



**TEXTILICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß §9 BAUGB**

Textliche Festsetzungen gemäß §9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§1 Abs.3 und 13 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die Ausnahmen gem. §4 Abs.3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Das allgemeine Wohngebiet ist in sechs Teilgebiete (WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5, WA 6) gegliedert.

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§16 bis 21a BauNVO)

In Abhängigkeit von der Dachform werden in den jeweiligen Allgemeinen Wohngebieten folgende maximale Gebäudehöhen festgesetzt:

Allgemeines Wohngebiet WA 1:

- Sattel- und Zelt Dach (I) max. TH 6,00 m, max. FH 11,00 m
- Flachdach (II) max. Attikahöhe 7,00 m
- Pultdach (III) max. TH 7,00 m, max. FH 11,00 m

Allgemeines Wohngebiete WA 2, WA 3, WA 5:

- Sattel- und Zelt Dach (III) max. TH 6,00 m, max. FH 11,00 m
- Flachdach (II) max. Attikahöhe 11,00 m
- Pultdach (III) max. TH 7,00 m, max. FH 11,00 m

Allgemeines Wohngebiete WA 4, WA 6:

- Satteldach (III) max. TH 9,00 m, max. FH 13,00 m
- Flachdach (III) max. Attikahöhe 12,00 m
- Pultdach (III) max. TH 11,00 m, max. FH 13,00 m

Die Traufhöhe bestimmt sich nach dem Schnittpunkt der Dachhaut mit der Verlängerung der Außenwand.

Maßgeblich für die Bestimmung der festgesetzten Gebäudehöhen und der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens ist für das jeweilige Bauwerk festgesetzt bzw. in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 4 die der nächstliegende untere Höhenbezugspunkt. Die Höhenlage der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf den festgesetzten Höhenbezugspunkt um jeweils bis zu 60cm über- bzw. bis zu 30cm unterschreiten.

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze, Stellung der baulichen Anlagen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. §§22 und 23 BauNVO)

Die Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Bauteile, wie Erker oder Balkone, um bis zu 1,00m überschritten werden. Terrassen und Terrassenüberdachungen dürfen die Baugrenzen um 5,00 m überschreiten.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 sind notwendige Fluchttreppenhäuser auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 3, WA 4 und WA 6 ist eine offene Bauweise festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist eine abweichende Bauweise festgesetzt: Entlang der Planstraße ist eine maximale Gebäudebreite von 20,00 m zulässig.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebieten (§9 Abs.1 Nr.6 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 ist je Doppelhaushälfte nur maximal eine Wohneinheit zulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 4 ist bei Realisierung von Doppelhaushälften, und auch nur dann, je Doppelhaushälfte nur maximal eine Wohneinheit zulässig.

5. Stellplätze und Garagen (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB i.V.m. §12 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen und der zusätzlich dafür festgesetzten Flächen zulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 4, WA 5 und WA 6 sind Garagen mit einem Mindestabstand von 5,00 m von der vorderen Grundstücksgrenze zu errichten.

6. Nebenanlagen (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB i.V.m. §14 Nr.1 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 sind Nebenanlagen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4 und WA 6 sind Nebenanlagen bis zu einer Größe von <math>\lt; 30\text{ m}^3</math> auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, WA 5 und WA 6 müssen Nebenanlagen von den öffentlichen Straßenverkehrsflächen einen Abstand von 3,00 m einhalten.

Auf der schraffierten Fläche (A) sind Nebenanlagen unzulässig.

7. Örtliche Bauvorschriften (§9 Abs.4 BauGB i.V.m. §86 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 muss das jeweils obere Geschoss (oberhalb der Geländekante) bei Ausbildung eines Flachdachs an mindestens drei Gebäuseiten um mindestens 0,50 m zurückspringen.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 muss das obere Geschoss (oberhalb der Geländekante) bei Ausbildung eines Flachdachs an mindestens zwei gegenüberliegenden Gebäuseiten um mindestens 1,00 m zurückspringen.

Doppelhäuser sind mit einer einheitlichen Dachneigung und einheitlicher Farbgebung der Dacheindeckung auszuführen.

Die Gesamtbreite der Dachaufbauten bei geneigten Dächern darf 1/2 der jeweiligen Traufhöhe nicht überschreiten. Dachaufbauten und -einschnitte müssen einen Abstand von den freien Geländeseiten von mindestens 1,25 m einhalten. Die Errichtung von Dachaufbauten oder Dacheinschnitten im Bereich von Spitzböden (Geschoss über dem Dachgeschoss) ist unzulässig. Dacheindeckungen sind aus nicht glänzenden Materialien herzustellen.

