



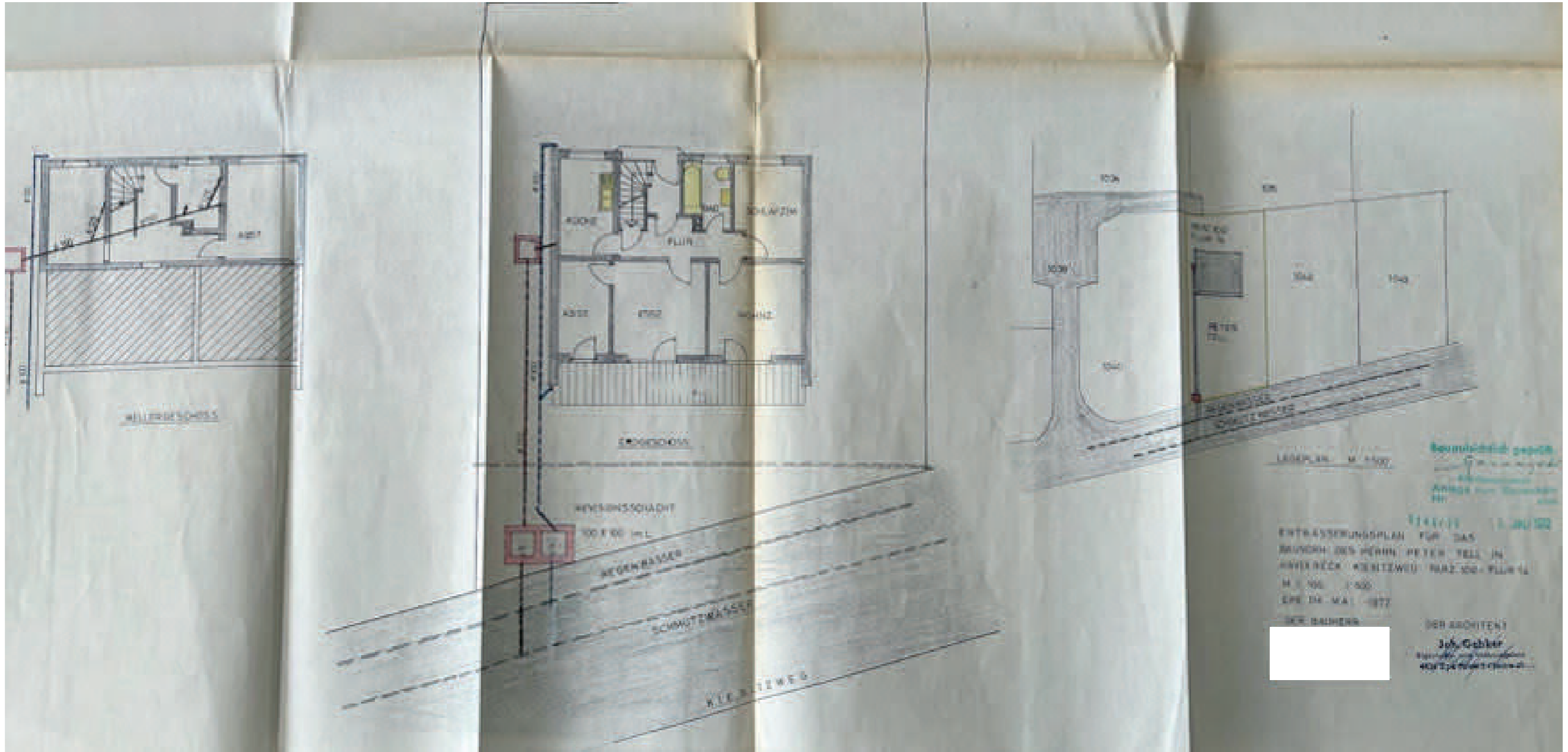
Bauvorhaben: **Sanierung und Umbau eines Einfamilienhauses**  
Kiebitzweg 13 in Havixbeck

