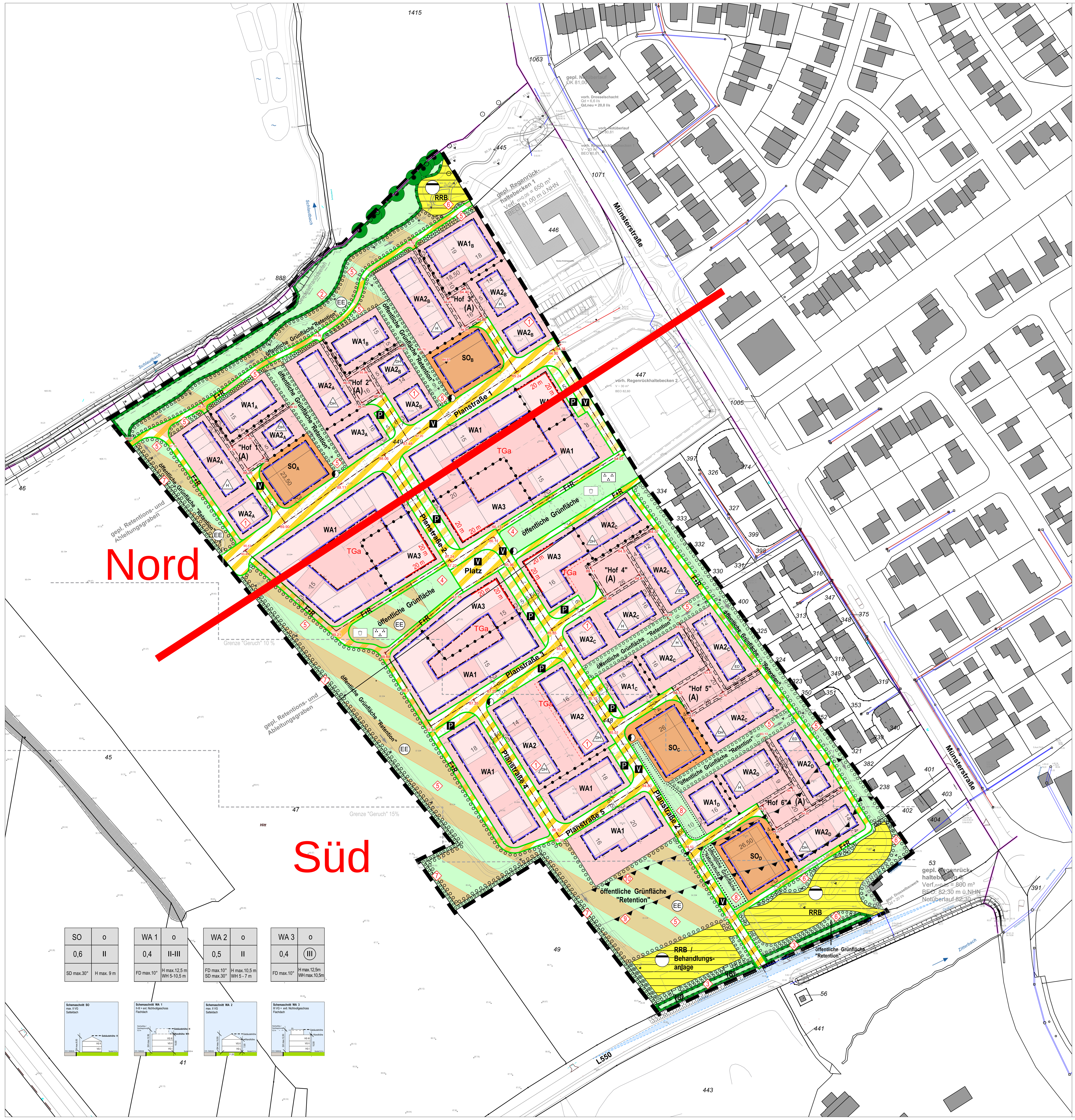


1. Aufstellungsbeschluss	2. Frühzeitige Beteiligung	3. Beschluss zur Offenlage
Der Rat der Gemeinde Havixbeck hat am .... gemäß § 2 und § 2a des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am .... ortsüblich bekannt gemacht worden. Havixbeck, den .... Der Bürgermeister Schriftführer/in .... Möltgen	Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung hat vom .... bis .... 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 .... Möltgen	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 Schriftführer/in .... Möltgen
4. Offenlage	5. Satzungsbeschluss	6. Bekanntmachung
Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom .... bis .... einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich auszulegen. Die ortsübliche 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 .... Möltgen	Der Rat der Gemeinde Havixbeck hat am .... gemäß § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Dieser Beschluss ist am .... ortsüblich bekannt gemacht worden. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Havixbeck, den .... Der Bürgermeister Schriftführer/in .... Möltgen	Gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am .... ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten Havixbeck, den .... Der Bürgermeister .... Möltgen

