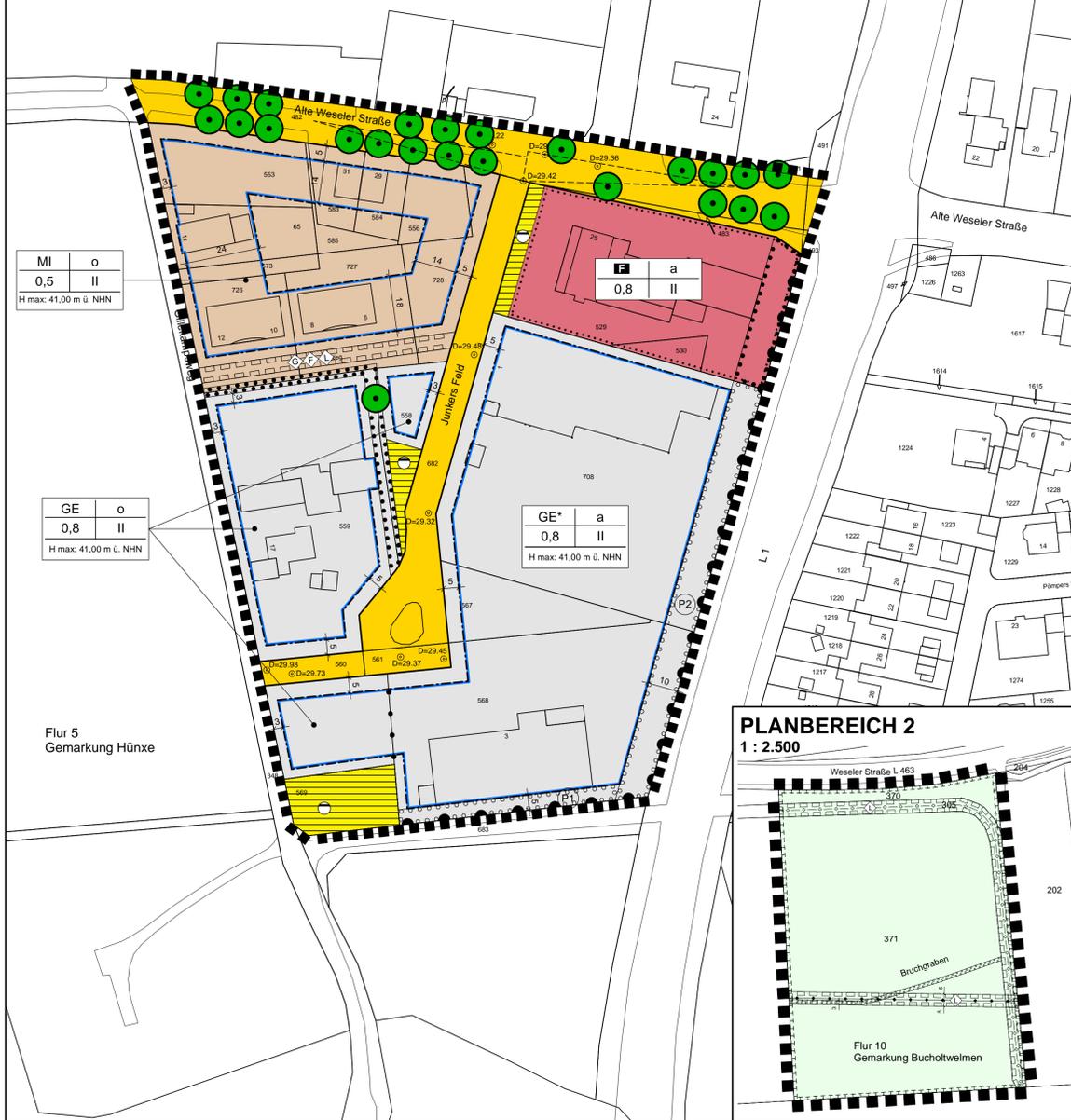


PLANBEREICH 1
1 : 1.000



AUFSTELLUNGSVERFAHREN

1. Aufstellungsbeschluss
Der Haupt- und Finanzausschuss der Gemeinde Hünxe hat in seiner Sitzung am die Neuaufstellung des Bebauungsplanes gem. §§ 2 und 2a des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB und die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB wurden am ortsbüchlich bekannt gemacht.

