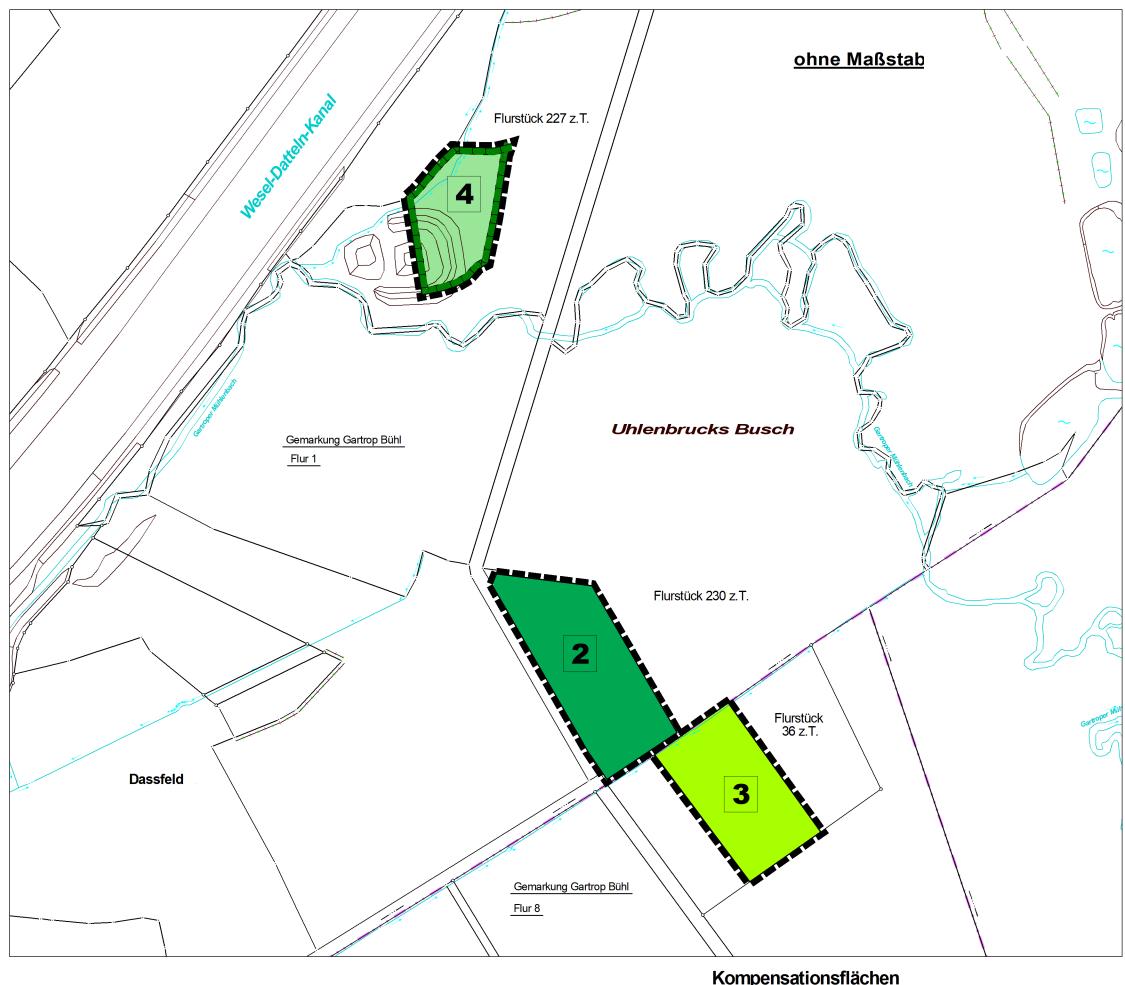


Geltungsbereiche 2, 3 und 4



Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl Anzahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baugrenze

offene Bauweise

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

nur Doppelhäuser zulässig

nur Einzelhäuser zulässig abweichende Bauweise

Baugrenze

Flächen für Stellplätze und Garagen

Flächen für Stellplätze und/oder Garagen

Flächen für Stellplätze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -verkehrsberuhigter Bereich

verkehrsberuhigter Bereich

Parkplatz

Flächen für Versorgungsanlagen

Flächen für die Abwasserbeseitigung

öffentliche Grünfläche

private Grünfläche

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

Anpflanzung von Bäumen

Sonstige Planzeichen:

zugunsten der Anlieger Flurstücksgrenzen, Grenzpunkte

Flurstücksnummer

parallel gemessenes Maß in Metern Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Grenze des ungefähren Außenbereichs-

schallschutzes (nachrichtlich)