PLANZEICHENERLÄUTERUNG
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 "Mobilitätsscheune" (§ 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)

- 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) als Beispiel
- II-III — Zahl der Vollgeschosse, als Mindest- und Höchstmaß
- (III) — Zahl der Vollgeschosse zwingend
- GHmax. — maximal zulässige Gebäudehöhe in Meter über Normalhöhenull (m ü NHN) als Beispiel

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

- Baugrenze
- Baulinie
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- H, DH — nur Hausgruppen bzw. Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- V — Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
- P — Zweckbestimmung: öffentliche Parkplatzfläche
- F+R — 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
- Behandlungs-anlage — Zweckbestimmung Abwasser, Abwasserbehandlungsanlage
- Versorgungsanlagen (Elektrizität)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung: Parkanlage
- Zweckbestimmung: Spielplatz
- Retention — Zweckbestimmung siehe Einschrieb
- Naturschutz — Zweckbestimmung siehe Einschrieb

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

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

- (A) (B) — Mit **G**eh-, **F**ahr- und **L**eitungsrechten 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
- Baumerhalt

Sonstige Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Art und Maß)
- 1 — vgl. Festsetzungen
- Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen
- Grenze "Geruch" (nachrichtlich)
- 84.52 — Straßengradienten in m über NHN

Sonstige Darstellungen

- Sichtdreiecke
- Flurstücksgrenze
- 733 — Flurstücksnummer als Beispiel
- Bestandsgebäude mit Hausnummer als Beispiel
- Vorschlag zur Aufteilung des Straßenraums
- 10,9m — Vermaßung als Beispiel
- Bestandsbaum

Füllschema Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
Grund-flächenzahl	Zahl der Vollgeschosse
Dachform	Geb.höhe max. Wandhöhe

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 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)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), 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. 1086)

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), 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 (LNatSchG NRW) In der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 934), zuletzt geändert durch Gesetz vom 1. Februar 2022 (GV. NRW. S. 139)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (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

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet
Im Allgemeinen Wohngebiet sind die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
Ausnahmsweise zulässig sind:
- Einzelhandelsbetriebe (z.B. Kioske, Imbissstuben) mit maximal 300 qm Verkaufsfläche mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß Havixbecker Sortimentsliste.

1.2 Sonstiges Sondergebiet „Mobilitätsscheune" (SO) (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 BauNVO)
Die sonstigen Sondergebiete „Mobilitätsscheune" dienen der Unterbringung der im Plangebiet bauordnungsrechtlich erforderlichen PKW- und Fahrradstellplätze. Die jeweilige Zuordnung ist der Planzeichnung zu entnehmen (z.B. SO_A/ $WA1_A$).

Allgemein zulässig sind:
- „Parkhäuser", die für die Unterbringung von Stellplätzen erforderlichen Nebenanlagen,
- die für die Unterbringung von Stellplätzen erforderlichen Nebenanlagen,
- die für den Betrieb der Parkhäuser notwendigen mit der Zweckbestimmung (wesensmäßig) verbundenen baulichen und sonstigen Anlagen wie z.B. Flächen für Ladeinfrastruktur und Abfallstandorte,
- Gemeinschaftsräume
- Technikzentrale zur Unterbringung von Komponenten zur Energieerzeugung, darunter:
  - Wärmepumpen, ggf. Wärmetauscher
  - Wärmespeicher (thermisch)
  - Energiespeicher (elektrisch) für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie
  - Komponenten zur Wärmeverteilung (Leitungen, Pumpen, Druckhaltestation etc.)
  - Mess- und Steuerungstechnik
  - 10kV-Stationen sowie Kabelverteilerschränke

Die Dachfläche der Mobilitätsscheune (Satteldach) ist als geschlossenes Dach auszubilden.