Hünxe, den
Bürgermeister

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

Coesfeld den

3. Frühzeitige Beteiligung
Die Öffentlichkeit wurde gem. § 3 (1) BauGB am über die Planung unterrichtet und ihr wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben von von der Planung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich aufgefordert.

Hünxe, den
Bürgermeister

4. Öffentliche Auslegung
Der Haupt- und Finanzausschuss der Gemeinde Hünxe hat in seiner Sitzung am 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 öffentlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und seine Begründung haben in der Zeit vom bis zum einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben von von der Planung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich aufgefordert.

Hünxe, den
Bürgermeister

5. Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Hünxe hat diesen Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren in seiner Sitzung am gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Hünxe, den
Bürgermeister

7. Inkrafttreten
Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am ortsbüchlich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.

Hünxe, den.....
Bürgermeister

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).
Planzieltverordnung 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 - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.12.2016 (GV NRW S. 1162), in der zuletzt geänderten Fassung.
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 696), 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.
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), in der zuletzt geänderten Fassung.
Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.05.2017 (BGBl. I S. 1440), in der zuletzt geänderten Fassung.

PLANZEICHENERLÄUTERUNG
FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

MI Mischgebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1.1
GE Gewerbegebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1.2

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

0,8 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
H max: Maximale Baukörperhöhe bezogen auf Meter über NHN

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

o Offene Bauweise
a Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 3

— — — — — Baugrenze

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB

Flächen für den Gemeinbedarf
Zweckbestimmung:
F Feuerwehr

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

Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

EIN- BZW. AUSFAHRTEN UND ANSCHLUS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 4, 11 BauGB

— — — — — Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN UND ABWASSERBESEITIGUNG gem. § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung
Zweckbestimmung:
Niederschlagsversickerung

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTWASSERLEITUNGEN gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB

— — — — — Oberirdisch
- - - - - Unterirdisch

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

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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

● Zu erhaltende Einzelbäume
□ Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
□ Flächen zur Erhaltung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
P1 siehe Textliche Festsetzung Nr. 6

SONSTIGE PLANZEICHEN

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem § 9 (7) BauGB
● Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO
□ Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
◇ Mit Gehrecht belastete Flächen zugunsten der Allgemeinheit
◇ Mit Fahrrecht belastete Flächen zugunsten der Allgemeinheit
◇ Mit Leitungsrecht belastete Flächen zugunsten der Versorgungsträger
▽ Sichtdreiecke -nachrichtliche Darstellung- sind von jeglicher Sichtbehinderung von 0,8 m bis 2,5 m über Fahrbahnbekante freizuhalten gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

— — — — — Flurgrenze
Flur 10 Flurnummer
— — — — — Flurstücksgrenze
123 Flurstücksnummer
1 Gebäude mit Hausnummer
- - - - - Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

TEXT
FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

1.1 Mischgebiet (MI)
1.1.1 Im Mischgebiet sind die gem. § 6 (2) Nr. 3, 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Schank- und Speisewirtschaften, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) unzulässig.

1.1.2 Im Mischgebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten gem. „Hünxer Liste“ unzulässig.

Zentrenrelevante Sortimente gem. „Hünxer Liste“:

- Augenoptik
- Bekleidung (ohne Sportbekleidung)
- Bettwaren
- Bücher
- Computer (PC-Hardware und -Software)
- Elektrogeräte
- Fahrräder und Zubehör
- Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör
- Glas/Porzellan/Keramik
- Haus-/Bett-/Tischwäsche
- Hausrat
- Heimtextilien/Gartenden
- Kurzwaren/ Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterwaren für Bekleidung und Wäsche
- Leuchten/Lampen
- Medizinische und orthopädische Geräte
- Musikinstrumente und Musikalien
- Papier/Büroartikel/Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf
- Schuhe, Lederwaren
- Spielwaren
- Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel und Angelbedarf)
- Telekommunikationsartikel
- Uhren/Schmuck
- Unterhaltungselektronik
- Waffel/Jagdbedarf/Angeln
- Wohnrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente gem. „Hünxer Liste“:

- Blumen
- Drogerie, Kosmetik/Parfümerie
- Nahrungs- und Genussmittel
- Pharmazeutische Artikel (Apothek)
- Zeitungen/Zeitschriften

1.1.3 Im Mischgebiet sind die gem. § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO auch außerhalb der in § 6 (2) Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebiets unzulässig.

