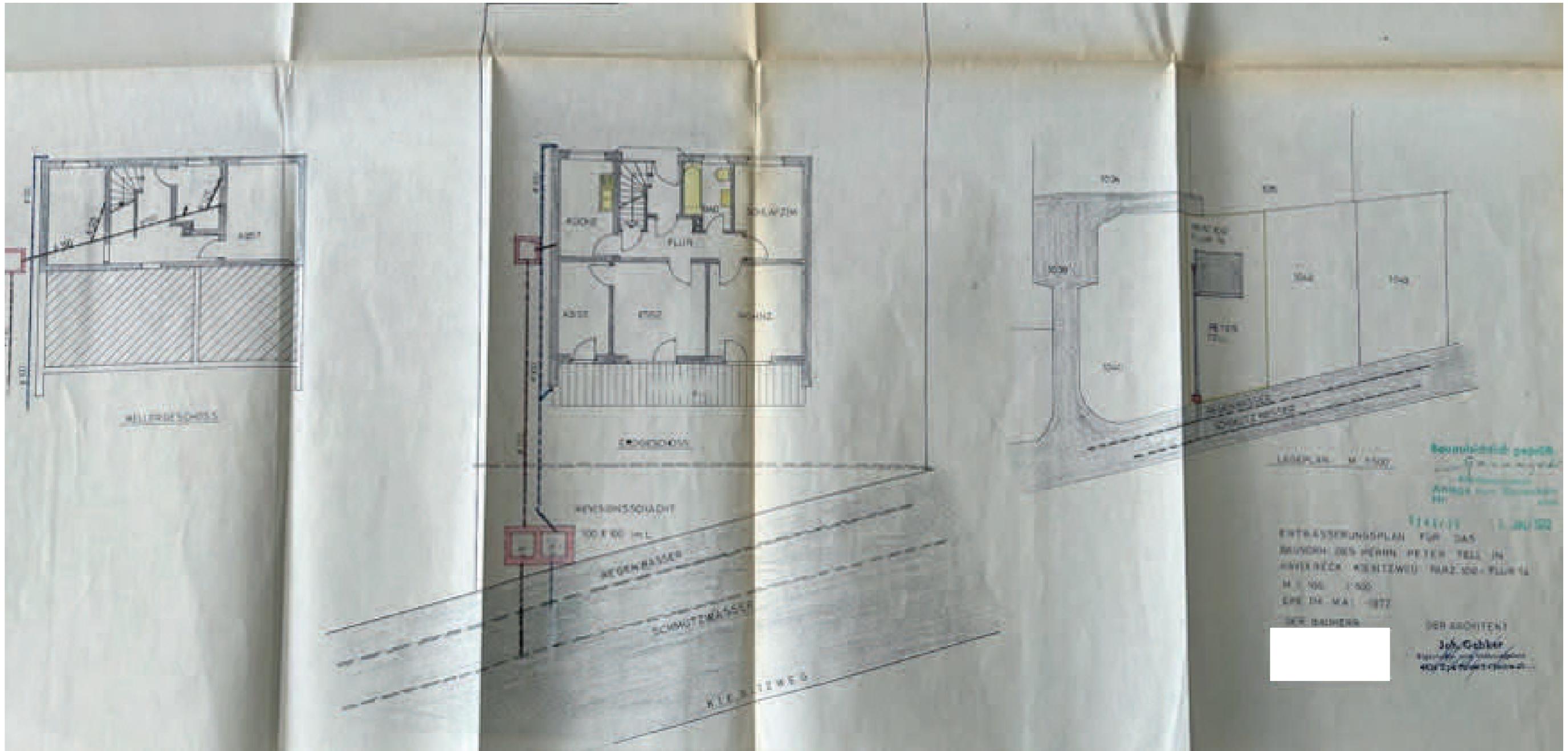
Bauvorhaben: **Sanierung und Umbau eines Einfamilienhauses**  
Kiebitzweg 13 in Havixbeck

Bauherr:

