Gemeinde Hünxe Bebauungsplan Nr. 45 Nelkenstraße

Rechtskraft 27.10.2015

B-Plan Nr. 45 Hünxe

Drevenack "Nelkenstr."

Geltungsbereich 1

Hinweise

Bergbau:
Unter dem Plangebiet kann zukünftig der Bergbau umgehen. Die Bauhöhe gehalten, zwecks eventuell erforderlicher Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen Rücksprache mit der Deutsche Steinkohle AG in Herne zu nehmen.

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

Niederschlagswasserbeseitigung:
Gem. Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW zur Niederschlagswasserbeseitigung gem. § 51 a Landeswassergesetz vom 18.5.1998 wird darauf hingewiesen, dass zwischen Versickerungsanlagen und Grundstücksgrenzen ausreichende Abstände eingehalten werden müssen, um Vernässungsschäden zu vermeiden. Der Mindestabstand zwischen einer Versickerungsanlage und unterkellerten Gebäuden ohne wasserdichte Ausbildung beträgt gemäß Runderlass mindestens 6,0 m. Bei unterkellerten Gebäuden, die diesen Abstand nicht einhalten, ist zu empfehlen, den Keller gegen drückendes Wasser zu sichern. Gemäß § 8 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG vom 31.07.2009) ist für die Versickerung von Niederschlagswasser in den Untergrund eine Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Wesel zu beantragen.

Kampfmittel:
Eine Luftbildauflärung und Absuchung zur Ermittlung der Existenz von Kampfmitteln wurde für das Plangebiet durchgeführt und war negativ. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist umgehend das Ordnungsamt der Gemeinde Hünxe bzw. der Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung in Düsseldorf zu benachrichtigen.

Trinkwasserschutzgebiet:
Der Planbereich befindet sich innerhalb der Wasserschutzzone IIIa des Wasserschutzgebietes Vinkel-Schwarzenstein.
Die Vorschriften der zugehörigen Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Altlasten:
Im Altlastenkataster des Kreises Wesel ist der Altstandort 4-34 registriert. Es handelt sich dabei um eine Fläche eines ehemaligen Sägewerkes. Ein Altlastenverdacht hat sich bisher nicht erhärtet, die Fläche wird lediglich nachrichtlich im Kataster geführt.

Zeichenerklärung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA — Allgemeines Wohngebiet

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

- 0,4 — GRZ = Grundflächenzahl
- Z=I — Anzahl der Vollgeschosse

BAUWEISE, BAUGRENZE

- o — offene Bauweise
- A — nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
- B — nur Doppelhäuser zulässig
- E — nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze

FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN

- Ga/St — Flächen für Stellplätze und / oder Garagen
- St — Flächen für Stellplätze

VERKEHRSFLÄCHEN

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung -verkehrsberuhigter Bereich
- V — verkehrsberuhigter Bereich
- P — Parkplatz
- F — Fußweg

VERSORGUNGSFLÄCHEN

- Flächen für die Abwasserbeseitigung
- Flächen für Versorgungsanlagen, Elektrizität

GRÜNFLÄCHEN

- Öffentliche Grünfläche
- Private Grünfläche
- Spielplatz

FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

- Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - MSPE - Flächen
- zu erhaltender Baumbestand
- Anpflanzungen

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger
- Flurstücksgrenzen, Grenzpunkte
- 1050 Flurstücksnummer
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- 4,0 || parallel gemessenes Maß in Metern
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Grenze des ungefähren Außenbereichsschallschutzes (nachrichtlich)
- A — Überbaubare Flächen, in denen die Anordnung von Schlafräumen an den Nord- und Westfassaden der Gebäude nur in Verbindung mit der Ausführung fensterunabhängiger Lüftungsanlagen zulässig ist.
- B — Überbaubare Flächen, deren nördliche Baugrenzen zur Errichtung von Terrassenüberdachungen um 3 m überschrittten werden dürfen.
- Sichtdreiecke gem. RASt 06 für die Annäherungssicht, Anfahrsicht KFZ-Verkehr und Radfahrer sowie die Haltesicht (nachrichtl. Übernahme)
- Gebäudebestand