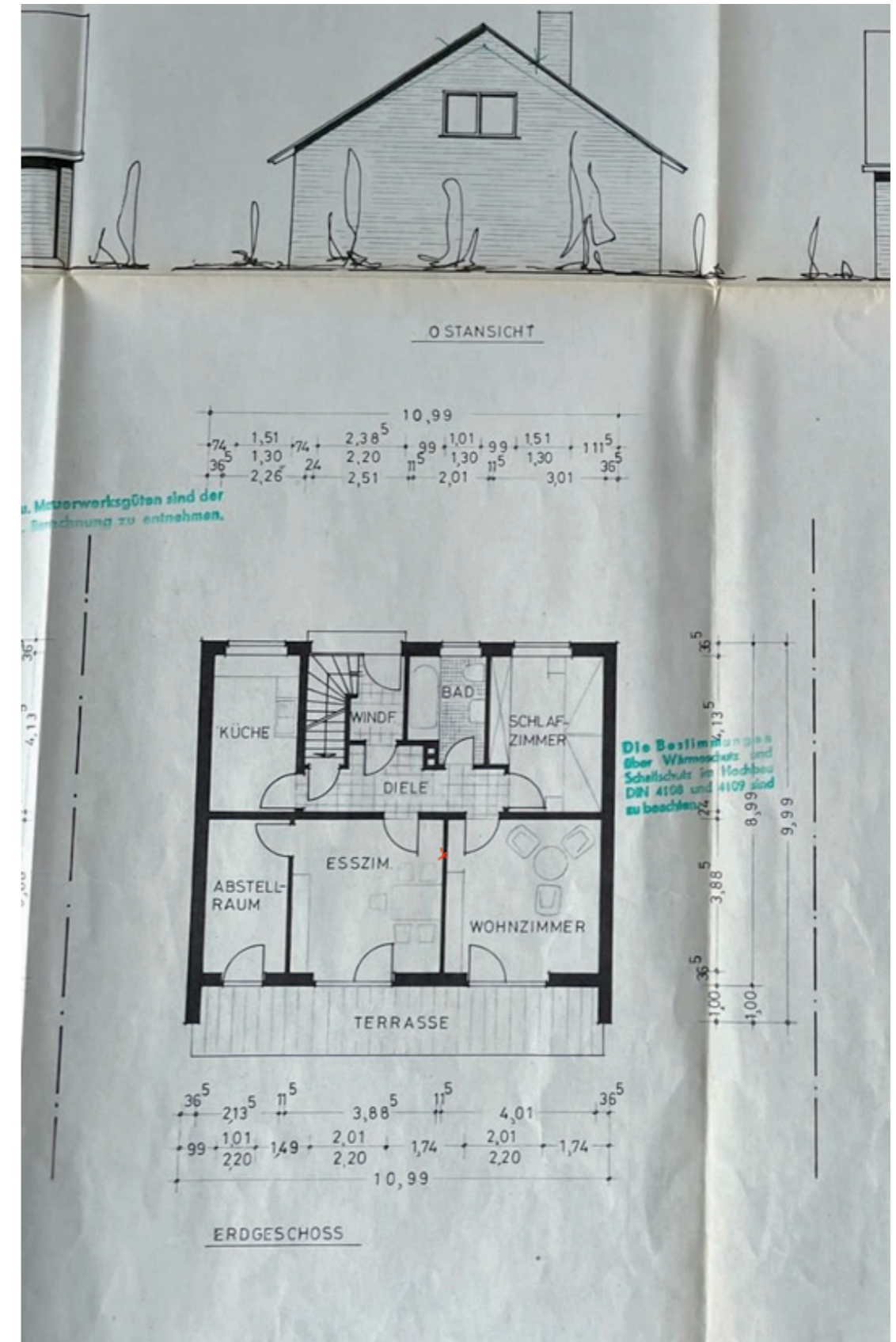
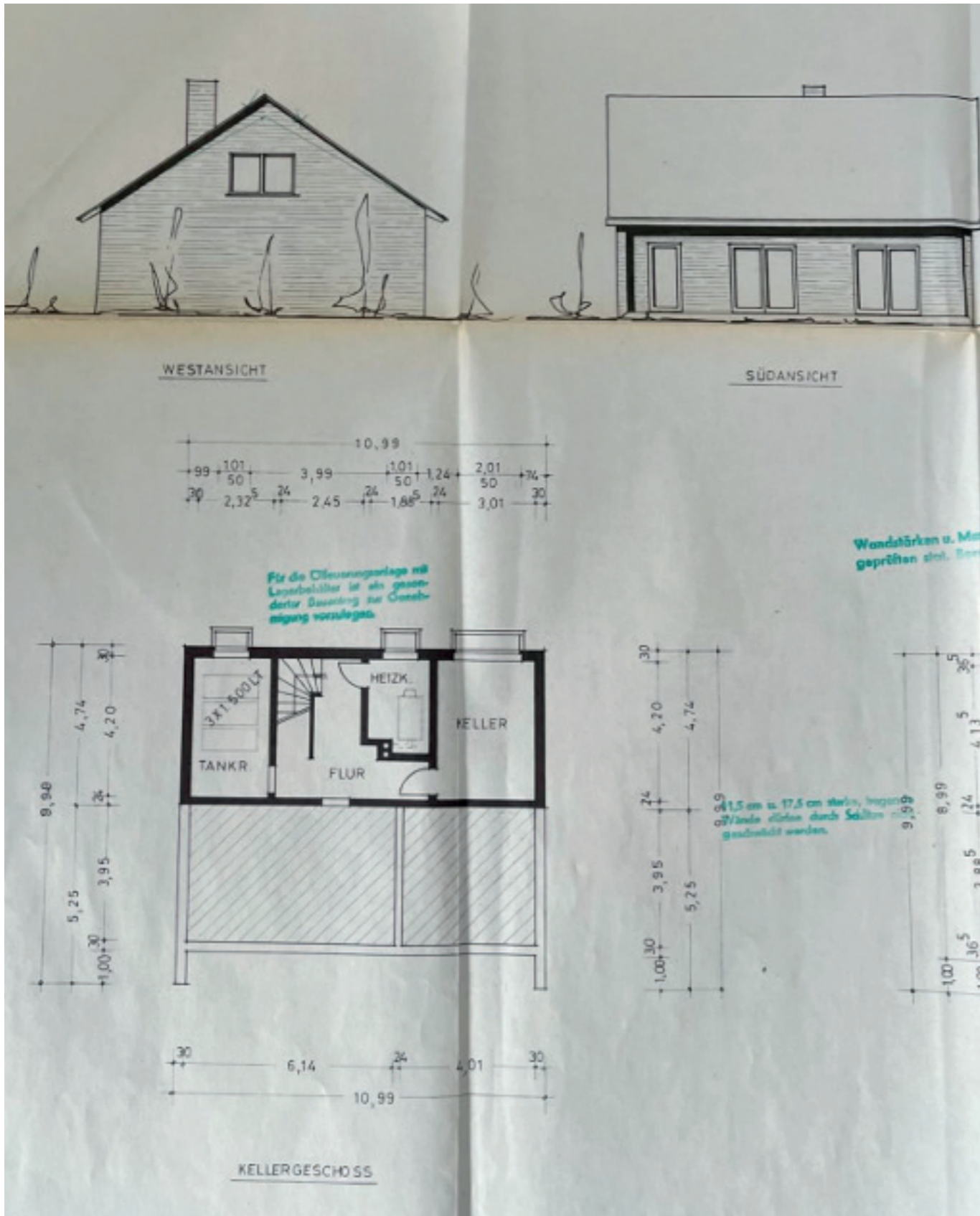
Bauherr:

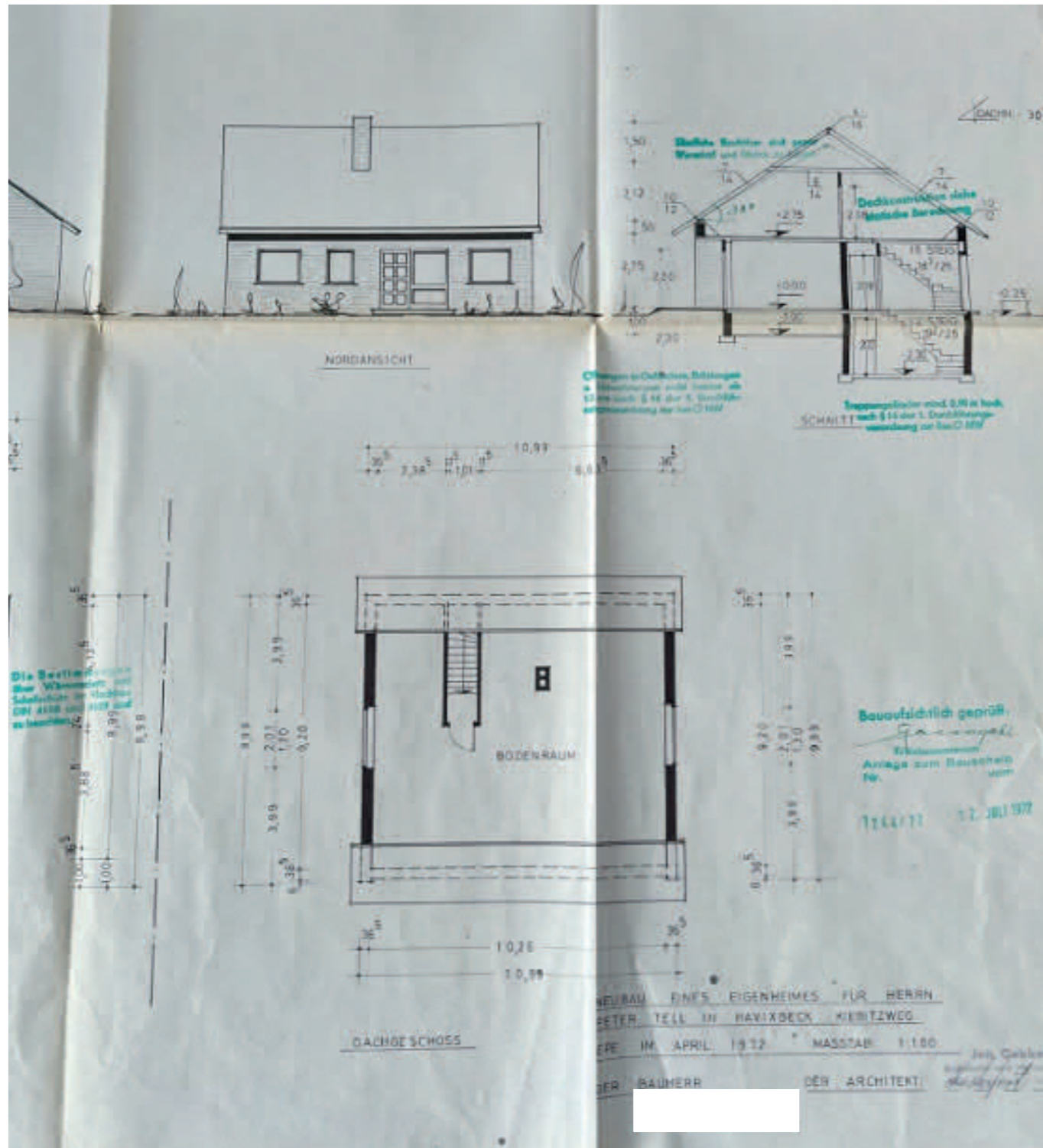
Stand: 05.04.2024







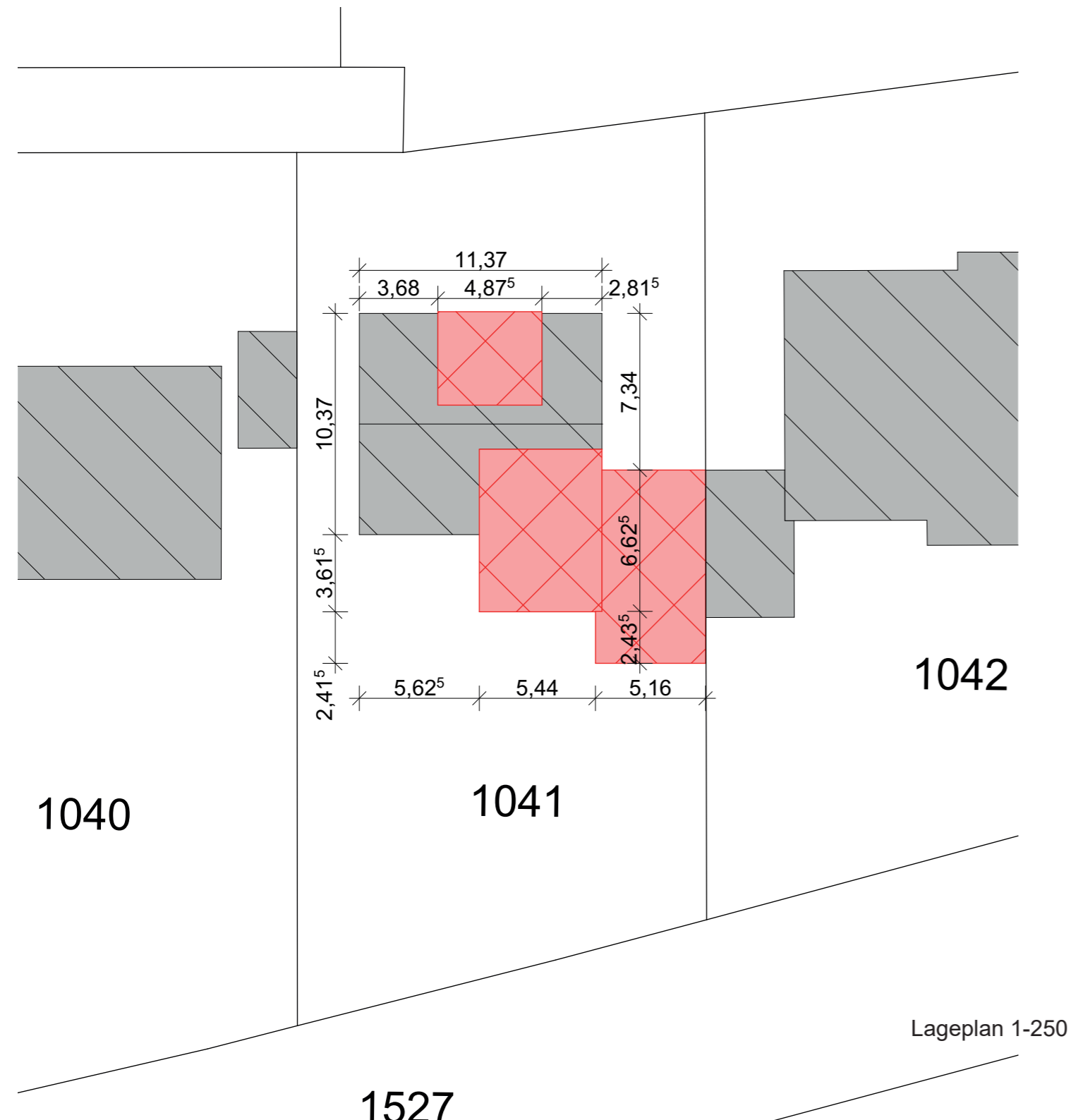