1.2 Gewerbegebiet (GE)
1.2.1 Betriebe und Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 (5a) BImSchG bilden, sind unzulässig.

1.2.2 Im Gewerbegebiet sind die gem. § 8 (2) Nr. 3 und 4 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke) unzulässig.

1.2.3 Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten gem. „Hünxer Liste“ (s. 1.1.2) unzulässig. Abweichend hiervon sind in der mit GE* gekennzeichneten Teilfläche des Gewerbegebietes Einzelhandelsbetriebe des Betriebstyps „Lebensmitteldiscountmarkt“ zulässig soweit sie nicht gemäß § 11 (3) BauNVO nur in Kerngebieten und für festgesetzten Sondergebieten zulässig sind.

1.2.4 Im Gewerbegebiet sind die gem. § 8 (3) Nr. 1, 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wachstagen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungstätten) unzulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(gem. § 9 (1) Nr. 1 u. § 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

2.1 Die höchstzulässigen Baukörperhöhen sind in der Planzeichnung bezogen auf Meter über NHN festgesetzt.

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

3.1 In den Bereichen in denen eine abweichende Bauweise festgesetzt ist, gilt grundsätzlich die offene Bauweise; eine Überschreitung der Gebäudelängen von 50 m ist jedoch zulässig.

4. FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN
(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 14 und 23 BauNVO)

4.1 Im Gewerbegebiet sind Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Fläche unzulässig.

4.2 Im Mischgebiet sind Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen im Sinne des § 23 (5) BauNVO mit Ausnahme von Zufahrten und Zuwegungen im Bereich zwischen Verkehrsfläche und straßenbegleitender Baugrenze unzulässig.

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

5.1 Dachflächen von Flachdächern sind mit einem Flächenanteil von mindestens 75 % (bezogen auf die jeweilige Dachfläche) extensiv zu begrünen.

5.2 Stellplätze und ihre Zuwegungen sind aus wasserdurchlässigen Materialien anzulegen.

5.3 Die im Planbereich 2 festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind als extensive Grünlandflächen zu bewirtschaften. Die Bewirtschaftung erfolgt nach „Paketen“ der standardisierten Nutzungsbeschränkungen, enthalten im „Feuchtwiesenschutzprogramm“ (RdErl. des MURL vom 08.04.1997): Für den Bereich nördlich des Bruchgrabens wird das Bewirtschaftungspaket 4 a) aa), für den Bereich südlich des Bruchgrabens das Paket Nr. 6 a) aa) festgesetzt.

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

6.1 Auf den im Planbereich 1 mit P1 gekennzeichneten Flächen zur Anpflanzung ist eine dreireihige Hecke aus bodenständigen Gehölzen gem. Pflanzliste in einem Pflanz- bzw. Reihenabstand von 1,5 m x 1 m anzulegen (10 % Heister (Höhe 200 - 250 cm), 90 % Sträucher (Höhe 80 - 120 cm)). Dabei sind die in der Pflanzliste angegebenen Arten wahlweise zu verwenden.

6.2 Die im Planbereich 1 gemäß zeichnerischer Festsetzung mit P2 gekennzeichneten Flächen zur Anpflanzung sind als Extensivgrünland aus regionalem Saatgut zu entwickeln und zu pflegen.

6.3 Auf den Flächen für Anpflanzungen entlang des Bruchgrabens im Planbereich 2 ist ein zweireihiger Gehölzstreifen mit Gehölzen der Pflanzliste 2 anzupflanzen. Im Bereich des überlagernden Leitungsrechts sind ausschließlich Sträucher in einem Pflanz- bzw. Reihenabstand von 1 m x 1 m anzulegen (Höhe 80 - 120 cm). In den übrigen Bereichen sind 50% Heister (Höhe 200 - 250 cm) und 50 % Sträucher in einem Pflanz- bzw. Reihenabstand von 1 m x 1 m anzulegen (Höhe 80 - 120 cm).

6.4 Die Grünsubstanz der festgesetzten Flächen zur Anpflanzung und zur Erhaltung sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen bodenständigen Gehölzen gem. Pflanzliste zu ersetzen.

