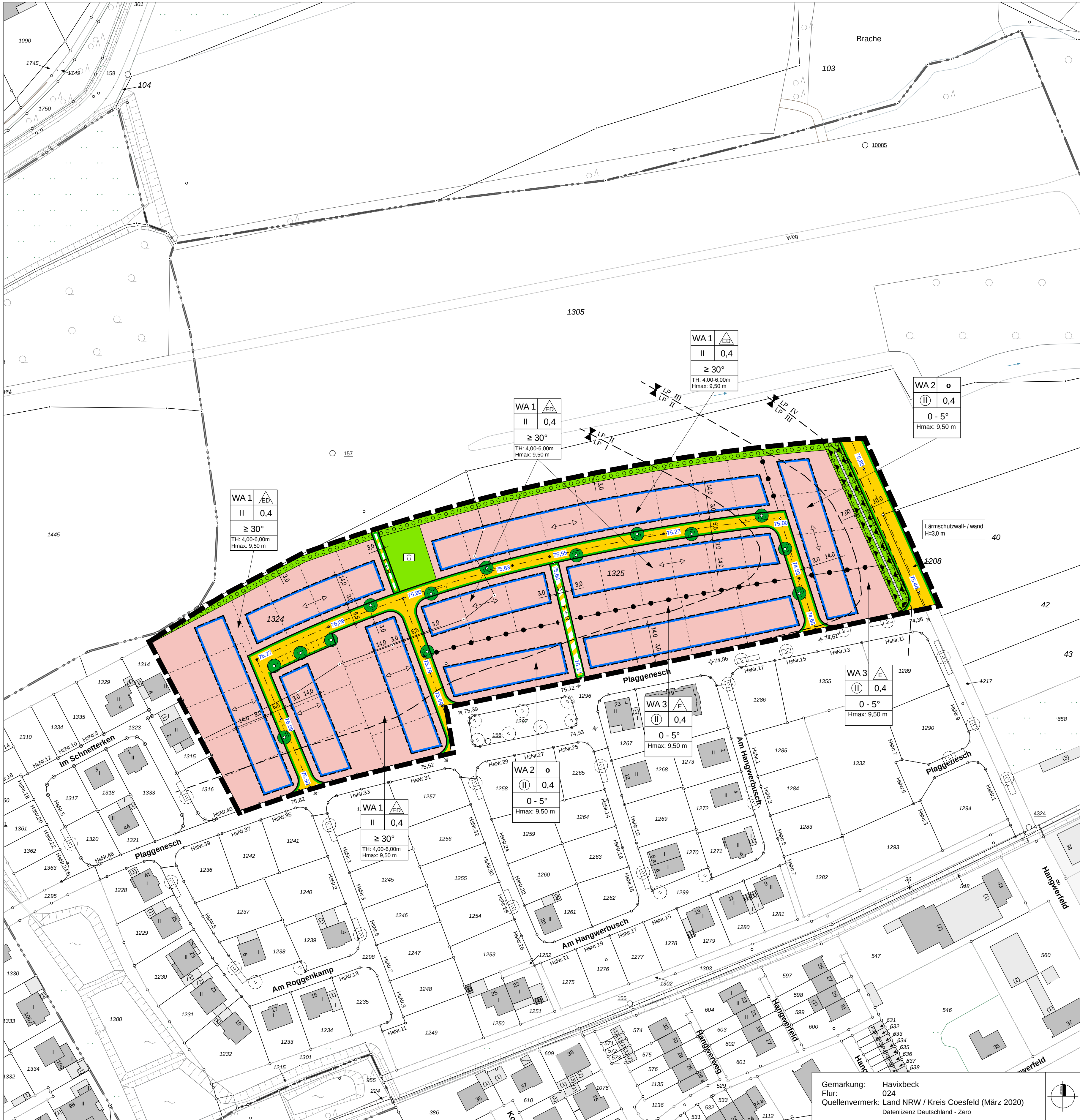




AUFSTELLUNGSVERFAHREN

1. Aufstellungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Havixbeck hat am 08.10.2020 gem. § 2 und § 2a des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 15.10.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.	2. Frühzeitige Beteiligung Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit hat vom 26.10.2021 bis 26.11.2020 einschließlich gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden. Diese frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches durchgeführt.	3. Beschluss zur Offenlage Der Rat der Gemeinde Havixbeck hat am 25.03.2021 gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszuliegen.
Havixbeck, den	Havixbeck, den	Havixbeck, den
Der Bürgermeister	Schriftführer/in	Der Bürgermeister
.....		
Möltgen		Möltgen
4. Offenlage Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 26.04.2021 bis 26.05.2021 einschließlich zu jedermanns Einsicht - öffentlich ausliegen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 15.04.2021. Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt.	5. Satzungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Havixbeck hat am 07.10.2021 gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgesetzt.	6. Bekanntmachung Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung, ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.
Havixbeck, den	Havixbeck, den	Havixbeck, den
Der Bürgermeister	Schriftführer/in	Der Bürgermeister
.....		
Möltgen		Möltgen

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. 1.1

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

II	Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
II	Zahl der Vollgeschosse - zwingend
0,4	Grundflächenzahl
H max:	Maximale Baukörperhöhe bezogen auf angrenzende Erschließungsstraße siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1
TH: 4,0-6,0m	Mindest- und Höchstmaß der Traufhöhe bezogen auf angrenzende Erschließungsstraße siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1

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

o	Offene Bauweise
E	Nur Einzelhäuser zulässig
ED	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

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

	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

< F + R > Fußweg / Radweg

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

	Öffentliche Grünfläche
7	Spielfeld

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

Anpflanzende Einzelbäume, genauer Standort nach Detailplanung

Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO

Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Lärmpegelbereiche

Lärmschutzwand Höhe= 3,0 m, bezogen auf angrenzende Erschließungsstraße

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

---	Flurgrenze
Flur 10	Flurnummer
---	Flurstücksgrenze
123	Flurstücksnummer
1	Gebäude mit Hausnummer
75,12	Bestandshöhen in Meter ü. NHN
75,65	Geplante Straßenhöhe (Achse) der Erschließungsstraße in M ü. NHN
	Vorgeschlagene Stellplatzanordnung

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

Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung)

Dachneigung

A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

1. Allgemeines Wohngebiet

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die gem. § 4 (3) Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwertung, 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 Gebäudehöhe

Die zulässigen Traufhöhen und Gebäudehöhen sind in den jeweiligen Bereichen der Planzeichnung festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der Oberkante der Erschließungsstraße angrenzend an das Grundstück. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt des senkrecht aufgehenden Außenmauerwerkes mit der Oberkante Dachhaut. Die Bezugshöhe ist für das jeweilige Grundstück durch Interpolation in der Mitte der an die Verkehrsfläche angrenzenden Grundstückseite zu ermitteln. Bei Eckgrundstücken gilt die Höhe der Verkehrsfläche als Bezugshöhe, zu der die Gebäude traufständig stehen.

2.2 Grundflächenzahl
Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes ist die gem. § 19 (4) BauNVO zulässige Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche grundsätzlich nur bis zu 25% der festgesetzten GRZ zulässig.

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

3.1 Die Baugrenze kann durch Wintergärten oder Glasvorbauten um bis zu 2 m überschritten werden.

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

4.1 Garagen i. S. d. § 12 BauNVO und sonstige Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie im seitlichen Grenzabstand gem. BauO NRW zulässig. Carports können ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden.

4.2 Gem. BauO NRW nicht genehmigungspflichtige Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

5. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEINTEINEN IN WOHNGEBAUDEN
(gem. § 9 (1) Nr. 3 und 6 BauGB)

5.1 Innerhalb der mit WA 1 und WA 2 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten sind je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Je Reihenhauseinheit wird die Zahl der Wohneinheiten auf 1 Wohneinheit begrenzt.

