

Geltungsbereich 1

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss
Der Haupt- und Finanzausschuss der Gemeinde Hünxe hat in seiner Sitzung am ... die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 „Nelkenstraße“ beschlossen.

Hünxe, den ...
(Bürgermeister)

2. Kartengrundlage
Die vorliegende Planunterlage wurde angefertigt auf Basis des Datenbestandes der amtlichen Liegenschaftskarte (ALK). Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis überein.

Hünxe, den ...
(Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

3. Zeichnerischer Entwurf
Steinlage - Faulenbach
Scharnhorststr. 1
46533 Dorselen
Tel.: 02064 / 44 77 0
Fax: 02064 / 44 77 44
E-Mail: post@steinlage-faulenbach.de

Hünxe, den ...
(Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

4. Verfahrensbetreuung und -durchführung
Bauer / Planer
Dorsten Str. 24
46569 Hünxe
Tel.: 02858 / 69 - 0
Fax: 02858 / 69 - 222
E-Mail: bauleitplanung@huenxe.de

Hünxe, den ...
(Bürgermeister)

5. Frühzeitige Beteiligung
Die Öffentlichkeit wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB am ... über die Planung unterrichtet und ihr wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Hünxe, den ...
(Bürgermeister)

6. Öffentliche Auslegung
Der Haupt- und Finanzausschuss der Gemeinde Hünxe hat in seiner Sitzung am ... dem Entwurf zum Bebauungsplan - mit Begründung - zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Hünxe, den ...
(Bürgermeister)

7. Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Hünxe hat den Bebauungsplan bestehend aus Planzeichnung und Begründung nach Prüfung der Stellungnahmen in seiner Sitzung am ... als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen.

Hünxe, den ...
(Bürgermeister)

8. Inkrafttreten
Der Beschluss des Bebauungsplans ist gem. § 10 BauGB am ... ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan bei der Gemeinde Hünxe, Dorstenstr. 24 in 46569 Hünxe während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann.

Hünxe, den ...
(Bürgermeister)



Textliche Festsetzungen

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Textliche Festsetzung Nr. 1:
Die in § 4 (2) Ziffern 2 und 3 BauNVO genannten, allgemein zulässigen Nutzungen - Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke - Schank- und Speisewirtschaften sind gem. § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

Textliche Festsetzung Nr. 2:
Die in § 4 (3) Ziffern 1 - 5 BauNVO genannten, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Betriebe des Beherbergungsgewerbes - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe - Anlagen für Verwaltungen - Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gem. § 1 (6) Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Table with 3 columns: Baugebiet, GRZ, Anzahl der Vollgeschosse. Row 1: Baugebiet WA 1, GRZ 0,4, Anzahl der Vollgeschosse II.

Textliche Festsetzung Nr. 3:
Die Höhe des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKFFEG) für die Baufelder C 1 und C 2 beträgt max. 60 cm über 28,40 m NNH gemäß dem Lageplan Straßenendausbau mit Anliegerschichtflächen (Anlage 3 zum Bebauungsplan).

Textliche Festsetzung Nr. 4:
Als untere Bezugshöhe zur Bestimmung der First- und Traufhöhe gilt die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFFEG).

Textliche Festsetzung Nr. 5:
Als Traufhöhe (TH) gilt das Maß zwischen der unteren Bezugshöhe (OKFFEG) und den äußeren Schritten von Außenwänden und der Oberkante der Deckenkonstruktion der Decke unterhalb des Nicht-Vollgeschosses.

Textliche Festsetzung Nr. 6:
Als Gesamthöhe (FH) gilt das Maß zwischen der unteren Bezugshöhe und der Oberkante der obersten Dachstuhlansatzkante.

BAUWEISE/ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE

Table with 2 columns: Baugebiet, Bauweise. Row 1: Baugebiet WA 1, Bauweise Offene Bauweise.

Textliche Festsetzung Nr. 7:
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des WA 1 sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO bis zu einer max. Größe von 75 m² zulässig.

Textliche Festsetzung Nr. 8:
Stellplätze und Garagen sind ausschließlich innerhalb der Baugrenzen oder den speziell dafür festgesetzten Flächen zulässig.

NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG

Textliche Festsetzung Nr. 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 außerhalb des Bebauungsbereiches geleitet.

PLANZBINDUNGEN

Textliche Festsetzung Nr. 10:
Die nach § 9 Satz 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Bäume sind zu dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

IMMISSIONSSCHUTZ

Textliche Festsetzung Nr. 11:
Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den mit dem Buchstaben C gekennzeichneten Baugebieten sind nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 (2018-01) zum Schutz vor einwirkendem Lärm so auszuführen, dass sie die Anforderungen an das gesamte bewertete Bauschalldämm-Maß R_w,ges gemäß DIN 4109-1 (2018-01) erfüllen.

Textliche Festsetzung Nr. 12:
Weiterhin sind zum Schutz der Nachtruhe für Schlaf- und Kinderzimmer schalldämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

ENGRIFF UND KOMPENSATION

Festsetzung Nr. 13:
Die im Bebauungsplan Nr. 45 (Ursprungsbebauungsplan) bereits festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Erweckung von Boden und Landschaft (MSP-E-Flächen, Grundstücke in der Gemarkung Drevenack, Flur 13, Flurstücke 2140 und 2150) sowie die neu festgesetzten Flächen für Wald (Geltungsbereiche 2 und 3, Grundstücke in der Gemarkung Gartrop-Bühl, Flur 1, Flurstücke 230 z.T. und Flur 8, Flurstück 36 z.T.) werden unverändert den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, in dem WA 2 des Bebauungsplans Nr. 45 und dem WA 10e 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 zugeordnet.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN - ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Festsetzung Nr. 14:
In dem Baugebiet WA 1 sind ausschließlich Flachdächer, auch als begrünte Dachflächen zulässig.

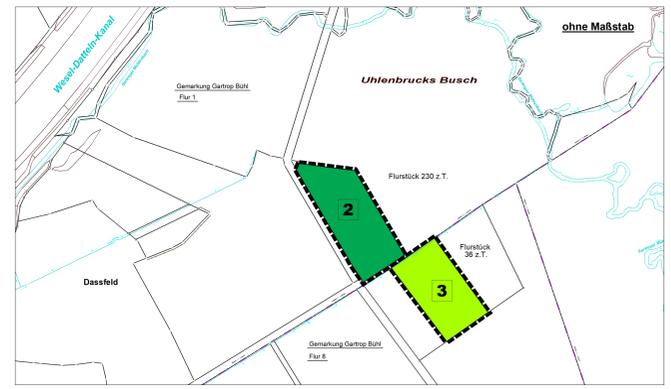
Textliche Festsetzung Nr. 15:
Die Fassaden der Gebäude sind in Mauerwerk oder als verputzte Fassaden auszuführen. Mischformen sind zulässig.

Textliche Festsetzung Nr. 16:
Alle Grundstückeinfriedungen sind als Hecken oder als offene Holz- oder Metallzäune zu errichten. Der gleichmäßige Öffnungsanteil muss über die gesamte Länge der Einfriedung mindestens 50 % betragen.

Textliche Festsetzung Nr. 17:
Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen (Vorgarten) zwischen der Straßenbegrenzungslinie des Kornblumenwegs und der südlichen Baugrenze der Baufelder C 1 und C 4 sind als Vegetationsflächen (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Textliche Festsetzung Nr. 18:
Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen (Vorgarten) zwischen der Straßenbegrenzungslinie des Kornblumenwegs und der südlichen Baugrenze der Baufelder C 1 und C 4 sind als Vegetationsflächen (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Geltungsbereiche 2 und 3



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 Nadelholforstfläche 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 Entwurfsgründung des Ursprungsbebauungsplanes.

