

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: Satteldach (II) max. TH 6,00 m, max. FH 11,00 m; Flachdach (III) max. Attikahöhe 7,00 m; Putzdach (III) max. TH 7,00 m, max. FH 11,00 m
 Allgemeines Wohngebiete WA 2, WA 3, WA 5: Satteldach (III) max. TH 6,00 m, max. FH 11,00 m; Flachdach (III) max. Attikahöhe 11,00 m; Putzdach (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; Putzdach (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 Baufenster festgesetzt bzw. in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 4 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 < 30 m² 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 oberste 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 Grundstückseinfriedungen sind als Hecken oder offene Holz- oder Metallzäune zu errichten, andere Formen von Einfriedungen sind unzulässig. Der Öffnungsanteil der Holz- oder Metallzäune muss über die gesamte Länge gleichmäßig wenigstens 50 % betragen. Einfriedungen, die in einem Abstand von weniger als 5,00 m zu einer öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden, dürfen eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten.
 Die Einfriedungen 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.

Verankerung 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 Planungsgebiet liegt im Bereich des untertägigen Bergbaus der RAG AG. Da jedoch kein Abbau von Mineralien 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 Bauvorhaben der Erdaustrub auf außergewöhnliche Verfärbungen hinweisen oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbegehrtdienst zu verständigen. Im Allgemeinen sind im Zuge von Bauantragsverfahren jeweils Anträge auf Luftbildauswertung bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu stellen.

1. Aufstellungsbeschluss
 Der Haupt- und Finanzentschluss der Gemeinde Hünxe hat in seiner Sitzung am 18.10.2017 die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 48 "Högemannshof" beschlossen.
 Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.11.2017 ersatzlich bekannt gemacht.
 Hünxe, den _____
 (Bürgermeister)

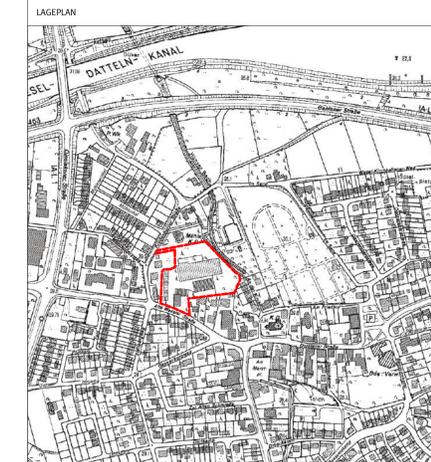
2. Kartierungsgrundlage
 Die vorliegende Planunterlagen wurde angefertigt auf Basis des Datenbestandes der amtlichen Liegenschaftskarte (ALK). Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis überein.
 Die geometrische Endgenauigkeit der stadtbaulichen Planung wird bescheinigt.
 Hünxe, den _____
 (Dipl.-Ing. Steffen Dörr)

3. Bearbeitung der Bebauungspländeränderung
 Gemeinde Hünxe
 Der Bürgermeister
 Beamt
 Hünxe, den _____
 (L.A. Lubinski)

4. Satzungsbeschluss
 Der Rat der Gemeinde Hünxe hat den Bebauungsplan bestehend aus Planzeichnung und Begründung nach Prüfung der Stellungnahmen in seiner Sitzung am 21.03.2018 als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen.
 Hünxe, den _____
 (Bürgermeister)

5. Inkrafttreten
 Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 BauGB am 07.05.2018 ersatzlich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan bei der Gemeinde Hünxe, Dorfener Straße 24 während der Dienstzeiten von jedem Mann eingesehen werden kann.
 Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
 Hünxe, den _____
 (Bürgermeister)

6. Öffentliche Auslegung
 Der Haupt- und Finanzentschluss der Gemeinde Hünxe hat in seiner Sitzung am 18.10.2017 dem Entwurf zum Bebauungsplan - mit Begründung - zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.
 Der Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ersatzlich bekannt gemacht.
 Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 15.11.2017 bis einschließlich 15.12.2017.
 Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07.11.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 15.12.2017 aufgefordert.
 Hünxe, den _____
 (Bürgermeister)



ohne Maßstab

BEBAUUNGSPLAN NR. 48 DER GEMEINDE HÜNXE "HÖGEMANNSHOF" 1. Änderung

FÜR DEN BEREICH ALTE WEESER STRASSE

AUSFERTIGUNG

GEMEINDE HÜNXE

Planverfasser: **SCHAMP & SCHMALÖDER**

Gemarkung: Hünxe
 Flur: 3072

Blatt: 1/1

Planzeichenerklärung

FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BauGB) UND DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)	Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauNVO)	FESTSETZUNGEN AUF DER GRUNDLAGE DER LANDSCHAFTSORDNUNG (BauLDVO) (§9 Abs.4 BauGB i.V.m. §86 Abs.1 und Abs.4 der BauNVO)	RECHTSGRUNDLAGEN
WA Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO)	Straßenbegrenzungslinie	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen	FD - Flachdach SD - Satteldach PD - Putzdach ZD - Zeltdach	Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der aktuell geltenden Fassung
Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB) GRZ 0,4 Grundflächenzahl	Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze	Es sind nur folgende Dachformen zulässig:	Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.11.2017 (BGBl. I S. 3434), in der aktuell geltenden Fassung
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §22 und 23 BauNVO)	Mischverkehrsfläche (Verkehrsbenutzter Bereich)	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 Abs.1 Nr.13 BauGB)	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 3788), in der aktuell geltenden Fassung
Baugrenze	Fußweg	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§9 Abs.1 Nr.24 BauGB)	Planzeichenerverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der aktuell geltenden Fassung
nur Einzelhäuser / nur Einzel- & Doppelhäuser zulässig offene Bauweise / abweichende Bauweise	Grünflächen (§5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze	Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109	Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.12.2016 (GV. NRW. S. 1162), in der aktuell geltenden Fassung
Höhenlage bei Festsetzungen (§9 Abs.3 BauGB) Höhenbezugspunkt in Meter über NN	Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung "Spielplatz"	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze	Sonstige Planzeichen	
		Grenz 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)	Grenz 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)	