5.2 Innerhalb der mit WA 3 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten sind je Wohngebäude maximal 7 Wohneinheiten zulässig.

6. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN
(gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB i.V.m. § 9 (2) Nr. 2 BauGB)

6.1 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. Die Lärmpegelbereiche werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Erforderliches R _w des Außenbauteils in dB
I	55	30
II	56 bis 60	30
III	61 bis 65	35
IV	66 bis 70	40

Die Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes R_w hat nach DIN 4109 zu erfolgen. In den Bereichen des Plangebietes, in denen Beurteilungspegel in der Nacht von mehr als 45 dB(A) auftreten (s. Planantrag), sind für Fenster von Schlafräumen mechanische Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelanwerkes nach [DIN 41 09-1] ermittelt wird, dass durch die Errichtung vorgelagerter Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen aufgrund der verminderten Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

6.2 Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche am östlichen Rand des Plangebietes ist gem. § 9 (2) Nr. 2 BauGB eine 3,00 m hohe Lärmschutzwand - / wandkombination zu errichten, sobald die Entlastungsstraße („Osttangente“) zwischen der „Altenberger Straße“ und der „Schützenstraße“ realisiert wird. Bis zu diesem Zeitpunkt ist die öffentliche Grünfläche als Fläche zur Anpflanzung von heimischen, standortgerechten Gehölzen zu nutzen.

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

7.1 Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Vorgärten (Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der nächstgelegenen Baugrenze) sind je Grundstück zu mind. 50 % als Vegetationsflächen (z.B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Vorgärtenflächen kleiner als 100 m² beträgt der Versiegelungsgrad max. 60 %. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserdurchlässige Sperrschichten wie z.B. Abfahrbahnen sind unzulässig.

7.2 Je Grundstück ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum 2. Ordnung (s. Pflanzliste) oder ein Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Bäume II. Ordnung – vHei 2Xv:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Heibuche
Prunus avium	Vogelbeere
Salix caprea	Sal-Weide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

7.4 Die unversiegelten Außen-, Garten- und Grünflächen sind naturnah und strukturell mit heimischen, standortgerechten Pflanzen zu begrünen und zu gestalten.

7.1 Im Verlauf der Erschließungsstraßen ist mindestens alle 30 m ein großkroniger bodenständiger Laubbaum zu pflanzen. Die genauen Standorte sind nach Detailplanung auf die örtliche Situation (Grundstückzufahrten, Versorgungsleitungen etc.) abzustimmen. Die Abstände sind danach verschiebbar.

7.2 Alle gemäß zeichnerischer Festsetzung zu beplantenden 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.

HINWEISE

1) DENKMÄLER

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeographische Bodendenkmäler, d. h. Mauerwerk, Einzelunde aber auch Veränderungen und Verfallformen in der natürlichen Bodenschichtenfolge) 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 Erdbeurteilungen 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, Sennepfer 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) 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.

3) DACH- UND FASSADENBEGRÜNNUNG, PHOTOVOLTAIKANLAGEN.

Im Sinne des Klimaschutzes und der ökologischen Gestaltung der Bebauung wird empfohlen die Dachflächen und Fassaden von Gebäuden, Garagen und Nebenanlagen zu begrünen. Alternativ können die Dächer der Gebäude durch Photovoltaikanlagen genutzt werden.

4) GESTALTUNG BEFESTIGTER FLÄCHEN.

Es wird empfohlen die befestigten Grundstückssteile - z.B. Stellplätze, Garagenzufahrten, Zuwege – in wasserundurchlässiger Befestigung z.B. mit Klopflaster oder Bepflasterung mit breiten Fugen (Fugenbreite > 2 cm) etc. auszuführen.

5) KAMPMITTEL

Eine Kampfmittelbelastung ist im Plangebiet nicht bekannt. Weist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnliche Verunreinigungen 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.

6) 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.