Gebäudebestand

geplante Grundstücksteilung

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

Überbaubare Flächen, deren nördliche Baugrenzen zur Errichtung von Terrassenüberdachungen um 3 m überschritten werden dürfen

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

Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches R'w,ges = 35 dB

Flächen für Wald gem. § 9 (1) 18 b BauGB

Flächen für Wald gem. § 9 (1) 18 b BauGB (Auttorstungsfläche als Ersatz) Geltungsbereich 3

Prozessschutzwald) Geltungsbereich 4

1. Die in § 4 (2) Ziffern 2 und 3 BauNVO genannten, allgemein zulässigen Nutzungen

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

sind gem. § 1 (6) Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Grundstück angrenzenden Verkehrsflächen festgesetzt. Maßgebend sind die

4. Die nachfolgend als Höchstgrenzen festgesetzten Trauf- und Firsthöhen beziehen

sich auf die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKFF).

Höhenangaben zu den Anliegeranschlusshöhen in der Straßenausbauplanung, die

In den WA 2 – WA 7 dürfen die folgenden Trauf- bzw. Firsthöhen nicht überschritten

Mindestgrößen für Grundstücke mit

5. Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird für die Baugebiete wie folgt festgelegt:

inzelhausbebauung

6. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des WA 1 sind Nebenanlagen gem.

ausschließlich Nebenanlagen zu Abstellzwecken gem. § 14 BauNVO bis zu einer

In allen Wohngebieten ist ein Abstand der Nebenanlagen von 3,00 m zu öffentlichen

oder den speziell dafür festgesetzten Flächen zulässig. Vor Garagen ist ein Stauraum

Baugrenzen und der gesondert gekennzeichneten Flächen zulässig. Stellplätze vor

Wohngebäude zulässig, in Einzelhäusern sind max. 2 Wohneinheiten zulässig. In den

Versickerungsflächen außerhalb des Bebauungsbereiches geleitet. Das Merkblatt der "Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. v.", DWA A 138

Baugebieten 4, 6 und 7 ist in Einzelhäusern je Wohngebäude max. 1 Wohneinheit

9. Die Beseitigung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers erfolgt

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.

Dachneigung von 38° bis 45° zulässig. Im WA 1 sind nur Satteldächer mit einer

13. Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachneigung und Farbgebung der Dachfläche

14. Die gesamte Länge der Dachaufbauten darf 1/2 der jeweiligen Trauflänge nicht

freien Giebel von 1,25 m einhalten. Die Errichtung von Dachaufbauten oder -

Im östlichen Baufeld des WA 1 sind Dachaufbauten oder - einschnitte zum

angrenzenden Bebauungsplangebiet Nr. 4a "Peddenberg" unzulässig.

15. Die Fassaden der Gebäude sind in Mauerwerk oder als verputzte Fassaden

16. Alle Grundstückseinfriedungen sind als Hecken oder als offene Holz- oder

überschreiten. Dachaufbauten oder - einschnitte müssen einen Mindestabstand zum

einschnitten ist im Bereich von Spitzböden (Geschoss oder Geschosse über dem

Metallzäune zu errichten. Der gleichmäßige Öffnungsanteil muss über die gesamte

Einfriedungen, die in einem Abstand von weniger als 3,0 m zu einer öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden, dürfen eine maximale Höhe von 0,80 m nicht

11. In den Baugebieten WA 2 – WA 7 sind ausschließlich Satteldächer mit einer

7. Garagen und Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen

von min. 5,00 m für Stellplätze anzulegen. Stellplätze sind nur innerhalb der

Garagen sind auch außerhalb der Baugrenzen und der entsprechend

auf diesen selbst. Das Niederschlagswasser, das auf den öffentlichen

zu Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von

12. Die Dachflächen sind in einer einheitlichen Farbe einzudecken.

Niederschlagswasser und die Wasserschutzgebietsverordnung der

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung anfällt, wird in festgesetzte

8. In den Baugebieten WA 3 und 5 ist in Doppelhaushälften nur 1 Wohneinheit je

§ 14 BauNVO bis zu einer Einzelgröße von max. von 75 m³ zulässig.

max. Größe von insgesamt 30 m³ je Grundstück zulässig.

Straßenverkehrsflächen einzuhalten.

gekennzeichneten Flächen ("St") zulässig.

Wasserschutzzone III a sind zu beachten.

Dachneigung von max. 30° zulässig.

einzudecken.