## Vorhaben

- 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

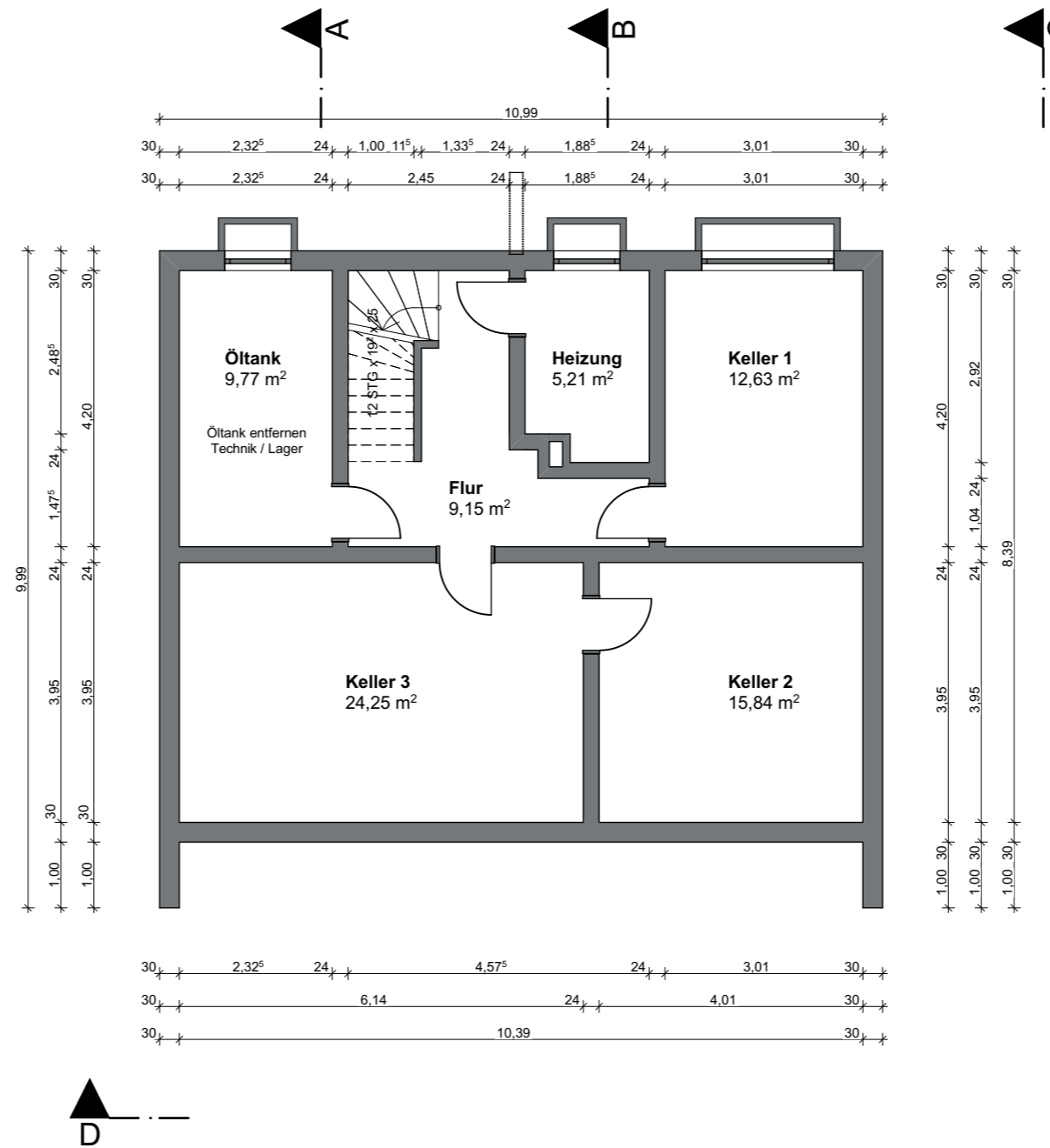