1.3 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 Leitungsbauwerke (z.B. Verteilerschächte). Technisch untergeordnete Nebenanlagen, die der Errichtung eines Nahwärmenetzes dienen, sind ebenfalls zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 u. Abs. 2 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO)

2.1 Erhöhte GRZ bei Tiefgaragen
Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Anlage von Tiefgaragen oder Gemeinschaftstiefgaragen ist einschließlich der dazugehörigen Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von höchstens 0,8 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 Dachhaut der geneigten Hauptdachfläche definiert.
Die Wandhöhe (WH) wird von der festgesetzten Bezugshöhe bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut oder bis zum obersten Abschluss der Wand definiert. (vgl. Schemaskizze 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 im 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 (Straßenachse) in den öffentlichen Straßenflächen und den GFL-Flächen (A) an der jeweiligen Gebäudemitte. Bei Eckgrundstücken wird das 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 Erdgeschossfertigfußbodens (OKFF) 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 (Straßenachse) der Planstraßen (in der Gebäudemitte). Bei Eckgrundstücken wird das Mittel beider Straßen durch Interpolation als Grundlage genommen.

Tiefgaragenzufahrten sind gegenüber der Straßenoberkante der Planstraße um mindestens 15 cm zu erhöhen.

2.4 Zahl der Vollgeschosse
Tiefgaragen sind nicht auf die Zahl der Vollgeschoss anzurechnen (§ 21 a Abs. 1 BauNVO).

2.5 Photovoltaikmodule zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie
Photovoltaikmodule zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie sind auf den Dachflächen zulässig und werden nicht auf die maximal zulässige Gebäudehöhe angerechnet.

3. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (gem. § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 (4) und 23 (3) 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 (5) BauNVO)

4.1 In den Allgemeinen Wohngebieten der **Wohnhöfe (1-6)** sind Stellplätze ausschließlich in den zugeordneten Gemeinschaftsstellplätzen in Quartiersgaragen (Sondergebiet „Mobilitätsscheune") oder Tiefgaragen (Gemeinschaftstiefgaragen) zulässig. Garagen sind nicht zulässig.

4.2 (Raute 1) In den mit **Raute 1** festgesetzten Bereichen sind oberirdische Stellplätze und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und dem seitlichen Grenzabstand oder im Erdgeschoss zulässig. Stellplätze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und der straßenzugewandten Gebäudeseite sind zulässig.

4.3 In den Allgemeinen Wohngebieten sind Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Fahrradstellplätze.

5. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN GEBÄUDEN (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
In den Allgemeinen Wohngebieten **WA 2** und **WA 2_{A-D}** sind je Wohngebäude (Einzel-, Doppel- oder Reihenhaus) maximal **2** Wohneinheiten 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 Paketstationen zulässig.

Auf den Flächen für öffentliche Parkplätze sind Flächen für Ladeinfrastruktur vorzusehen.

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

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

8.1 Maßnahme 1: Bauzeitenregelung
Eine Entfernung von Gehölzen ist nur zwischen dem 01.10 und dem 28./ 29.02 eines jeden Jahres möglich. Eine Ausnahme ist nur nach fachgutachterlicher Freigabe und einem dementsprechenden Ausschluss von Verbotstatbeständen gem. § 44 (1) BNatSchG möglich.

8.2 Maßnahme 2: Schutzmaßnahmen für lichtempfindliche Fledermausarten, wildlebende Tiere und Pflanzen
Es sind ausschließlich „fledermausfreundliche" Leuchtmittel mit einem möglichst geringen Anteil von UV-Licht zu verwenden (modernen LED-Lampen).

Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen sind technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmittel zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wildlebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt werden.

Eine nach Norden gerichtete Beleuchtung der am nördlichen Rand des Plangebietes vorgesehenen Grünflächen ist auszuschließen. Ausnahme bildet die Beleuchtung des Fuß- und Radweges.

8.3 Maßnahme 3: Vorwaldgestaltung entlang Schlautbach
(Raute 2) Die mit der **Raute 2** festgesetzte Fläche entlang des Laubwaldes und des Schlautbaches ist als Waldsaum Vorwaldgestaltung (Saum-, Strauch- und Waldmantelzone) herzustellen. Die Sträucher sind in lockeren Pflanzgruppen mit variierenden Abständen zwischen 1 x 1 bis 1,5 x 1,5 m anzupflanzen. Je 100 m² sind 35 Sträucher zu pflanzen. Dazwischenliegende Flächen sind der freien Sukzession zu überlassen. Auswahl der Gehölze siehe Pflanzliste 1. (vgl. Pflanzschema gemäß Umweltbericht)

8.4 Maßnahme 4: Hecke im Süden
(Raute 3) Auf der mit **Raute 3** gekennzeichneten Fläche ist eine dreireihige freiwachsende Hecke aus heimischen, standortgerechten Pflanzen der Pflanzlisten (Pflanzgrößen 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 Entwicklung der Hecke einzuplanen (s. Pflanzschema Umweltbericht). Auswahl der Gehölze siehe Pflanzliste Nr. 6.