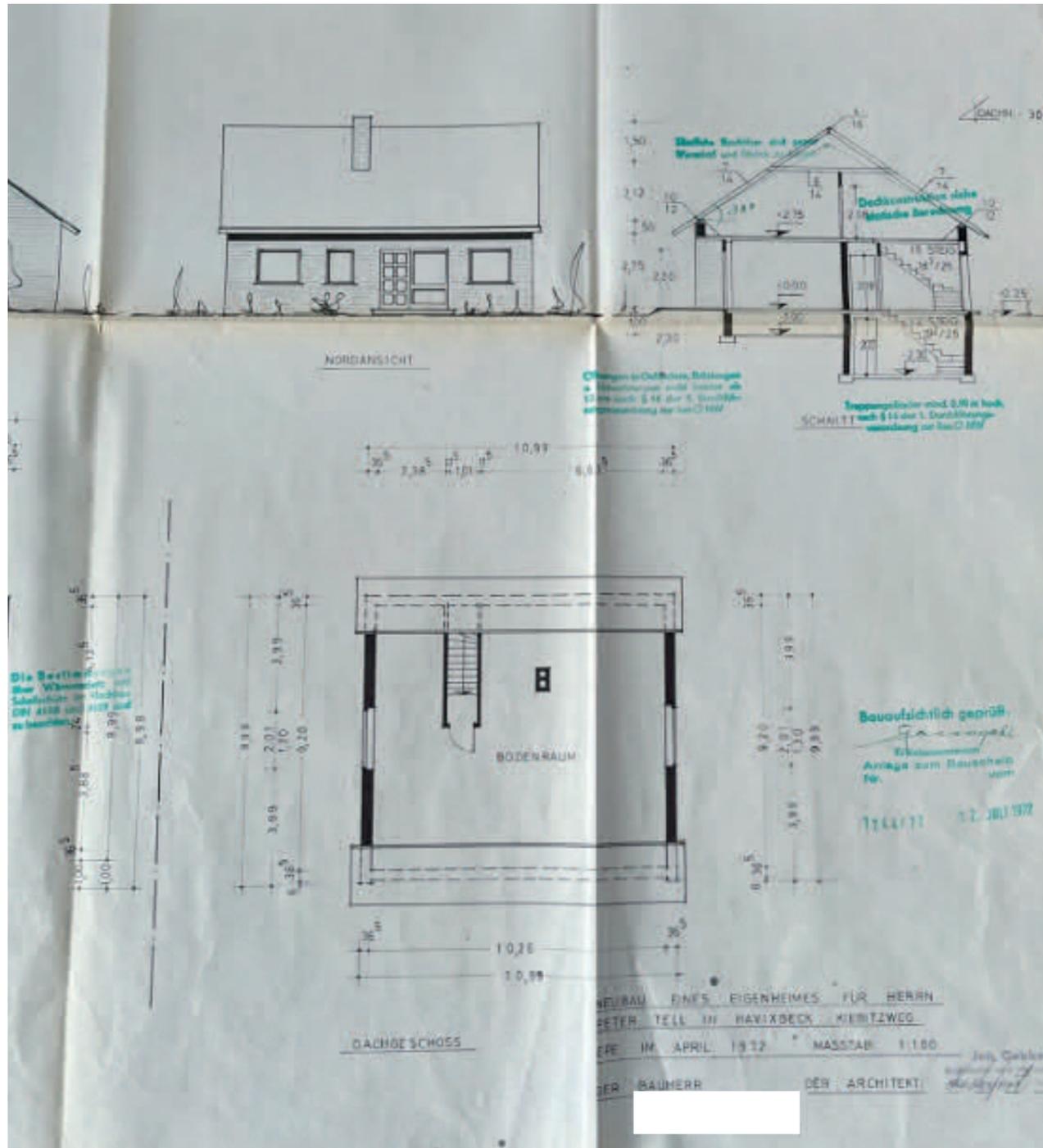
Stand: 05.04.2024







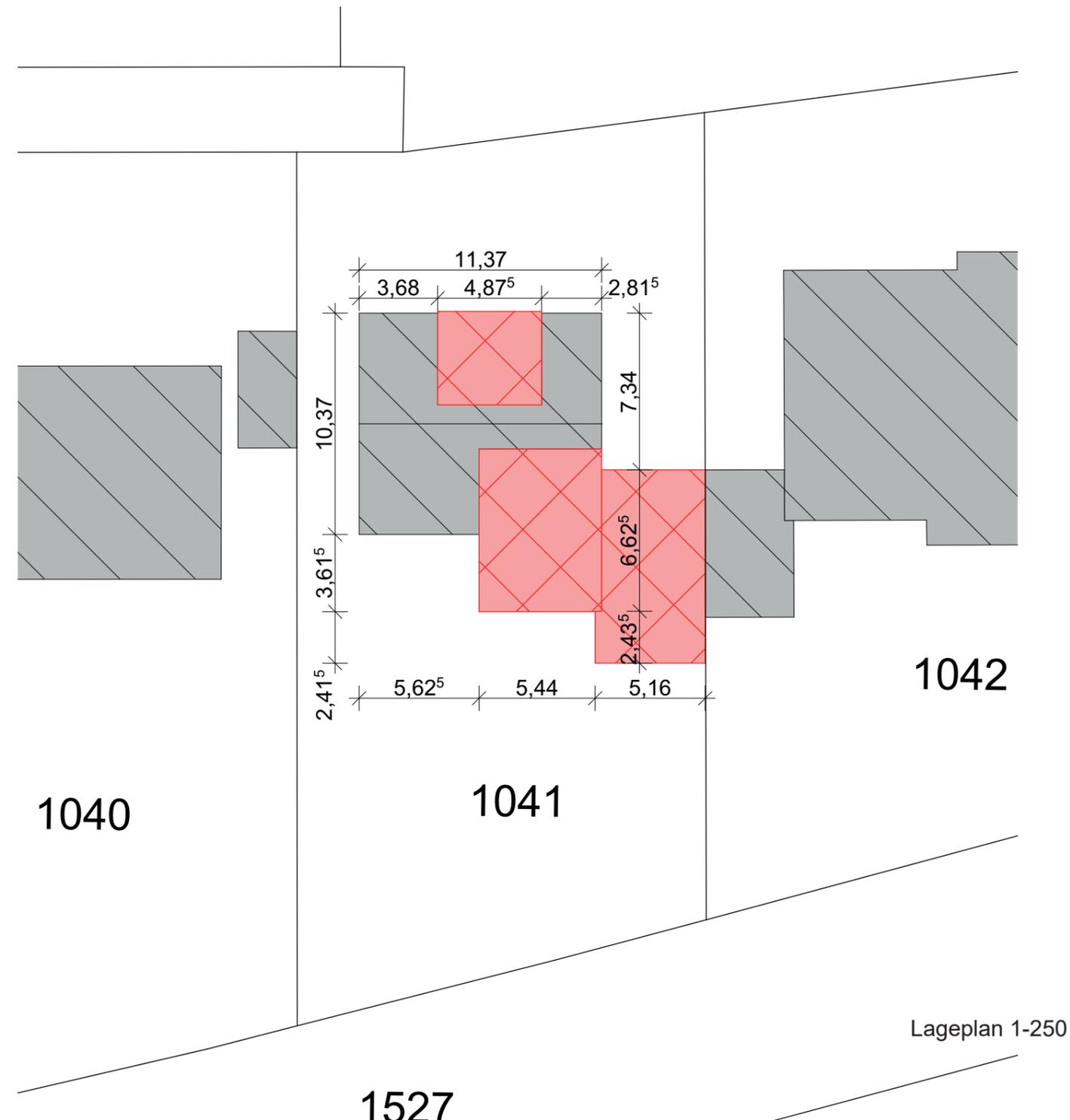






## Vorhaben

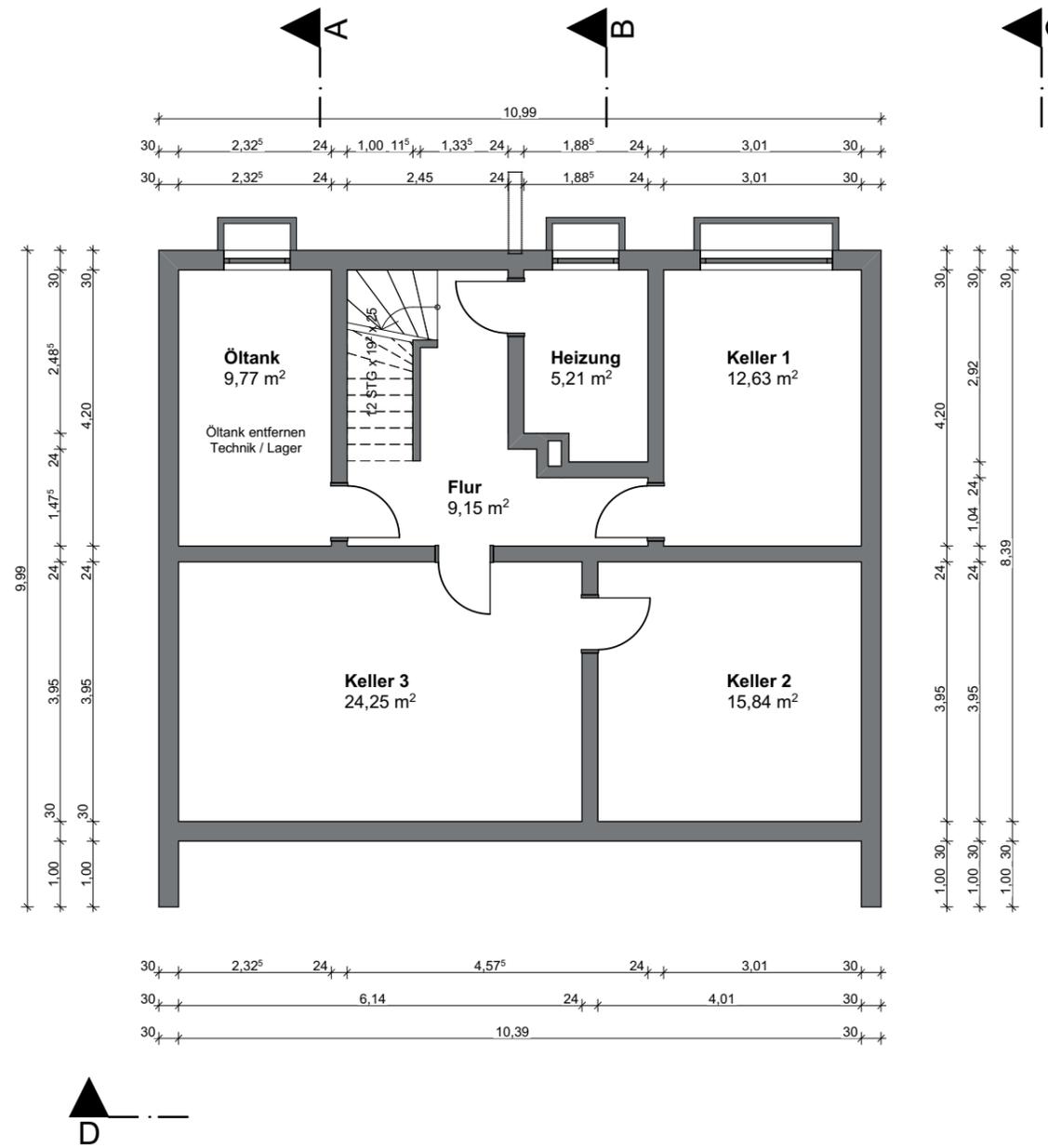
- Gebäude von 1972 (Energieausweis H) soll **ressourcenschonend** aufbereitet werden
- **Nutzung bestehender Struktur** und **Nachverdichtung zur Schaffung** von Wohnraum für eine fünfköpfige Familie
- Keller bleibt erhalten
- der Rohbau soll weitestgehend erhalten bleiben
- **Vermeidung grauer Energie** und Entlastung der Nachbarschaft durch Sanierung statt Neubau
- **Energetische Sanierung** - das Haus von 1972 soll zum Effizienzhaus 40 umgebaut bzw. saniert werden.
- aktuellen Stand der Technik entsprechend
- Aufwertung der jünger werdenden Nachbarschaft



