

PLANZEICHENERLÄUTERUNG FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO

WA Allgemeine Wohngebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1

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

0,4 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
FH max: Maximale Firsthöhe bezogen auf Meter über NHN
TH max: Maximale Traufhöhe bezogen auf Meter über NHN

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

Baugrenze
E Nur Einzelhäuser zulässig
ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

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

Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

SONSTIGE PLANZEICHEN

--- --- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem § 9 (7) BauGB
● ● Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO
- - - - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB
Ga Garagen
St Stellplätze

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

--- Flurgrenze
Flur 10 Flurnummer
○ Flurstücksgrenze
123 Flurstücksnummer
■ 29.09 Kanaldeckelhöhen

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

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

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung 2018 - (BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV NRW S. 421)

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung.

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), in der zuletzt geänderten Fassung.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in der zuletzt geänderten Fassung.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung.

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 934), in der zuletzt geänderten Fassung.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), in der zuletzt geänderten Fassung.

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5 - 10) BauNVO)
 - Im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet WA 1 - 4 sind die gem. § 4 (3) Nr. 1, 3-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig.
 - Im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet WA 4 sind die gem. § 4 (2) Nr. 2-3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Läden, die der Versorgung des Gebiets dienen, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche, sportliche Zwecke) sowie die gem. § 4 (3) Nr. 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe nicht zulässig.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
(gem. § 9 (1) Nr. 1 u. § 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
 - Höhe der baulichen Anlagen
Die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen sind in den jeweiligen Bereichen der Planzeichnung bezogen auf Meter über NHN festgesetzt.
- FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN**
(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 (6) und 23 (5) BauNVO)
 - Garagen sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Flächen und den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Im Zufahrtbereich müssen Garagen einen Abstand von mindestens 5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. Stellplätze sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Flächen und den dafür festgesetzten Flächen sowie im Zufahrtbereich der Garagen zulässig.
 - Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
 - Nebenanlagen mit einer Größe von mehr als 30 m² umbautem Raum sind unzulässig.
- HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEITEN IN WOHNGEBÄUDEN**
(gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)
 - Im allgemeinen Wohngebiet wird die Zahl der Wohneinheiten auf maximal zwei Wohnungen je Einzelhaus und eine Wohnung je Doppelhaushälfte begrenzt.

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

- AUSSENWANDFLÄCHEN**
Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind einheitlich als Sicht-/Verblendmauerwerk oder Putzbauelemente auszuführen. Mischformen sind zulässig.
- DACHGESTALTUNG**
Im allgemeinen Wohngebiet sind die Dächer der Hauptbaukörper als Sattel-, Walmdach oder Zelttüpeldächer auszuführen.
Im allgemeinen Wohngebiet WA 1-3 beträgt die Dachneigung mindestens 30°. Die Dächer der Hauptbaukörper sind mit Dachziegeln oder Betondachsteinen mit nicht glänzender Oberfläche in den Farben Rot bis Rotbraun oder Anthrazit einzudecken.
Doppelhäuser sind mit einer einheitlichen Dachneigung und einheitlicher Farbgebung der Dacheindeckung auszuführen.
- DACHAUFBAUTEN /EINSCHNITTE**
Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf 1/2 der jeweiligen Traufänge nicht überschreiten. Dachaufbauten oder Dacheinschnitte müssen einen Abstand von den freien Giebelseiten von mindestens 1,25 m einhalten. Die Errichtung von Dachaufbauten oder Dacheinschnitten im Bereich von Spitzböden (Geschoss über dem Dachgeschoss) ist unzulässig.
- EINFRIEDUNGEN**
Einfriedungen, die in einem Abstand von weniger als 5,00 m zu der öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden, sind als natürliche Hecken oder als offene Holz- oder Metallzäune zu errichten. Der Öffnungsanteil muss über die gesamte Länge der Einfriedung gleichmäßig wenigstens 50 % betragen. Die maximale Höhe dieser Einfriedungen beträgt 0,80 m.

HINWEISE

- ARTENSCHUTZ**
Gemäß § 39 (5) BNatSchG sollten Gehölzrodungen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, d.h. nicht in der Zeit vom 01.03. - 30.09. eines jeden Jahres durchgeführt werden. Eine Rodung / Fällung innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten wäre nur nach vorheriger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und ggf. mit ökologischer Baubegleitung zulässig.
Im Rahmen einer Abbruchgenehmigung ist zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gegenüber an Gebäude gebundene Fledermausarten eine Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde notwendig und ggf. ganzjährig eine artenschutzrechtliche Prüfung der betroffenen Gebäude durchzuführen.
- DENKMALSCHUTZ**
Im Plangebiet auftretende archäologische Bodenfunde sind der Gemeinde Hünxe als Unterer Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege Außenstelle Xanten, Gelderner Straße 3, 46509 Xanten unverzüglich mitzuteilen. Auf die §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.
- BERGBAU**
Das Plangebiet unterliegt bergbaulichen Einwirkungen. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks evtl. notwendiger Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§ 110 ff. Bundesbergbaugesetz) mit der Deutschen Steinkohle AG, 44620 Herne Kontakt aufzunehmen.
- KAMPFMITTEL**
Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen. Insbesondere existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Geschützstellung). Im Rahmen zukünftiger Bauvorhaben wird ein entsprechender Antrag auf Kampfmitteluntersuchung empfohlen.
Weist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände entdeckt, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung in Düsseldorf zu verständigen.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