8.5 Maßnahme 5: externer Ausgleich
Zur Kompensation des Eingriffs wird der Ökopool der Gemeinde Havixbeck herangezogen.

Der Ausgangszustand des Plangebiets 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 Anlieferungsverkehren 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)

10.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Verwendung von fossilen Brennstoffen für die Wärme- und Warmwasserversorgung unzulässig.
Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche Maßnahmen (z.B. Leitungsstränge, Schächte, ggf. auch statische Aufwendungen im Dachbereich) für den Einsatz erneuerbarer Energien (insbesondere Solarenergie) vorzusehen. („Ausrüstungspflicht")

10.2 Im gesamten Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans sind bei der Errichtung von Gebäuden mit mindestens 20 m² Dachfläche unter Berücksichtigung der festgesetzten Dachbegrünung auf den nutzbaren Dachflächen Photovoltaikmodule zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie mit einer Fläche zu installieren, die mindestens 30 % der Dachfläche entspricht (Solarmindestfläche).
Zu nutzbaren Dachfläche zählen nicht ungünstig ausgerichtete oder geneigte Dachflächen nach Norden (ONO bis WNW), erheblich beschattete Teile der Dachflächen durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene Bäume sowie von anderen Dachnutzungen, wie Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten oder belegte Teile des Daches.
Wenn die jährliche Menge solarer Strahlungsenergie auf die Summe aller Dächer eines Gebäudes aufgrund der Beschattung durch Nachbargebäude
a) um mehr als 20 % reduziert wird, kann ausnahmsweise eine Minderung der zu errichtenden Solarmindestfläche vorgenommen werden.
b) um mehr als 40 % reduziert wird, kann von der Verpflichtung der zu errichtenden Solarmindestfläche abgesehen werden.

Der Nachweis ist im Rahmen der Baugenehmigung zu erbringen.

11. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, unterschiedliche Anforderungen an das Schalldämm-Maß 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.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und ähnliches
Lärmpegelbereich I	bis 55 dB(A)	erf. R'w,res ≥= 30 dB	
Lärmpegelbereich II	bis 60 dB(A)	erf. R'w,res ≥= 30 dB	erf. R'w,res ≥= 30 dB0 dB(A)
Lärmpegelbereich III	bis 65 dB(A)	erf. R'w,res ≥= 31 - 35 dB	erf. R'w,res ≥= 30 dB
Lärmpegelbereich IV	bis 70 dB(A)	erf. R'w,res ≥= 36 - 40 dB	erf. R'w,res ≥= 31 - 35 dB
Lärmpegelbereich V	bis 75 dB(A)	erf. R'w,res ≥= 41 - 45 dB	erf. R'w,res ≥= 36 - 40 dB

(Raute 9) Die Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes R'w.res hat nach DIN 4109 zu erfolgen. In den Bereichen des Plangebietes, in denen Beurteilungspegel in der Nacht von mehr als 50 dB(A) auftreten (siehe Planeintrag **Raute 9**), sind Schlafräume mit schallgedämmten, eventuell fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen zu versehen.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nach DIN 4109-1 im Baugenehmigungsverfahren ermittelt wird, dass durch die Errichtung vorgelagerter Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen aufgrund der verminderten Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

12. FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (gem. § 9 Abs. 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 sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

PFLANZGEBOTE

12.1 Vorgärten
Vorgärten (Fläche zwischen der nächstgelegenen Straßenbegrenzungslinie und der Gebäudefront) sind mit Ausnahme der notwendigen Erschließung (Zufahrten, Zuwegungen, Stellplätze) und anderer zulässiger Nutzungen (Standplätze für Abfallbehälter) als Vegetationsflächen (z.B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es müssen mindestens 50 % der Vorgartenfläche als Vegetationsflächen angelegt werden. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z.B. Abdichtbahnen sind unzulässig.
In den Wohnhöfen **(Höfe 1-6)** sind zudem Terrassen in den Vorgartenflächen zulässig. Hiervon ausgenommen sind die mit einem Geh-, Radfahr- und Leitungsrecht festgesetzten Flächen.