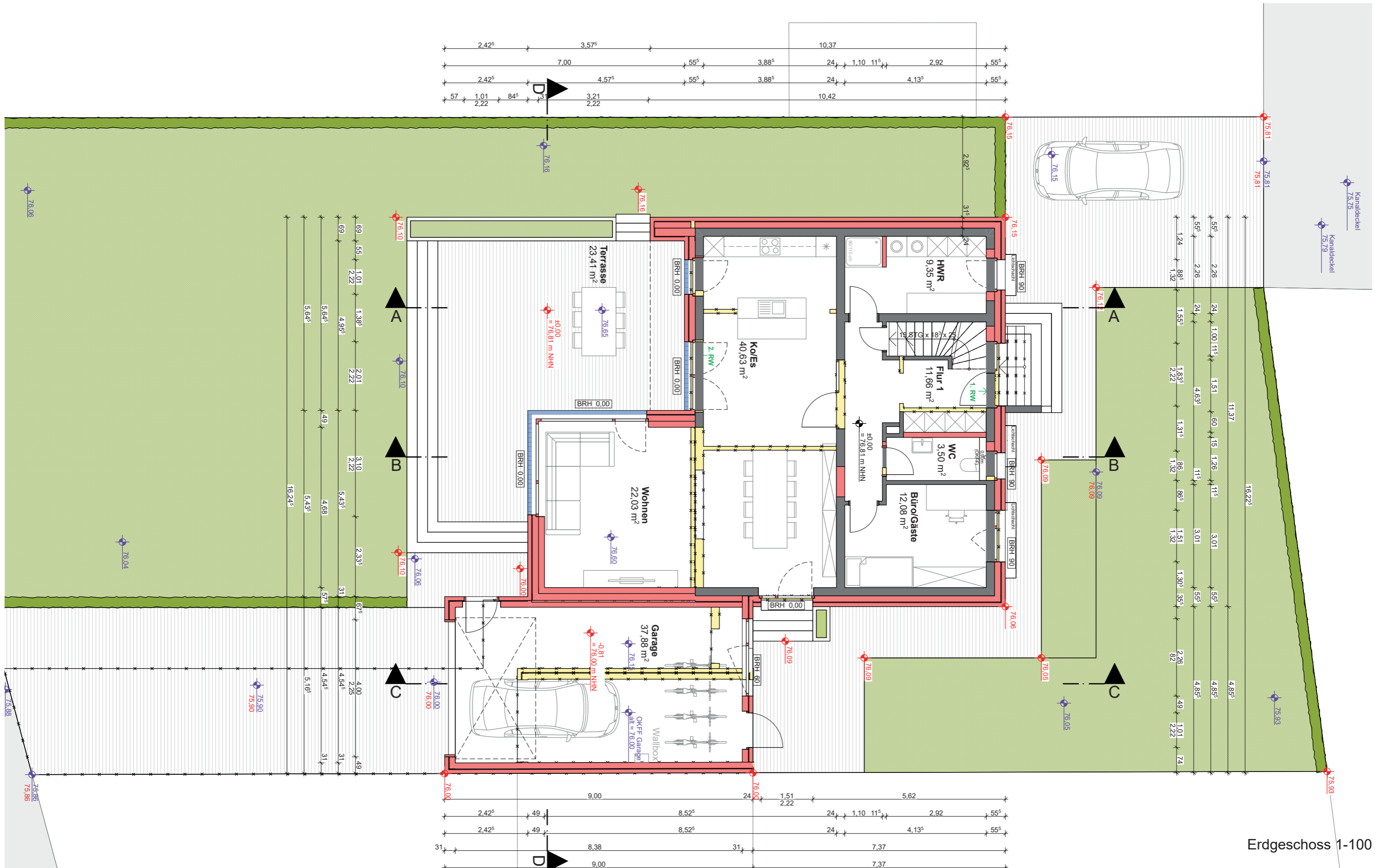
Lageplan 1-250

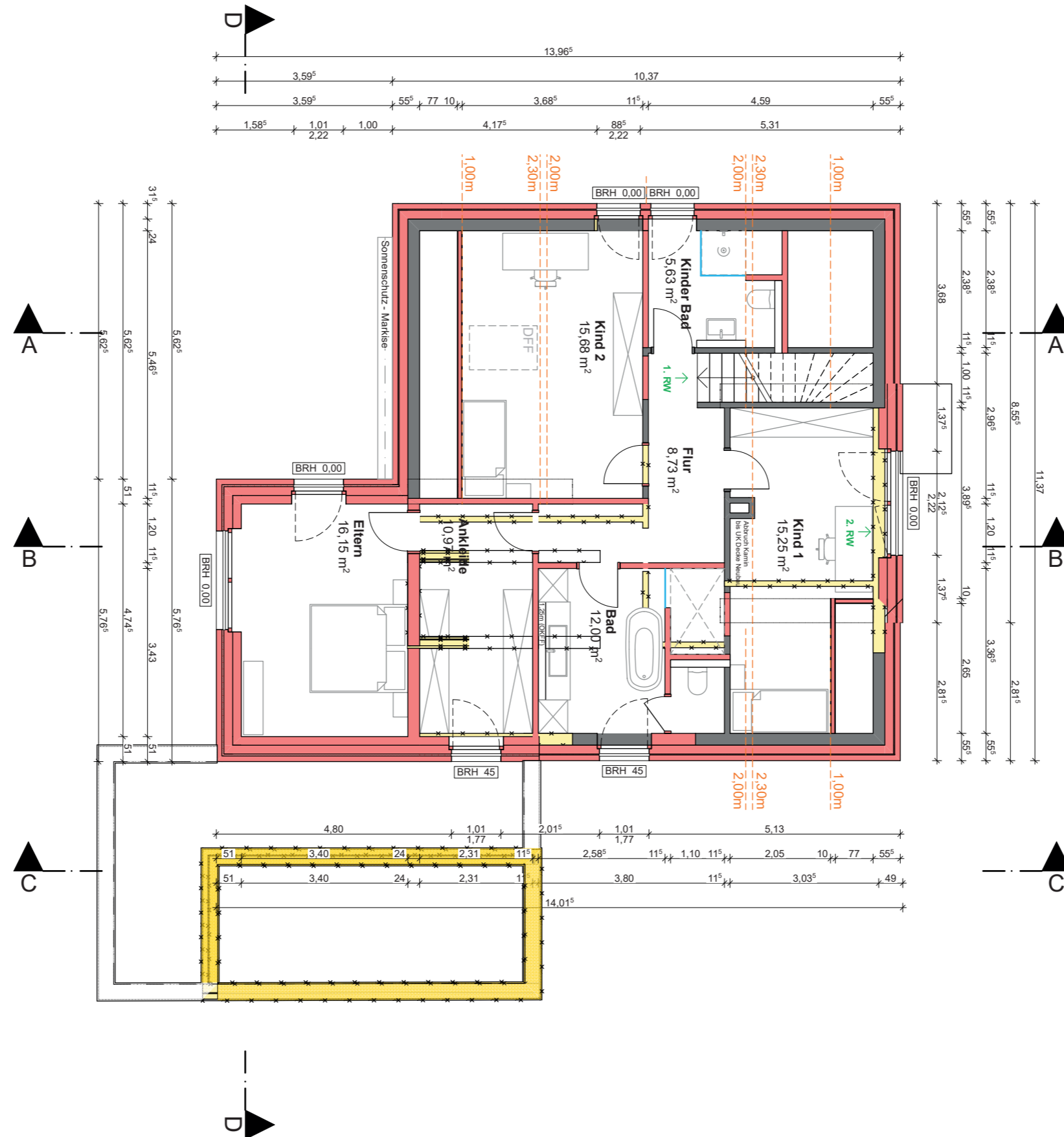