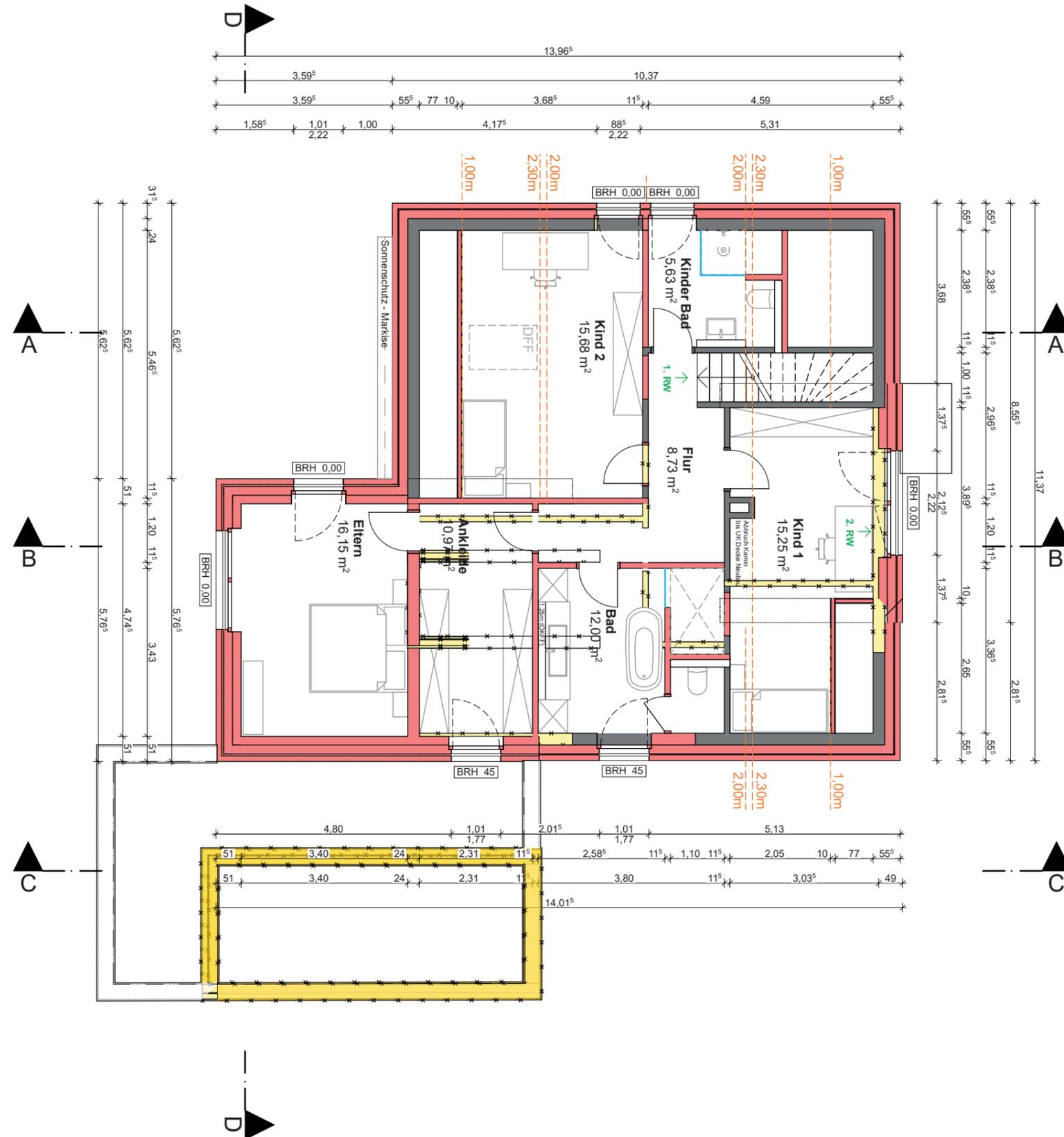
Lageplan 1-250

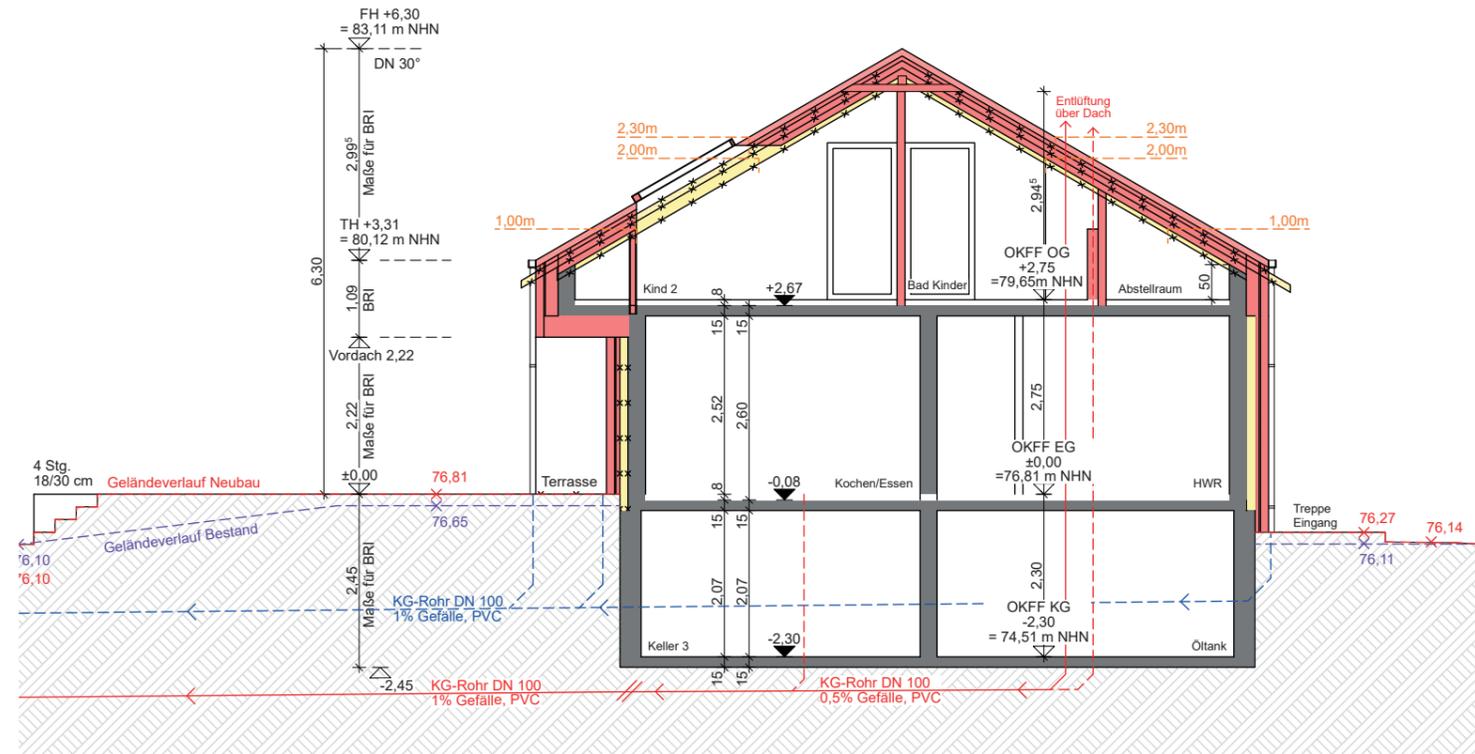


Lageplan 1-500

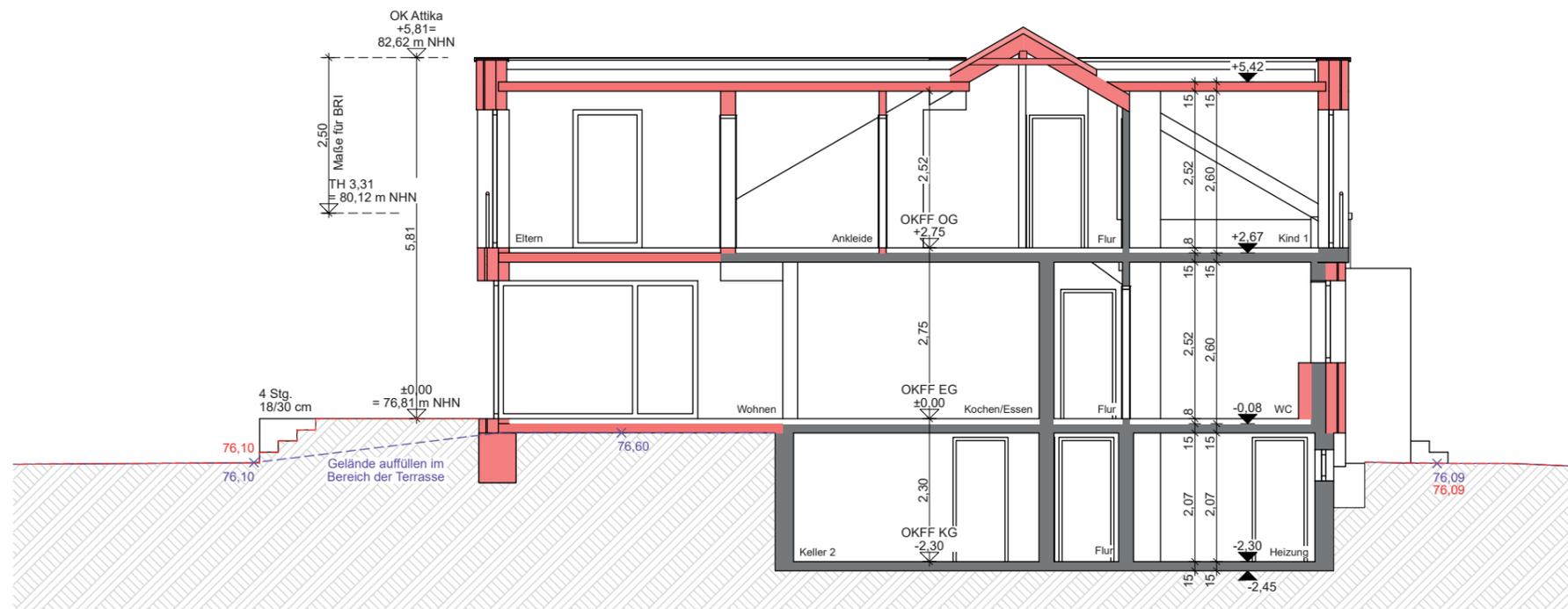








Schnitt A 1-100



Schnitt B 1-100



## ANSICHT NORDEN



## ANSICHT OSTEN



## ANSICHT SÜDEN

## ANSICHT WESTEN













- zeitgemäßes Wohnen  
-inkl. Arbeitsplätze/Homeoffice
- fügt sich nach Umbau weiterhin in die Städtebauliche Umgebung ein
- keine Beeinträchtigung gegenüber den Nachbarn  
(Unterschriften liegen vor)

## Rahmenbedingungen

- Vorhaben entspricht der **Intention des Baulandmobilisierungsgesetzes**
- Genehmigungsbehörde **Kreis Coesfeld** hat Zustimmung in Aussicht gestellt, wenn Gemeinde Havixbeck zustimmt