12.2 Bäume auf zentraler Platzfläche
Auf dem zentralen Platz / Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich" sind mindestens **2** großkronige Laubbäume gemäß Pflanzliste Nr. 3 zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

12.3 Bäume auf zentraler Grünfläche
(Raute 4) Innerhalb der mit der **Raute 4** gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen sind insgesamt mindestens **8** mittelkronige Laubbäume gemäß Pflanzliste Nr. 4 zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die genauen Standorte sind nach Detailplanung (Spielplatzplanung, Versorgungsleitungen etc.) abzustimmen.

12.4 Bäume auf öffentlicher Verkehrsfläche
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich" und „öffentliche Parkplatzfläche" sind mindestens **38** kleinkronige Laubbäume gemäß Pflanzliste Nr. 2 zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die genauen Standorte sind nach Detailplanung auf die örtliche Situation (Grundstückszufahrten, Versorgungsleitungen etc.) abzustimmen.

12.5 Extensive öffentliche Grünflächen
(Raute 5) Die mit **Raute 5** festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind als extensive Grünfläche zu gestalten. Sie sind als artenreiche Säume durch regionales Saatgut anzulegen und zu pflegen. (vgl. ergänzende Pflanzempfehlungen gemäß Umweltbericht)

12.6 Böschungsoberkante RRB
(Raute 6) Die Böschungsoberkante des Regenrückhaltebeckens (**Raute 6**) sind mit einer geeigneten artenreichen Regiosaatmischung anzusäen. Die Böschungsoberkanten sind der Sukzession zu überlassen.
Der Ufersaum kann in Gewässerrandstreifen mit der Feuchtwiese kombiniert werden. Es wird empfohlen - wegen der Hartschaligkeit einiger Arten - eine Ansaat im Spätsommer durchzuführen. Pflege ist jederzeit möglich.
Die Anwendung von Dünger und Pestiziden ist generell unzulässig.

12.7 Hecke am westlichen Ortsrand
(Raute 7) Der westliche Ortsrand ist mit einer 1-reihigen Strauchhecke (**Raute 7**) lückenhaft, mit 0,5m Saum beidseitig gemäß Pflanzliste Nr. 5 anzupflanzen. Je 20 m Länge sind 20 Sträucher vorzusehen. Alle Gehölze verpflanzt ohne allen, 60-100 cm, mind. 3-5 Triebe. Bei der Verwendung mehrerer Arten: Sträucher gleicher Art sind in Gruppen zu setzen.

12.8 Heckenpflanzungen auf privatem Grundstück
Außerhalb der Vorgartenbereiche sind private Grundstücke entlang von Verkehrsflächen (auch Fuß- und Radwegen) und entlang der öffentlichen Grünflächen mit einer 1-reihigen Hainbuchenhecke (Carpinus betulus) einzugrünen, ggf. in Verbindung mit einem innenliegenden Zaun. Die Hecken sind mit 4 Gehölzen (Strauch, verpflanzt, 60 - 100 cm) je laufenden Meter anzulegen und in einer Breite von 1,0 m und einer Endhöhe von max. 1,8 m zu pflegen.

12.9 Begrünung von Flachdächern
Im Plangebiet muss die oberste Dachfläche von Flachdächern und flach geneigten Dächern aller baulichen Anlagen bis 30° Neigung zu mindestens 60 % dauerhaft mit einer mindestens ökologisch hochwertigen extensiven Dachbegrünung versehen werden. Auch Flachdächer von Carports und sonstigen Nebenanlagen sind derart zu begrünen, sofern deren Grundfläche größer als 6 m² ist. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit gleichwertig zu ersetzen.
Die durchwurzelte Vegetationsschicht darf 12 cm nicht unterschreiten. Von der Begrünung ausgenommen sind verglaste Flächen, notwendige technische Aufbauten sowie nutz- und begehbare Bereiche, soweit sie gemäß anderer Festsetzungen zulässig sind.

Eine Kombination von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Dachbegrünung ist zulässig.

12.10 Fassadenbegrünung
Außenwände von Gebäuden, deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt sowie fensterlose Fassaden sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen (vgl. Pflanzliste 7); je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.