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung
0,4 Grundflächenzahl
0,41 Anzahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baugrenze
offene Bauweise
Baugrenze

Flächen für Stellplätze und Garagen
St Flächen für Stellplätze

Verkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung -verkehrsberuhigter Bereich
verkehrsberuhigter Bereich
Parkplatz

Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
● zu erhaltender Baumbestand

Sonstige Planzeichen:
Geh-, Fahr- und Leitungsweg zugunsten der Versorgungsträger
Flurstücksgrenzen, Grenzpunkte
Flurstücksnummer
parallel gemessenes Maß in Metern
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
Grenze des ungefähren Außenbereichsschalldämmes (nach DIN)
Gebäudebestand

C
Für die mit C gekennzeichneten Bereiche sind für Schlüsselform und Kinderzimmer, die auch als Schlafräume genutzt werden, schalldämmte, unabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bauschalldämm-Maße der R_w,ges der Außenbauteile (Wände, Fenster, Lüftung, Dach etc.) beträgt 35 dB.

Hinweise:

BERGBAU
Unter dem Plangebiet kann in Zukunft der Bergbau umgehen. Die Bauherren sind gehalten zwecks eventuel erforderlicher Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen mit der Deutschen Steinkohle AG Kontakt aufzunehmen (Deutsche Steinkohle AG, Postfach, 44202 Herne).

VERSICHERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER
Gemäß § 44 (1) LWG (Wasserschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen) ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, angelegt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, nach Maßgabe des § 55 Absatz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes zu beseitigen, d.h. es ist ortsnah zu versickern. Gemäß § 8 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG vom 31.07.2009) ist für die Versickerung von Niederschlagswasser in den Untergrund ein Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Wesel zu beantragen.

ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE
Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVfA für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Xanten, Augustusring 3, 48509 Xanten, Telefon 02801/776290, Fax 02801/776293, unverzüglich zu informieren. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der/die Eigentümer*in, die Person, die das Grundstück besitzt, der/die Unternehmer*in und der/die Leiter*in der Arbeiten. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen (§ 16 DSchG NRW).

TRINKWASSERSCHUTZGEBIET
Der Planbereich befindet sich innerhalb der Wasserschutzzone III a des Wasserschutzgebietes Vinkel-Schwarzenstein. Die Vorschriften der zugehörigen Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten.

KAMPFMITTEL
Bei der Durchführung der Bauarbeiten ist Vorsicht geboten. Eine Luftbildaufnahme zur Ermittlung der Existenz von Kampfmitteln wurde 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 Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) bei der Bezirksregierung in Düsseldorf zu benachrichtigen.

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

EINSICHTNAHME UNTERLAGEN
Technische Regelwerke wie z. B. DIN-Normen, auf die in diesem Bebauungsplan oder den dazugehörigen Gutachten Bezug genommen wird, können im Rathaus der Gemeinde Hünxe innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.

ARTENSCHUTZ
Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes gem. § 39 BNatSchG wird darauf hingewiesen, dass Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzmietrasenplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundstücken stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebäude und anderer Gehölze in der Zeit vom 01.03. - 30.09. (vgl. § 39 BNatSchG) nicht abgebrochen, auf dem Stock gesetzt oder beseitigt werden dürfen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Dies gilt nicht für zulässige Bauvorhaben, wenn nur geringfügig Gehölzbewuchs zur Verwirklichung der Baumaßnahmen beseitigt werden muss. Die einschlägigen gesetzlichen Regelungen zum Artenschutz sind zu beachten.

Rechtsgrundlagen:

- 1. Baugesetzbuch (BauGB)
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3834), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist.
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung-BauNVO)
Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3768), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung-PlanZV)
Planzeicherverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
4. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - (Bau NRW)
vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. 2018 S.421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086), in Kraft getreten am 22. September 2021.
5. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. 1994 S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490), in Kraft getreten am 21. April 2022.
6. Satzung der Gemeinde Hünxe zur Erhebung von Kostenersatzungsbeträgen nach § 13a bis § 13c BauGB (Kostenersatzungsverordnung der Gemeinde Hünxe) vom 25. September 2019, bekannt gegeben am 22.11.2019



GEMEINSCHAFT
HÜNXE
Kreis Wesel
Bebauungsplan Nr. 45
2. Änderung
Nelkenstraße
Gemarkung Drevenack Flur 13
Maßstab 1 : 500 . Ausfertigung