- Aufstellungsbeschluss**
Der Haupt- und Finanzausschuss der Gemeinde Hünxe hat in seiner Sitzung am 07.02.2018 die Dringlichkeitsentscheidung vom 24.01.2018 über den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 57 gem. § 2 i. V. m. § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) genehmigt. Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB wurde am 25.01.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Hünxe, den
Bürgermeister

2. Entwurfs- und Verfahrensbetreuung
WoltersPartner Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 48653 Coesfeld
Telefon 02541 9408 0 Fax 02541 9408 100

Coesfeld den

- Kartengrundlage**
Die vorliegende Planunterlage stimmt mit dem Katasternachweis überein. Stand:
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Hünxe, den
Bürgermeister

- Frühzeitige Beteiligung**
Der Haupt- und Finanzausschuss der Gemeinde Hünxe hat in seiner Sitzung am 07.02.2018 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen. Die Öffentlichkeit wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB am 22.03.2019 über die Planung unterrichtet und ihr wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 26.03.2019 über die Planung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 26.04.2019 aufgefordert.

Hünxe, den
Bürgermeister

- Öffentliche Auslegung**
Der Haupt- und Finanzausschuss der Gemeinde Hünxe hat in seiner Sitzung am 18.06.2019 dem Entwurf des Bebauungsplanes mit seiner Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 09.08.2019 öffentlich bekannt gemacht.
Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 19.08.2019 bis einschließlich 20.09.2019. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.08.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 20.09.2019 aufgefordert.

Hünxe, den
Bürgermeister

- Satzungsbeschluss**
Der Rat der Gemeinde Hünxe hat den Bebauungsplan bestehend aus Planzeichnung und Begründung in seiner Sitzung am 17.06.2020 als Satzung gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen.

Hünxe, den
Bürgermeister

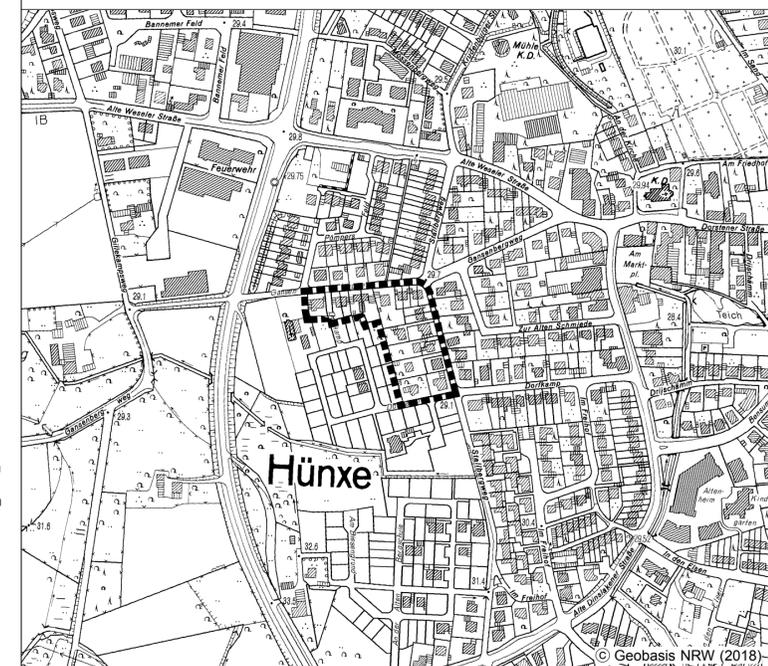
- Inkrafttreten**
Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gem. § 10 am ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan bei der Gemeinde Hünxe, Dorstener Straße 24 während der Dienststunden von Jedermann eingesehen werden kann.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Hünxe, den
Bürgermeister

Gemeinde Hünxe

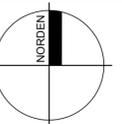
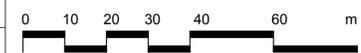
Bebauungsplan Nr. 57

"Dorfkamp"



Planübersicht 1 : 5.000

Stand	10.07.2019
Bearb.	LB
Plangröße	65 x 55
Maßstab	1 : 1.000



Planbearbeitung:

WP WoltersPartner
Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · D-48653 Coesfeld
Telefon 02541 9408 0 · Fax 9408 100
stadtplaner@wolterspartner.de