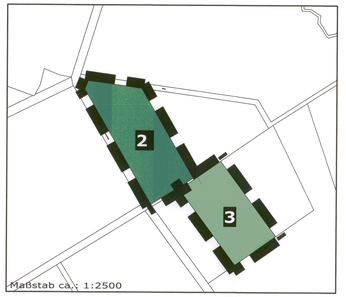
Geltungsbereiche 2 und 3

Verkleinerung ohne Maßstab

KOMPENSATIONSFLÄCHEN

- Flächen für Wald gem. § 9 (1) 18 b BauGB (Waldumbau) Geltungsbereich 2
- Flächen für Wald gem. § 9 (1) 18 b BauGB (Aufforstungsfläche als Ersatz) Geltungsbereich 3

Kurzbeschreibung der Maßnahmen:
Waldumbau (Geltungsbereich 2)
- Umwandlung einer Nadelholzforstfläche in einen naturnahen Laubwald
Aufforstung als Ersatz (Geltungsbereich 3)
- Anpflanzung eines Eichen-Hainbuchenwaldes auf einem Wildacker
Die genaue Beschreibung der Maßnahmen befindet sich im Anhang der Entwurfsbegründung.



Maßstab ca.: 1:2500

Verfahrensleiste

Angefertigt nach Katasterunterlagen und Ergänzungsmessungen. Die Übereinstimmung mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit wird bescheinigt.
Hünxe, den 28.07.14
gez. Stauber
öffentlich best. Vermessungsingenieur

Entwurfsbearbeitung
Gemeinde Hünxe
Der Bürgermeister
In Auftrag
Hünxe, den 13.11.15
gez. Blankohl
(Diplom-Ingenieur)

Der Haupt- und Finanzausschuss der Gemeinde Hünxe hat in seinen Sitzungen am 28.03.07 und 24.10.07 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 07.03.2009 gem. § 2 (1) BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
Hünxe, den 13.11.15
gez. J. Blankohl
(Bürgermeister)

Zur Festlegung des Umfanges und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 2 Abs. 4 und § 4 Abs. 1 BauGB vom 07.11.2007 bis zum 10.12.2007 zur Äußerung aufgefordert.

Der Haupt- und Finanzausschuss der Gemeinde Hünxe hatte in seiner Sitzung am 19.03.2014 dem Entwurf dieses Bebauungsplanes zugestimmt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.
Hünxe, den 13.11.15
gez. J. Blankohl
(Bürgermeister)

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes und seine Begründung haben gem. § 3 (2) und § 4 a (3) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 11.08.2014 bis zum 12.09.2014, vom 16.02.2015 bis zum 27.02.2015 und vom 08.05.2015 bis zum 22.02.2015 jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Hünxe, den 13.11.15
gez. J. Blankohl
(Bürgermeister)

Der Rat der Gemeinde Hünxe hatte in seiner Sitzung am 17.06.2015 diesen Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Hünxe, den 13.11.15
gez. J. Blankohl
(Bürgermeister)

Der Satzungsbeschluss wurde am 27.10.15 ortsüblich bekanntgemacht. Gleichzeitig wurde bekanntgemacht, dass der Bebauungsplan einschließlich seiner Entwurfsbegründung ab dem o.g. Datum zu jedermanns Einsicht ausliegt. Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung rechtskräftig.
Hünxe, den 13.11.15
gez. J. Blankohl
(Bürgermeister)

Textliche Festsetzungen

1. Die in § 4 (2) Ziffern 2 und 3 BauNVO genannten, allgemein zulässigen Nutzungen
   - Schank- und Speisewirtschaften
   - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

   sind gem. § 1 (5) BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
2. Die in § 4 (3) Ziffern 1, 3, 4 und 5 BauNVO genannten, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
   - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
   - Anlagen für Verwaltungen
   - Gartenbaubetriebe und
   - Tankstellen

   sind gem. § 1 (6) Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
3. Die Höhe des Fertigfußbodens im Erdgeschoss beträgt maximal 60 cm über Oberkante Straßenausbau. Sie ist in jedem Einzelfall mit der Gemeindeverwaltung abzustimmen.
4. Folgende Traufhöhen dürfen nicht überschritten werden:
   Traufhöhe maximal 3,85 m
   - als Traufhöhe gilt hier das Maß gemessen von Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenkante der tragenden Konstruktion mit der Oberkante des Dachsparrens.