- **Einverständnis der Nachbarn** liegt vor
- Weitere Verzögerung des Bauvorhabens führt zur **Rückzahlung** bereits erhaltener Subventionen
- Neubau der Immobilie mit deutlichen Mehrkosten verbunden

## Benötigte Befreiungen

- Der Dachfläche - Flachdachbereiche
- für die geringfügige Überschreitung der Baugrenze im Eingangsbereich



Referenzobjekt Kiebitzweg 14



**Lage:** Gegenüberliegend vom geplanten Bauvorhaben am Kiebitzweg 13. Beide Grundstücke befinden sich im Baugebiet „Flothfeld 2“

**Beschreibung:** Ansbau mit einer Breite von ca. 8,50 m in hellem Klinker und schwarzen Schiefer.

Referenzobjekt im Flothfeld 156



**Lage:** Das Referenzobjekt (Im Flothfeld 156) befindet sich in unmittelbarer Nähe (ca. 100 m Luftlinie) vom geplanten Bauvorhaben am Kiebitzweg 13. Beide Grundstücke befinden sich im Baugebiet „Flothfeld 2“.

**Beschreibung:** Das Objekt verfügt über einen Anbau mit einer Breite von ca. 8 m in hellem Putz, über zwei Geschosse.



Im Flothfeld 167



**Lage:** Ca. 99 m Luftlinie vom geplanten Bauvorhaben am Kiebitzweg 13. Beide Grundstücke befinden sich im Baugebiet „Flothfeld 2“

**Beschreibung:** Anbau mit einer Breite von ca. 12 m in hellem Klinker, über zwei Geschosse.

## Wohnflächenberechnung

Die Flächen wurden per CAD ermittelt!