12.11 Begrünung von Tiefgaragen
Tiefgaragen und andere bauliche Anlagen unterhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind mit einer mindestens **80 cm dicken Bodensubstratschicht** zu versehen und intensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung ist auf Dauer zu erhalten und bei Abgängigkeit gleichwertig zu ersetzen.
Von der Verpflichtung zur Begrünung ausgenommen sind notwendige technische Einrichtungen und Aufbauten wie Lüftungsschächte, Oberlichter, Erschließung und Terrassenflächen und Wege, soweit sie zulässig sind. Es sind mindestens 2/3 der Dachflächen der Tiefgaragen zu begrünen.

Je 250 m² Dachfläche ist ein kleinkroniger, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Die intensive Begrünung ist als gärtnerische Anlage dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

PFLANZBINDUNG

12.12 Erhaltung bestehender Feldhecke:
(Raute 8) Die innerhalb der mit der **Raute 8** festgesetzten Fläche (Feldhecke) vorhandenen Gehölzstrukturen sind dauerhaft zu erhalten und nur bei Bedarf fachgerecht zu pflegen. Bei Abgang sind die Gehölzstrukturen zu ersetzen.

PFLANZLISTE

1. Waldrandgestaltung

Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Corylus avellana	Hasel
Rosa canina	Hundsrose
Frangulus alnus	Faulbaum
Cornus sanguinea	Hartriegel
Sorbus aucuparia	Eberesche
Populus tremula	Zitterpappel

2. Straßenbäume (Büro Flick)

Cornus mas	Kornelkirsche
Malus sylvestris	Wildapfel
Amelanchier ovalis	gewöhnliche Felsenbirne
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer campestre	Feldahorn
Quercus petraea	Traubeneiche

3. Bäume Platz

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer campestre	Feldahorn
Tilia cordata (großkronig)	Winterlinde

4. Öffentliche Grünfläche / Spielplatz

Acer platanoides	Spitzahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata (großkronig)	Winterlinde
Carpinus betulus	Hainbuche
Amelanchier ovalis	gewöhnliche Felsenbirne
Prunus spinosa	Schlehdorn
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Cornus mas	Kornelkirsche
Malus tschonoskii	Wollapfel

5. Hecke westlicher Ortsrand

Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Corylus avellana	Hasel
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Euonymus	Pfaffenhütchen
Viburnum lantana	Gemeiner Schneeball
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus avium	Vogelkirsche

6. Hecke südlicher Ortsrand

Prunus spinosa	Schlehe
Crataegus monogyna	Weißdorn
Rosa canina	Hundsrose
Corylus avellana	Hasel
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Euonymus	Pfaffenhütchen
Quercus robur	Stieleiche
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn

7. Kletterpflanzen

Clematis vitalba	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Lonicera periclymemum	Geißblatt
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Parthenocissus	Sorten Wilder Wein

B) FESTSETZUNGEN gem. § 89 BauONW

1. SOCKEL
Die Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens (OKFF) muss mindestens 0,20 m und höchstens 0,50 m über der festgesetzten Höhenlage der Straßengradienten liegen.

2. AUSSENWANDFLÄCHEN
Die Außenwandflächen sind verputzt, aus nicht glänzendem Verblendmauerwerk, Ziegeln oder aus hellem Holz, Holzwerkstoffen oder in Holz-Hybrid-Bauweise herzustellen. Die Außenwandflächen sind in Farbtönen mit einem Hellbezugswert zwischen 40 und 90 % herzustellen. Untergeordnete Bauteile (max. 20 %) sind in anderer Materialität und Farbe zulässig.
Technische Anlagen wie Lüftungsgeräte, Wärmepumpen oder Klimaanlagen sind an den Fassaden unzulässig.

3. DACHGESTALTUNG
3.1 Flachdächer sind mit einer Neigung bis zu maximal 10° zulässig. Satteldächer sind mit einer Neigung bis zu 30° zulässig.

3.2 Doppelhäuser und Reihenhäuser sind bei gleicher Dachform je Baukörper mit der gleichen Dachneigung auszuführen.

Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Metall sind unzulässig.
Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind nur in der Breite von maximal 1/2 der Traufenlänge zulässig.
Für alle Dachaufbauten ist ein Abstand vom Ortgang von mindestens 1,50 m einzuhalten.