B) FESTSETZUNGEN gem. § 89 BauONW

1. STELLUNG BAULICHER ANLAGEN

Es sind nur die in der Planzeichnung festgesetzten Hauptfirstrichtungen zulässig. Die Hauptfirstrichtung ist der längeren Mittelachse des Hauptbaukörpers gleichzusetzen. Die Bezugshöhe des maßgeblichen Hauptbaukörpers ist die Mittelachse des 1. Obergeschosses. Für untergeordnete Baukörper sind abweichende Firstregelungen zulässig.

2. SOCKEL

Die Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens darf nicht höher als 0,50 m über Oberkante fertiger zugeordneter Erschließungsstraße, wie sie in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt ist, liegen.

3. TRAUFE

Doppelhäuser sind je Baukörper mit der gleichen Traufhöhe auszuführen.

4. AUSSENWANDFLÄCHEN

Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind als rotes, braunes, weißes oder anthrazitfarbenes Sicht- / Verbländmauerwerk (unglasiert), Naturstein oder Putzbau (weiß) auszuführen. Vollständige Holzverschalungen der Hauptgebäude sind unzulässig. Für untergeordnete Teillflächen (max. 15 % Wandflächenanteil je Gebäudeseite, Brüstungsfelder, Balkone, Stürze, Gesimse etc.) dürfen auch andere Materialien verwendet werden. Diese Einschränkung gilt nicht für Glas. Bei Doppelhäusern ist je Baukörper das gleiche Material zu verwenden.

5. DACHFORM

5.1 Die Dächer der Hauptgebäude sind in den mit WA 1 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten mit einer Dachneigung von mind. 30° auszuführen. Die Dächer der Hauptgebäude sind in den mit WA 2 und WA 3 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten als Flachdach bzw. flächengereinigtes Dach (0° - 5°) auszuführen. Doppelhäuser sind je Baukörper mit der gleichen Dachneigung auszuführen.

5.2 Für Garagen sind 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 zur Gewinnung von Solarenergie zugelassen werden. Carports können mit einer von dem Hauptbaukörper abweichenden Dachneigung errichtet werden.

6. DACHEINDECKUNG

Alle Dächer sind mit roten, braunen oder anthrazitfarbenen Dachpfannen (Ziegeln) oder Dachsteinen einzudecken. Bei Doppelhäusern ist je Baukörper das gleiche Material zu verwenden. Für untergeordnete Bauteile sind Blechabdeckungen zulässig. Ökologische und/oder energiesparende Dacheindeckungen (z.B. begrünte Dächer und Glasdächer zur Solarenergienutzung) sind abweichend davon allgemein zulässig.

7. DACHAUSBILDUNG

Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind nur in der Breite von maximal 1/2 der Traufenlänge zulässig. Sie müssen mindestens 2,00 m vom Origan entfernt sein.