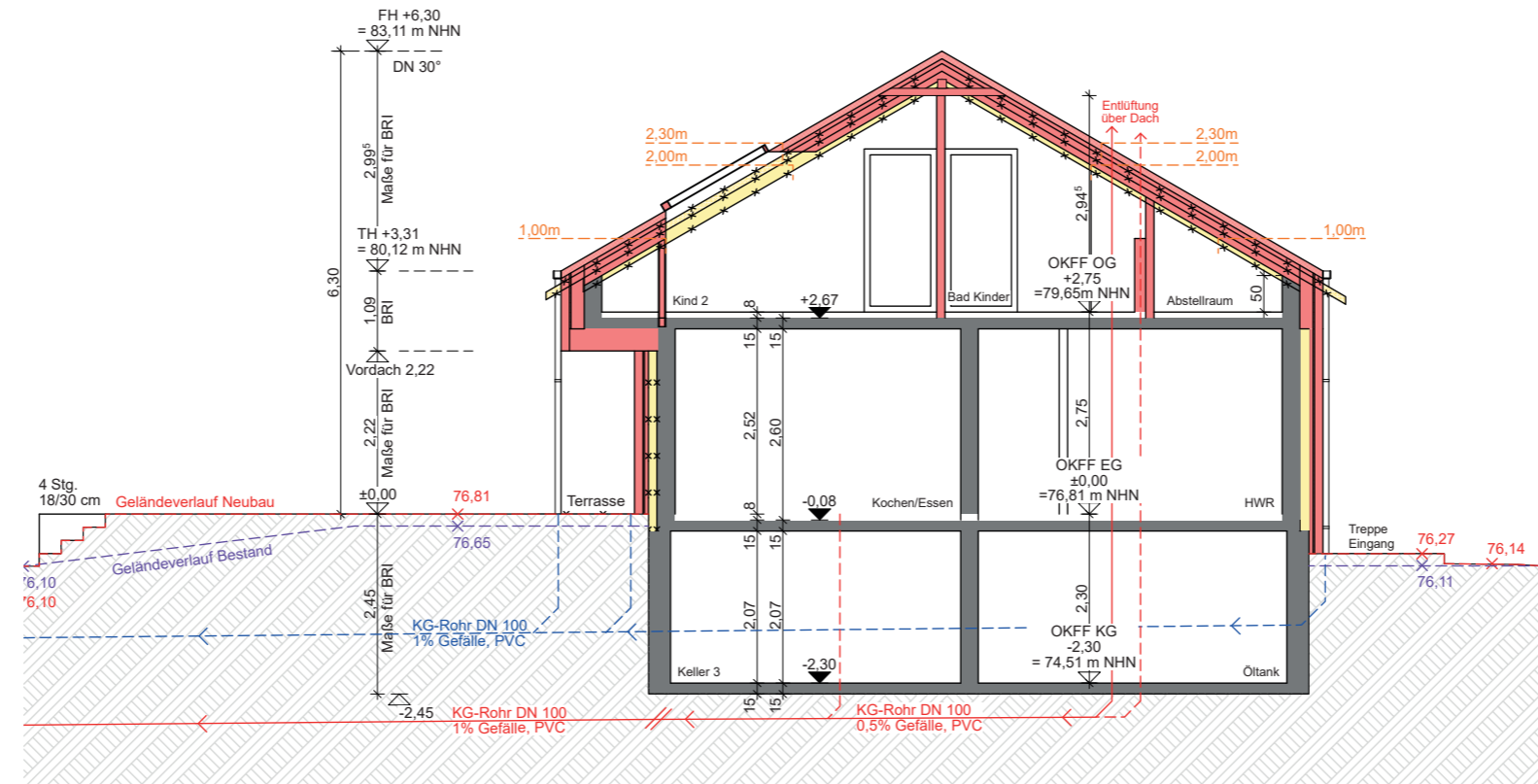
Lageplan 1-500



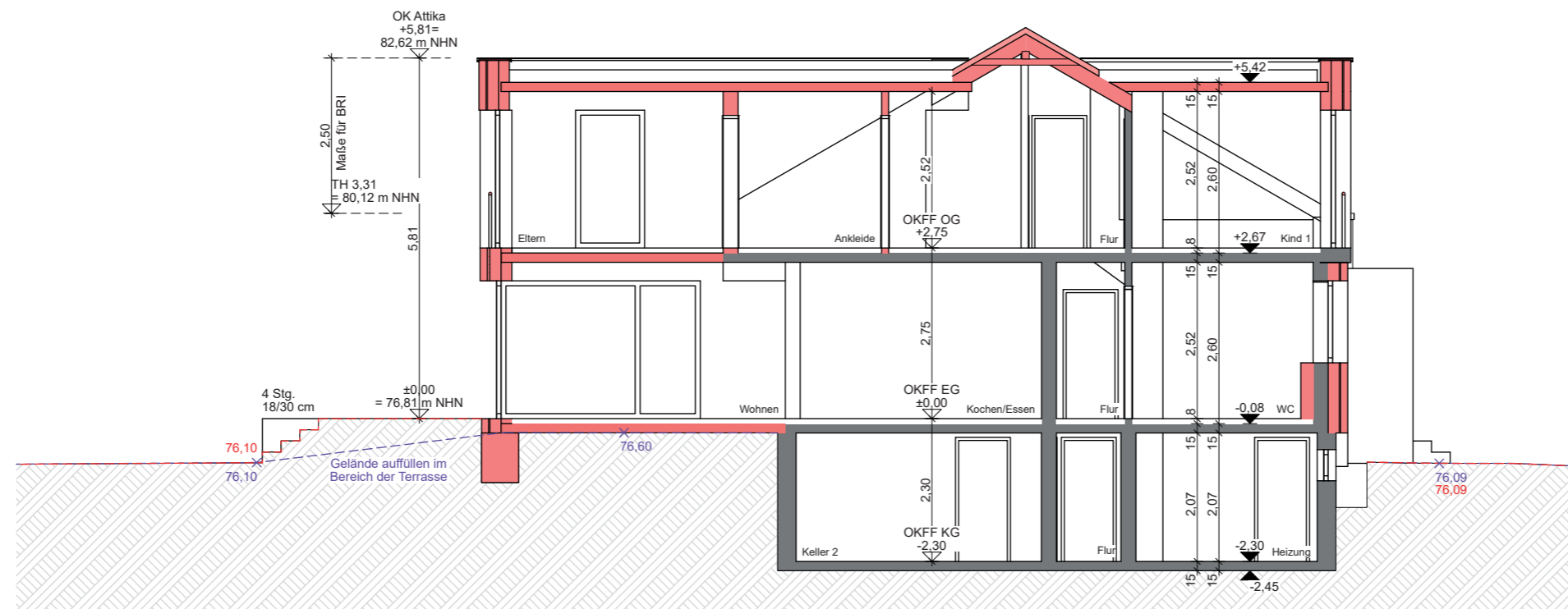








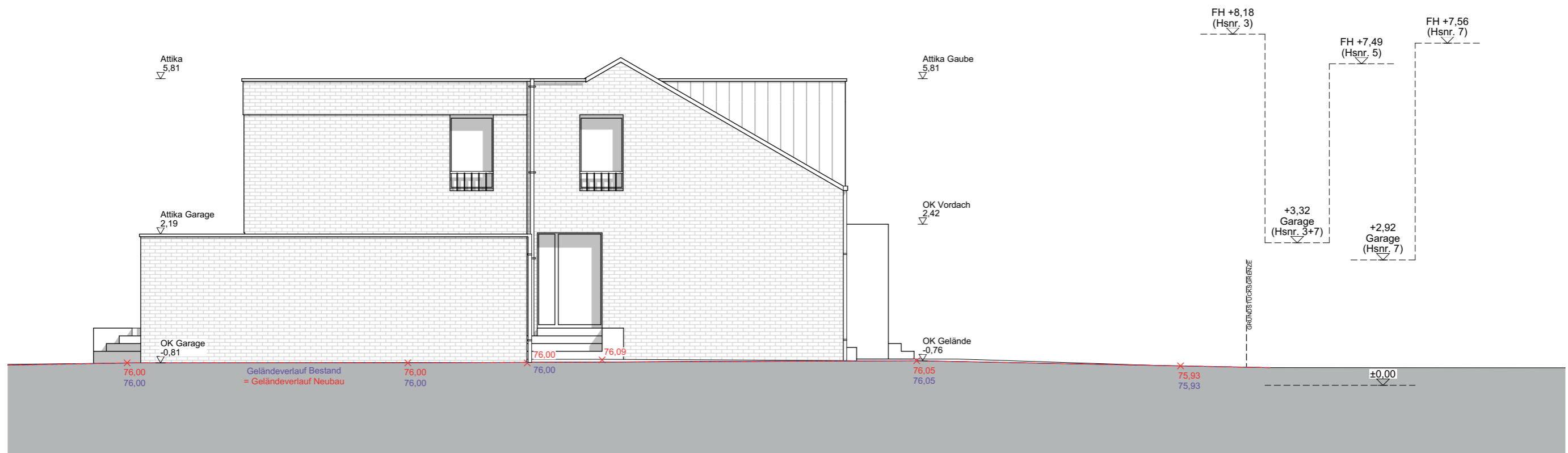