Großkronige Bäume als Heister: Carpinus betulus, Fraxinus excelsior, Juglans regia, Quercus robur, Acer campestre, Sorbus aucuparia, Sambucus nigra, Sambucus racemosa, Vitiumn opulus
Sträucher: Corylus avellana, Crataegus monogyna, Salix aurita
Stieleiche, Feldahorn, Rosa canina
Sträucher als 2 x verpflanzte Ware: Vitiumn opulus, Gemeiner Schneeball, Weißdorn, Ohrweide

HINWEISE

1. ARTENSCHUTZ
Da eine Funktion als Lebensstätte für planungsrelevante Fledermausarten im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden kann, ist vor Abriss von Gebäuden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ein Fachgutachter zu beauftragen. Gemäß § 39 (5) BNatSchG sollten Gehölzrodungen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln und Fledermäusen, d.h. nicht in der Zeit vom 01.03. - 30.09., 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.

2. NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG
Die Niederschlagswasserbeseitigung der Straßen erfolgt auf den Versickerungsflächen an der Gemeindefläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr sowie im südlichen Bereich des Flurstücks Nr. 55b. Ebenfalls wird innerhalb des Wendekreises eine Versickerungsfläche gem. EAE ausgebildet. Die Niederschlagswasserbeseitigung der privaten Grundstücke erfolgt durch Versickerung auf diesen selbst, dies bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Versickerungsfläche im Südwesten des Plangebietes dient dem östlich angrenzenden Wohngebietes außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Gansenberg“.

3. BERGBAU
Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Hiesfeld 56" im Eigentum der RAG Aktiengesellschaft, Sharmrocking 1 in 44623 Herne sowie über dem auf Steinsalz verliehenen Bergwerksfeld "Bruckhausen 25" im Eigentum der Thyssen Vermögensverwaltung GmbH, Dammstraße 31 in 47119 Duisburg. Bergbau ist bisher im Planbereich nicht ungegungen.

4. EINSICHTNAHME UNTERLAGEN
Soweit in textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird – DIN-Normen (DIN 4109 & 45691), Gutachten und VDI-Richtlinien anderer Art, Ministerialerlasse (z.B. „Feuchtwiesenschutzprogramm“ (RdErl. des MURL vom 08.04.1997)) – können diese im Rathaus der Gemeinde Hünxe innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.

5. ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDEN
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.

6. KAMPFMITTEL
Der Planbereich war im 2. Weltkrieg Kampfbereich (Granatbeschuss). Eine entsprechende Luftbildauswertung war negativ. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Aus diesem Grund sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Erdarbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittleräumdienst bei der Bezirksregierung in Düsseldorf zu benachrichtigen.

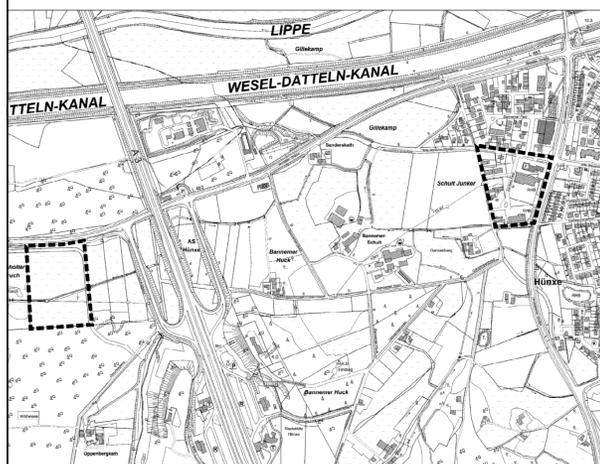
Empfehlungen des Kampfmittleräumdienstes: Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründung) sind Probebohrungen (70 - max. 120 mm Durchmesser) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallohren zu versehen sind. Danach Überprüfung dieser Probebohrungen mit ferromagnetischen Sanden. Sämtliche Bohrarbeiten sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist ebenfalls der o.g. Kampfmittleräumdienst zu benachrichtigen.

GEMEINDE HÜNXE

BEBAUUNGSPLAN NR. 36

"GEWERBEGBIET GANSENBERG"

NEUAUFSTELLUNG



PLANÜBERSICHT M 1 : 10.000

DATUM	09.12.2021	
PL GR	92 x 60	
BEARB.	LB / VI.	
M.	1 : 1.000 1 : 2.500	
BÜRGERMEISTER	PLANBEARBEITUNG	