Alle Grundstückseinfriedlungen sind als Hecken oder offene Holz- oder Metallzäune zu errichten, andere Formen von Einfriedlungen sind unzulässig. Der Öffnungsanteil der Holz- oder Metallzäune muss über die gesamte Länge gleichmäßig wenigstens 50 % betragen. Einfriedlungen, die in einem Abstand von weniger als 5,00 m zu einer öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden, dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.

Die Einfriedlungen der Grundstücke in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 3 im Bereich der schraffierten Fläche (A) sind, sofern es sich um offene Holz- oder Metallzäune handelt, an der Außenseite zu begründen. Die maximale Höhe beträgt 2,00 m. Maßgeblich für die Bestimmung der Höhe entlang von öffentlichen Verkehrsflächen ist der jeweils festgesetzte Höhenbezugspunkt.

Standplätze für Abfallbehälter sind im Bereich d. schraffierten Fläche (A) einzufassen; die Einfassung ist dauerhaft zu begründen.

**ANFORDERUNGEN AN DIE LUFTSCHALLDÄMMUNG AUSSEN UND RÄUMEN IN GEBÄUDEN GEMÄß DIN 4109-3**

In den gekennzeichneten Bereichen des Plangebietes sind beim Neubau oder bei baurechtlich vorgeschriebenen Änderungen von Wohn- und Außenräumen und Ähnlichem bzw. von Büroräumen und Ähnlichem die folgenden erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße (erf.  $R'_{w,ext}$ ) für die Außenbauteile (Wände, Fenster, Lüftung, Dächer, etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich II: Außenbauteile in Wohnungen und Ähnliches erf.  $R'_{w,ext} = 30\text{ dB}$   
Büro Räume und Ähnliches erf.  $R'_{w,ext} = 30\text{ dB}$

Lärmpegelbereich III: Außenbauteile in Wohnungen und Ähnliches erf.  $R'_{w,ext} = 35\text{ dB}$   
Büro Räume und Ähnliches erf.  $R'_{w,ext} = 30\text{ dB}$

Lärmpegelbereich IV: Außenbauteile in Wohnungen und Ähnliches erf.  $R'_{w,ext} = 40\text{ dB}$   
Büro Räume und Ähnliches erf.  $R'_{w,ext} = 35\text{ dB}$

Weiterhin sind für Schlafräume und Kinderzimmer, die auch als Schlafräume genutzt werden, in den Bereichen mit verkehrsbedingtem Mittelungspegel nachts > 45 dB(A) schalldämmende Fenstermaßnahmen/Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Für Minderungen des maßgeblichen Außenlärmpegels und des verkehrsbedingten Mittelungspegels ist ein gesondertes Nachweis erforderlich.

**VERSIKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER**

Die Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser oder in einen Wasserlauf gem. den §§ 8 und 9 des Wasserhaushaltsgesetzes bedarf einer wasserbehördlichen Erlaubnis. Die Erlaubnis ist bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Wesel zu beantragen.

**ARCHÄOLOGISCHE BODENFÜNDE**

Im Plangebiet auftretende archäologische Bodenfunde sind der Gemeinde Hünxe als Untere Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege Außenstelle Xanten, Seidenrue Straße 3, 46509 Xanten vorzugsweise mitzuteilen. Auf die §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.

**BERGBAU**

Das Plangebiet liegt im Bereich des untertägigen Bergbaus der RAG AG. Da jedoch kein Abbau von Mineralen dokumentiert ist, ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen. Bauherren sind dennoch gehalten zwecks evtl. erforderlicher Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen Kontakt mit der RAG AG, Shamrockring 1, 44623 Henne aufzunehmen.

**KAMPFMITTEL**

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans kann das Vorhandensein von im Erdreich verteilbaren Kampfmitteln nicht völlig ausgeschlossen werden. Sollte bei der Durchführung der Bauarbeiten der Erdasthub auf außergewöhnliche Verfärbungen hinweisen oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbezugsdienst zu verständigen. Im Allgemeinen sind im Zuge von Bauarbeiten jeweils Anträge auf Luftbildauswertung bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu stellen.