Schnitt A 1-100



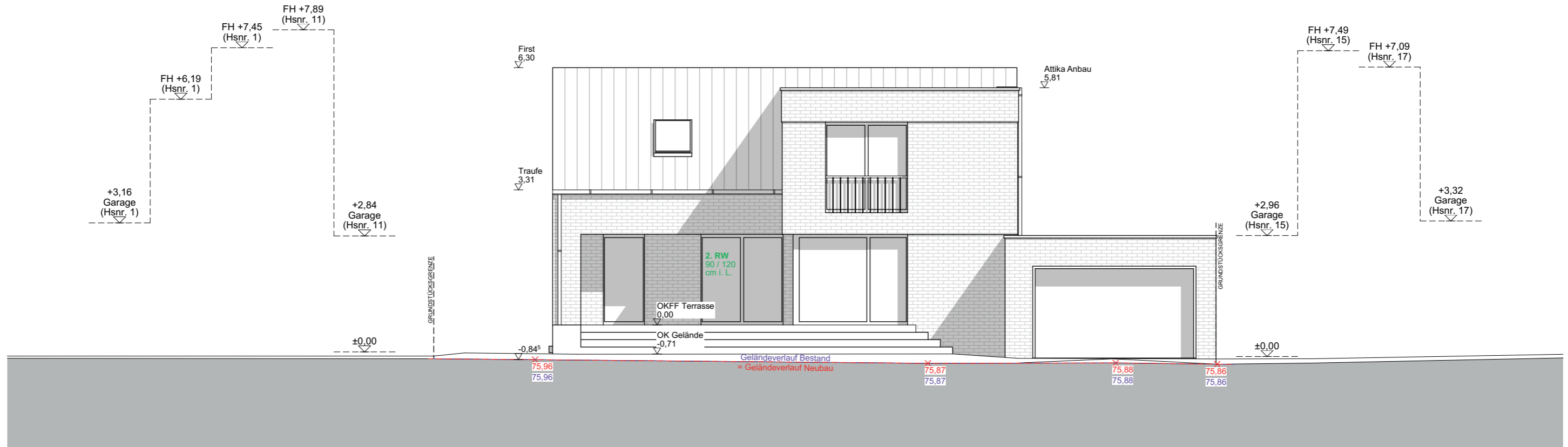
Schnitt B 1-100



**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 Eingangsbe-  
reich



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!**