| Erdgeschoss                |              |                         |
|----------------------------|--------------|-------------------------|
| Raumnr.                    | Raum         | Summe [m <sup>2</sup> ] |
| 9,51                       | Flur 1       | 11,66                   |
|                            | Flur 2       | 0                       |
|                            | Bad          | 3,50                    |
|                            | Büro/Gäste   | 12,08                   |
|                            | Kochen/Essen | 40,63                   |
|                            | Wohnen       | 22,03                   |
|                            | HWR          | 9,35                    |
| <b>Erdgeschoss GESAMT</b>  |              | <b>99,25</b>            |
| Obergeschoss               |              |                         |
| Raumnr.                    | Raum         | Summe [m <sup>2</sup> ] |
|                            | Flur         | 8,73                    |
|                            | Kind 1       | 15,25                   |
|                            | Bad          | 12,00                   |
|                            | Ankleide     | 10,97                   |
|                            | Eltern       | 16,15                   |
|                            | Kind 2       | 15,68                   |
|                            | Kinder Bad   | 6,62                    |
| <b>Obergeschoss GESAMT</b> |              | <b>85,40</b>            |
| <b>Wohnfläche GESAMT</b>   |              | <b>184,65</b>           |

## Nutzflächenberechnung

Die Flächen wurden per CAD ermittelt!

| Erdgeschoss   |          |  |
|---|----------|--|
| Raumnr.   | Raum     | Summe [m <sup>2</sup> ]                |
|   | Terrasse | 25,88                                  |
|   | Garage   | 37,88                                  |
| <b>Erdgeschoss GESAMT</b>                             |          | <b>25,88</b>                           |
| <b>Nutzfläche GESAMT</b>                              |          | <b>25,88</b>                           |
| Gewonnene Wohnfläche                                  |          |  |
| Raumnr.   | Raum     | Summe [m <sup>2</sup> ]                |
|   | Wohnen   | 21,37                                  |
|   | Kind 1   | 15,25 - 7,66 = Differenz Flächengewinn |
|   | Ankleide | 10,97 - 3,37 = Differenz Flächengewinn |
|   | Eltern   | 16,15                                  |
| <b>Gewonnene Wohnfläche durch Gaube/Ausbau GESAMT</b> |          | <b>52,71</b>                           |

## Ermittlung der GRZ + GFZ

Die Flächen wurden per CAD ermittelt!

maßgebende Grundstücksfläche [m<sup>2</sup>]: **755,00**

### GRZ I

Grundflächenzahl I gem. Bebauungsplan "Flothfeld II" **0,40**  
 zulässige Grundfläche: 755,00 x 0,40 **302,00**

| Fläche                 | Berechnung | Summe [m <sup>2</sup> ] |
|------------------------|------------|-------------------------|
| Wohnhaus               | s. Anlage  | 133,44                  |
| Außenanlage            | s. Anlage  | 55,37                   |
| Garage                 | s. Anlage  | 44,46                   |
| vorhandene Grundfläche |            | 233,27                  |

vorhandene GRZ: 233,27 / 755,00 **0,31**  
 GRZ eingehalten: 0,31 < 0,40

### GRZ II

Grundflächenzahl II gem. Bebauungsplan "Flothfeld II" **o. Angabe**

| Fläche                 | Berechnung | Summe [m <sup>2</sup> ] |
|------------------------|------------|-------------------------|
| Wohnhaus               | s. Anlage  | 133,44                  |
| Außenanlage            | s. Anlage  | 44,46                   |
| Garage                 | s. Anlage  | 44,46                   |
| versiegelte Flächen    | s. Anlage  | 126,82                  |
| - Zufahrt 1            |            | 65,01                   |
| - Zufahrt 2            |            | 61,81                   |
| vorhandene Grundfläche |            | 349,18                  |

vorhandene GRZ: 349,18 / 755,00 **0,46**

### GFZ

Geschossflächenzahl gem. Bebauungsplan "Flothfeld II" **0,50**  
 zulässige Geschossfläche: 755,00 x 0,50 **377,50**

| Fläche                    | Berechnung | Summe [m <sup>2</sup> ] |
|---------------------------|------------|-------------------------|
| Erdgeschoss               | s. Anlage  | 177,89                  |
| vorhandene Geschossfläche |            | 177,89                  |

vorhandene GFZ: 177,89 / 755,00 **0,24**  
 GFZ eingehalten: 0,24 < 0,50

Wohnfläche Alt: **72,65m<sup>2</sup>**

Wohnfläche Neu: **183,66m<sup>2</sup>**



**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**