4. EINFRIEDUNGEN
Die Abgrenzung zur öffentlichen Verkehrsfläche ist in Form von Hecken aus bodenständigen Gehölzen und Zäunen (nur hinter den Abpflanzungen, s. Ziffer 13.8) mit einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig. Mauern und blickdichte Zäune sind nicht zulässig. In den Wohnhöfen (Höfe 1- 6) sind Einfriedungen zwischen der Innenhoffläche (GFL (A)) und der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.

5. CARPORTS
Carports sind als Holzkonstruktion mit Flachdächern auszubilden. Die Flachdächer sind zu begrünen.

6. WERBEANLAGEN
6.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung im Bereich des Erdgeschosses mit einer maximalen Größe von 2 m² zulässig. Als Stätte der Leistung gilt der Gebäudeteil, in dem die beworbene Leistung angeboten wird.

6.2 An jeder Gebäudefassade ist je Arbeitsstätte nur eine Werbeanlage zulässig.

6.3 Lichtwerbeanlagen mit bewegtem, laufendem, blendendem oder in zeitlichem Wechsel aufleuchtendem Licht (Lichtbänder) sowie Auslegerwerbung sind unzulässig.

6.4 Das Verkleben von Fenstern zu Werbezwecken ist unzulässig.

C) 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 (§§ 15 und 16 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 (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

2) BODENSCHUTZ
Gegen das Entstehen von Bodenverdichtungen werden während bzw. nach den Bauarbeiten entsprechende Maßnahmen außerhalb der Erschließungsflächen (Verkehr, Energie, Ver- und Entsorgung) getroffen.

3) KAMPFMITTEL
Weist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich die Gemeinde Havixbeck als örtliche Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen. Diese Stellen werden daraufhin unverzüglich den der Kampfmittelbeseitigungsdienst informieren.

4) 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.
Um die Quartierfunktion für Waldfledermäuse im Umfeld des Plangebietes zu stärken und dauerhaft zu erhalten wird empfohlen, in dem an das Bebauungsplanvorhaben angrenzenden Laubwaldbestand sowie im I okalen Umfeld vorhandene Altgehölze mit Höhlungen aus der forstlichen Nutzung zu nehmen. Ferner wird empfohlen, das Quartierangebot für Waldfledermäuse durch die Errichtung wartungsfreier Quartierhilfen im Waldbereich zu ergänzen.

5) SCHALLSCHUTZ
(Raute 10) Südlich der in der Planzeichnung mit **Raute 10** gekennzeichneten Linie wird empfohlen, durch geeignete Maßnahmen (z.B. Anordnung auf der lärmabgewandten Seite, Prallwände auf Terrassen) die Außenwohnbereichen (z.B. Terrassen, Balkone) zu schützen.

6) PHOTOVOLTAIKMODULE ZUR NUTZUNG DER EINFALLENDEN SOLAREN STRAHLUNGSENERGIE
Der erzeugte Strom kann zum Eigengebrauch verwendet, in Mieterstrommodellen an die Mieter im Gebäude geliefert, an Dritte vermarktet oder in das Netz eingespeist werden. Der Bauherr kann der festgesetzten Pflicht zur Installation der Mindestfläche für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auch dadurch nachkommen, dass er die Dachfläche einem Dritten zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie zur Verfügung stellt; nach Auslaufen von Verträgen mit Dritten ist wieder der Bauherr bzw. der jeweilige Grundstückseigentümer selbst zur Erfüllung verpflichtet.

7) BRAUCHWASSERNUTZUNG
Es wird empfohlen, der Regenwasserableitung eine Regenwassersammlung und -nutzung mittels Zisternen zur Trinkwassersubstitution für die Gartenbewässerung oder den Haushalt (Toilettenspülung) vorzuschalten. Es gelten folgende Bedingungen:
- Die Zisterne muss eine Mindestgröße von 3m³ aufweisen. Die Berechnung erfolgt aufgrund der Größe der angeschlossenen Fläche und der örtlichen Niederschlagsmengen,
- die Zisterne muss an das öffentliche Entwässerungsnetz angeschlossen werden, um ein Überfluten benachbarter Grundstücke zu vermeiden (§ 11 Entwässerungssatzung),
- eine Vermischung von Brauch- und Trinkwasser muss zwingend verhindert werden,
- sollte die Zisterne bei großer Trockenheit trockenfallen, muss diese zur weiteren Wasserversorgung der Verbraucher im Gebäude mit Stadtwasser gespeist werden. Dazu wird ein Anschluss mit geeichtem Zähler benötigt,
- an der Druckleitung zu den Verbrauchern muss ein geeichter Zähler installiert werden, um die Abwasserabgabe relevante Verbrauchsmenge zu erfassen,
- es muss eine Dokumentation der Anlage eingereicht werden, aus der der Zählereinbau, Zählerstand und das Eichdatum ersichtlich sind,
- bei der Brauchwassernutzung werden gemäß § 5 der Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung 50 % der angeschlossenen Flächen bei der Festsetzung der Niederschlagswassergebühr berücksichtigt.