   Firsthöhe maximal 9,00 m
   - als Firsthöhe gilt hier das Maß gemessen ab Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss bis zur Oberkante Dachhaut am First
5. Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird für die Baugebiete wie folgt festgelegt:

WA 1	425 qm
WA 3	390 qm
WA 4	375 qm
WA 5	400 qm
WA 6	495 qm
WA 7	425 qm
6. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO nur bis zu einer Einzelgröße von max. 30 m³ je Grundstück zulässig. Von öffentlichen Straßenverkehrsflächen müssen sie einen Abstand von 3,0 m einhalten.
7. Garagen und Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen oder den speziell dafür festgesetzten Flächen zulässig. Vor Garagen ist ein Stauraum von min. 5,0 m Länge für Stellplätze anzulegen. Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen und der gesondert gekennzeichneten Flächen sowie vor Garagen zulässig.
8. In den Baugebieten WA 1, 2, 3 und 5 ist in Doppelhaushälften nur 1 Wohneinheit je Wohngebäude zulässig, in Einzelhäusern sind max. 2 Wohneinheiten zulässig. In den Baugebieten WA 4, 6 und 7 ist in Einzelhäusern je Wohngebäude max. 1 Wohneinheit zulässig.
9. Die Beseitigung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers erfolgt auf diesen selbst. Das Niederschlagswasser, das auf den öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung anfällt, wird in festgesetzte Versickerungsflächen am Rande des Bebauungsbereiches geleitet.
   Das Merkblatt der "Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. v.", DWA_A 138 zu Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser und die Wasserschutzgebietsverordnungder Wasserschutzzone III a sind zu beachten.
10. Die nach § 9 Satz 1, Nr. 25 b BauGB festgesetzten Bäume sind dauerhaft gegenüber Schädigungen zu sichern. Bäume, die gefällt werden müssen, sind zu ersetzen.
11. Es sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 38° bis 45° zulässig.
12. Die Dachflächen sind in einer einheitlichen Farbe einzudecken.