8. EINFRIEDIGUNGEN

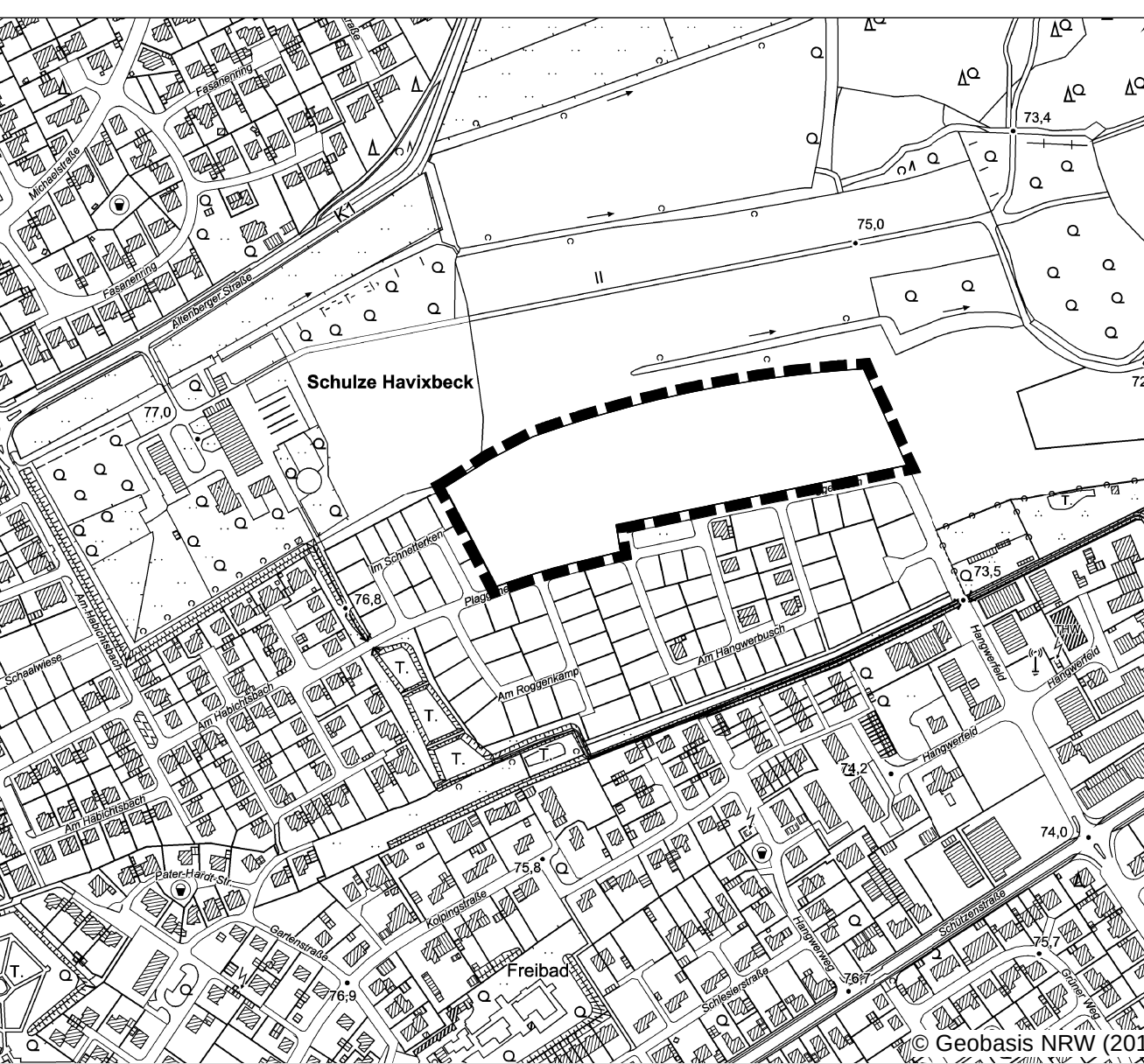
Zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und der öffentlichen Verkehrsfläche – Erschließungsstraße – (Vorgarten) sind Mauern nicht zulässig. Die Abgrenzung zur öffentlichen Verkehrsfläche ist in Form von Hecken aus bodenständigen Gehölzen und Zäunen (nur hinter den Abpflanzungen) mit einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig. Bei Eck- und Endgrundstücken sowie Grundstücken, deren Gartenzone zur Erschließungsstraße orientiert ist, sind zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche ausnahmsweise höhere Einfriedigungen (bis zu 2,00 m) zugelassen.

Gemeinde Havixbeck

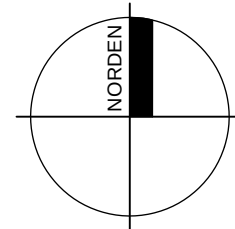


Bebauungsplan

"2. Erweiterung Wohnpark Habichtsbach"



Stand	09.09.2021
Bearb.	CL / DA / KW
Plangröße	105 x 65
Maßstab	1 : 1.000
Planbearbeitung:	



WP/ WoltersPartner
Stadtplanung Center
Dauweg Straße 15 · D-48625 Coesfeld
Telefon 02541 9488-0 · Fax 9488-100
wlp@wlp-partner.de