8) REGENRÜCKHALTUNG
Die Regenrückhaltung kann durch die Grundstückseigentümer auf ihren Grundstücken vorgenommen bzw. ergänzt werden. Die Ableitung darf 0,5 l/s von 1.000 qm Grundstücksfläche nicht überschreiten. Um die technische Realisierbarkeit zu ermöglichen, liegt die Mindestmenge bei 2 l/s. Die Rückhaltung kann in der nachfolgend dargestellten Form erfolgen:
a) Teiche,
b) ober- oder unterirdische Speicherbehälter
c) Rigolen oder ähnliche Lösungen

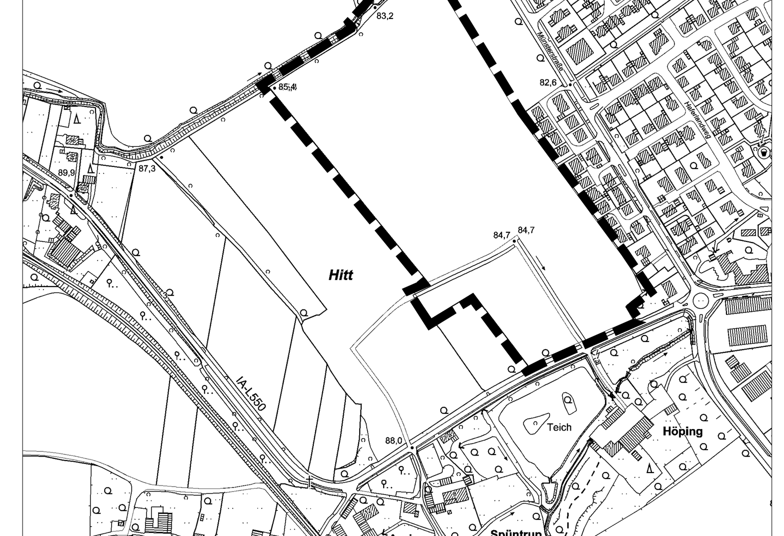
Die Art der Rückhaltung ist mit dem Fachbereich III Infrastruktur und Immobilien der Gemeinde Havixbeck abzustimmen. Gemeinsame Lösungen für benachbarte Grundstücke sind nicht zulässig. Gesetzliche Bestimmungen müssen eingehalten werden; Überflutungsnachweise sind nach der aktuellen Rechtslage zu erbringen.
Laut Entwässerungssatzung der Gemeinde Havixbeck sind für diese Maßnahme keine Reduzierungen der Abwassergebühren vorgesehen.

9) RÜCKSTAUSICHERUNG
Die Grundstückseigentümerin oder der Grundstückseigentümer hat sich gegen Rückstau von Abwasser aus dem öffentlichen Kanal zu schützen. Hierzu hat sie oder er in Ablaufstellen unterhalb der Rückstauebene (in der Regel die Straßenoberkante) funktionstüchtige sowie geeignete Rückstausicherungen gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik einzubauen. Die Rückstausicherung muss jederzeit zugänglich sein und so errichtet und betrieben wird, dass eine Selbstüberwachung des Zustandes und der Funktionstüchtigkeit der Anschlussleitung möglich ist. (vgl. Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung)

10) EINSICHTNAHME VORSCHRIFTEN
Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Normen) können bei der Gemeinde Havixbeck, Fachbereich II / Bürgerservice, Planung, Willi-Richter-Platz 1, 48329 Havixbeck eingesehen werden.

Gemeinde Havixbeck

Bebauungsplan
Baugebiet Masbeck



Planübersicht 1 : 5.000

Stand	29.08.2023
Bearb.	
Plangröße	
Maßstab	M 1 : 1.000

0 10 20 30 40 60 m

Planbearbeitung

pp a|s Pesch Partner Architekten Stadtplaner GmbH Dortmund | Stuttgart