Textliche Festsetzungen

13. Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachneigung und Farbgebung der Dachfläche herzustellen.
14. Die gesamte Länge der Dachaufbauten darf 1/2 der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Dachaufbauten oder - einschnitte müssen einen Mindestabstand zum freien Giebel von 1,25 m einhalten. Die Errichtung von Dachaufbauten oder - einschnitten ist im Bereich von Spitzböden (Geschoss oder Geschosse über dem Dachgeschoss) unzulässig.
15. Die Fassaden der Gebäude sind in Mauerwerk oder als verputzte Fassaden auszuführen. Mischformen sind zulässig.
16. Alle Grundstückseinfriedungen sind als Hecken oder als offene Holz- oder Metallzäune zu errichten. Der gleichmäßige Öffnungsanteil muss über die gesamte Länge der Einfriedung mindestens 50 % betragen. Einfriedungen, die in einem Abstand von weniger als 5,0 m zu einer öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden, dürfen eine maximale Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Bei Eck- und Endgrundstücken sind die vorgenannten Einfriedungen an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von 1,50 zulässig. Bezugspunkt für die Höhe ist die Oberkante der Straßenmitte nach erfolgtem Straßenausbau. Diese Höhe ist bei der Gemeindeverwaltung zu erfragen.
17. Im Planbereich ist ein resultierendes Schalldämm-Maß der Aussenbauteile von R´w,res= 30 dB zu gewährleisten.
18. Für Gebäude, die innerhalb der überbaubaren Flächen, die mit 'A' gekennzeichnet sind, errichtet werden, ist das Nachfolgende zu berücksichtigen:
    Die Anordnung von Schlafräumen an den Nord- und Westfassaden der Gebäude ist nur zulässig in Verbindung mit der Ausführung fensterunabhängiger Lüftungsanlagen in diesen Räumen.
19. Zur Errichtung von Terrassenüberdachungen dürfen die westlichen und südlichen Baugrenzen um 3 m überschritten werden. Dies gilt nicht für die mit dem Buchstaben 'B' gekennzeichneten überbaubaubaren Grundstücksflächen. Dort dürfen die nördlichen Baugrenzen um dieses Maß überschritten werden.
20. Die Kompensation des Defizits, das durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsteht, erfolgt anteilig innerhalb der im Geltungsbereich (1) festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (MSPE-Flächen)) sowie extern über ein Ökokonto (Geltungsbereiche (2) und (3)) auf dem Gebiet der Gemeinde Hünxe. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB werden die Geltungsbereiche (2) und (3) als "Flächen für Wald" festgesetzt.
    Gemäß § 9 Abs. 1 a S. 2 BauGB werden den Eingriffen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1-7 die MSPE-Fläche im Geltungsbereich (1) sowie das Flurstück 230 (teilw.) in der Flur 1 (Geltungsbereich (2))und das Flurstück 36 (teilw.) in der Flur 8 der Gemarkung Gartrop-Bühl (Geltungsbereich (3)) als Ausgleichsflächen für die Eingriffe in Natur und Landschaft zugeordnet.
21. Die Kompensation des externen Defizits von 51.670 Punkten auf den Flächen des Ökokontos (Geltungsbereiche (2) und (3)) wird zu 50,8 % den öffentlichen Flächen und zu 49,2 % den privaten Flächen zugeordnet.
    Gem. den §§ 135 a ff. BauGB erhebt die Gemeinde zur Deckung des Aufwandes für die Maßnahmen zur Kompensation von den Grundstückseigentümern innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1-7 einen Kostenerstattungsbeitrag.
22. Zur Ausbildung der landschaftlichen Kante (MSPE-Fläche) im Geltungsbereich (1) wird ein lockerer Gehölzstreifen im Wechsel mit extensiv gepflegten Wiesenflächen (Mahd max. 2 x jährlich), Gehölzgruppen und -streifen sowie Baumgruppen entwickelt. Das Verhältnis zwischen Wiesenflächen und Gehölzen beträgt 40:60. Es sind heimische, standortgerechte Arten zu verwenden. Die Einsaat der Wiesenflächen hat mit einer Standort angepasten Rasenmischung zu erfolgen. Die Gehölze in geschlossenen Gehölzpflanzungen sind in einem Abstand von 1,50 m x 1,50 zu pflanzen. Zu verwenden sind als Sortierung bei Sträuchern 100/150, bei Bäumen, 3x verpflanzt, Stammumfang 16/18. Folgende Arten sind zu verwenden:

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Castanea sativa	Eßkastanie
Juglans regia	Walnuß
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus avium (PA)	Vogelkirsche
Pyrus communis	Wildbirne
Quercus robur (QR)	Stieleiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia (SA)	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Acer campestre	Feldahorn
Cornus mas (CM)	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana (CA)	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus (EE)	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rhamnus frangula (RF)	Faulbaum
Ribes nigrum	Johannisbeere
Rosa canina (RC)	Hundsrose
Viburnum opulus (VO)	Gemeiner Schneeball

Innerhalb dieser Fläche ist auf Zäune oder sonstige Barrieren zu verzichten.
Die Massnahme muss mit Beginn der Baumaßnahme im Wirkbereich des Bebauungsplanes umgesetzt sein.

23. Fledermäuse
    Es ist ein Cluster aus 5 Fledermaushöhlen (2 Fledermauflachkästen, 1 Fledermaushöhle groß und 2 Fledermaushöhlen klein) in 4-5 Meter Höhe an ausreichend hohen Bäumen im direkten Umfeld aufzuhängen mit dem Einschlupfloch Richtung Süd/Südost. Die Kästen sind dauerhaft zu erhalten.

Rechtsgrundlagen:

1. **Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)**
2. **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)**
3. **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011, (BGBl. 1991 I S. 1509)**
4. **Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW. S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 03.02.2015 (GV.NRW.S.208)**
5. **Bauordnung für das Land Nordrhein Westfalen Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV.NRW. S. 256) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV.NRW. S.294)**
6. **Satzung der Gemeinde Hünxe zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach §§ 135 a bis 135 c BauGB vom 23.2.1994, zuletzt geändert durch Satzung vom 24.2.1998**

Gemeinde Hünxe

Kreis Wesel

Bebauungsplan Nr. 45
Nelkenstraße

Gemarkung Drevenack — Flur 13

Maßstab M. 1:500 — 2. Ausfertigung