**1. Aufstellungsbeschluss**  
Der Haupt- und Finanzausschuss der Gemeinde Hünxe hat in seiner Sitzung am 27.04.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48 "Högemannshof" beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss und die notwendige Beteiligung der Öffentlichkeit wurden örtlich bekannt gemacht.

Hünxe, den \_\_\_\_\_  
(Bürgermeister)

**2. Kartierungsgrundlage**  
Die vorliegende Planunterlagen wurde angefertigt auf Basis des Datenbestandes der amtlichen Liegenschaftskarte (ALK). Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasterachiv überein. Die maximale Höhe der geometrischen Endgenauigkeit der städtebaulichen Planung wird bescheinigt.  
Stand der Kartierungsarbeiten: \_\_\_\_\_ den \_\_\_\_\_

Dipl.-Ing. \_\_\_\_\_ (ÖbV)

**3. Entwurf und Verfahrensbetrieb**  
Schamp und Schmalzer Architekt und Städtebau  
Kornel-Adenauer-Allee 10  
44263 Dortmund  
T: 0231 / 28 66 26 0  
F: 0231 / 28 66 26 22  
M: info@schamp-schmalzer.de  
Dortmund, den \_\_\_\_\_

Richard Schmalzer

**4. Früherige Beteiligung**  
Der Haupt- und Finanzausschuss der Gemeinde Hünxe hat in seiner Sitzung am 27.04.2016 die frühere Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange beschlossen. Die Öffentlichkeit wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB am 02.12.2016 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 30.11.2016 über die Planung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 06.01.2017 aufgefordert.  
Hünxe, den \_\_\_\_\_  
(Bürgermeister)

**5. Öffentliche Auslegung**  
Der Haupt- und Finanzausschuss der Gemeinde Hünxe hat in seiner Sitzung am 05.04.2017 dem Entwurf zum Bebauungsplan - mit Begründung - zugestimmt und eine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
Der Entwurf der öffentlichen Auslegung wurden örtlich bekannt gemacht.  
Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 25.04.2017 bis einschließlich 26.05.2017.  
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13.04.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 26.05.2017 aufgefordert.  
Hünxe, den \_\_\_\_\_  
(Bürgermeister)

**6. Satzungsbeschluss**  
Der Haupt- und Finanzausschuss der Gemeinde Hünxe hat den Bebauungsplan bestehend aus Planzeichnung und Begründung nach Prüfung der 5 Stellungnahmen in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ als Satzungs gemäß § 10 BauGB beschlossen.

Hünxe, den \_\_\_\_\_  
(Bürgermeister)

**7. Inkrafttreten**  
Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 BauGB am \_\_\_\_\_ örtlich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan bei der Gemeinde Hünxe, Dorfener Straße 24 während der Öffnungszeiten von Jedermann eingesehen werden kann.  
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Hünxe, den \_\_\_\_\_  
(Bürgermeister)



**FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESZETZBUCH (BauGB) UND DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)**

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO)

**WA** Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

GRZ 0,4 Grundflächenzahl

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

Baugrenze

Einzelhäuser / nur Einzel- & Doppelhäuser zulässig  
offene Bauweise / abweichende Bauweise

Höhenlage bei Festsetzungen (§9 Abs.3 BauGB)

Höhenbezugspunkt in Meter über NN

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

Straßenbegrenzungslinie

Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Mischverkehrsfläche (Verkehrsbenutzter Bereich)

Fußweg

Grünflächen (§5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung "Spielplatz"

**Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)**

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 Abs.1 Nr.13 BauGB)

Mit Leitungsrechten zugunsten des Leitungsträgers zu belastende Fläche

Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9 Abs.7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. §16 Abs.5 BauNVO)

**FESTSETZUNGEN AUF DER GRUNDLAGE DER LANDSCHAFTSORDNUNG (BauLNO)**  
(§9 Abs.4 BauGB i.V.m. §86 Abs.1 und Abs.4 der BauNVO)

RECHTSGRUNDLAGEN

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der aktuell geltenden Fassung

Gestaltungsfestsetzungen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der aktuell geltenden Fassung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der aktuell geltenden Fassung

Planzeichenverordnung (PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der aktuell geltenden Fassung

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), in der aktuell geltenden Fassung

**SONSTIGE DARSTELLUNGEN**  
(keine Festsetzungen)

Flurstück

Vorgeschlagener Baumstandort: Der genaue Baumstandort wird in der Straßenbauplanung festgelegt.

Maßzahl (Angaben in Meter)