überschreiten.

Dachgeschoss) unzulässig.

auszuführen. Mischformen sind zulässig.

Länge der Einfriedung mindestens 50 % betragen.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der WA 2 bis WA 7 sind

3. In allen Baugebieten wird die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKFF) auf eine Höhe von max. 60 cm über der mittleren Höhe aller an das

Im Geltungsbereich des WA 1 sind ausnahmsweise Anlagen für

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche

Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden. Natur und Landschaft -MSPE-Fläche-

(Waldumbau) Geltungsbereich 2

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Kurzbeschreibung der Maßnahmen:

Aufforstung als Ersatz (Geltungsbereich 3)

- Umwandlung einer Nadelholzforstfläche in einen

- Anpflanzung eines Eichen-Hainbuchenwaldes auf

Entwicklung von Prozessschutzwald (Geltungsbereich 4)

- Dauerhafter und vollständiger Nutzungsverzicht in

alten Buchenmischwaldes mit hohem Totholz- und

Die genaue Beschreibung der Maßnahmen befindet

Schank- und Speisewirtschaften

Anlagen für Verwaltungen

- Traufhöhe max. 7,00 m

- Firsthöhe max. 11,50 m

- Traufhöhe max. 3,85 m

- Firsthöhe max. 9,00 m

WA 4

Betriebe des Beherbergungsgewerbes

diesem Bebauungsplan als Anhang 1 beigefügt ist.

Für das WA I gelten die folgenden Trauf- bzw. Firsthöhen:

Gartenbaubetriebe und Tankstellen

sich im Anhang der Entwurfsbegründung.

Textliche Festsetzungen

soziale Zwecke zulässig.

einem besonders baumhöhlenreichen naturnahen

alten Buchenmischwald zur Schaffung eines sehr

Waldumbau (Geltungsbereich 2)

naturnahen Laubwald.

einem Wildacker.

Biotopbaumanteil.

Weiterhin sind für Schlafräume und Kinderzimmer, die auch als Schlafräume genutzt werden, schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Für Minderungen des verkehrsbedingten Mittelungspegels nachts und zur Minderung des maßgeblichen Außenlärmpegels gemäß DIN 4109-1 ist ein gesonderter

sind, errichtet werden, ist das Nachfolgende zu berücksichtigen:

Beim Neubau oder bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von

Bei Eck- und Endgrundstücken sind die vorgenannten Einfriedungen an den

Bezugspunkt für die Höhe ist die mittlere Höhe aller an das Grundstück angrenzenden Verkehrsflächen. Maßgebend sind die Höhenangaben zu den

als Anhang 1 beigefügt ist.

anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

res = 30 dB zu gewährleisten.

gewährleisten.

Nachweis erforderlich.

seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von 1,80 zulässig.

Anlieger-anschlusshöhen in der Straßenausbauplanung, die diesem Bebauungsplan

Buchstaben ,B' gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen. Dort dürfen die

17. Zur Errichtung von Terrassenüberdachungen dürfen die westlichen und südlichen

Baugrenzen um 3 Meter überschritten werden. Dies gilt nicht für die mit dem

18. Die Vorgärten (Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen

Baugrenze) sind je Grundstück in den WA 2 bis WA 7 zu mindestens 50 % als Vegetationsflächen (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze)

19. In den WA 2 – 7 ist ein resultierendes Schalldämm-Maß der Außenbauteile von R´w,

Im Bereich des WA 1 ist ein gesamt bewertetes Bau-Schalldämm-Maß der

Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen von R´w,ges = 35 dB zu

20. Für Gebäude, die innerhalb der überbaubaren Flächen, die mit 'A' gekennzeichnet

Schlafräumen an den Nord- und Westfassaden der Gebäude ist nur zulässig in

Verbindung mit der Ausführung fensterunabhängiger Lüftungsanlagen in diesen

Für Gebäude, die innerhalb der überbaubaren Flächen, die mit 'C' gekennzeichnet

schutzbedürftigen Räumen werden die Anforderungen an die gesamten bewerteten

Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges der Außenbauteile (Wände, Fenster, Lüftung,

Dächer etc.) unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten wie folgt

sind, errichtet werden, ist das Nachfolgende zu berücksichtigen: Die Anordnung von

nördlichen Baugrenzen um dieses Maß überschritten werden.

21. Der Ausgleich der Eingriffe i. S. v. § 1a Abs. 3 BauGB, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes entstehen, erfolgt anteilig innerhalb der im Geltungsbereich (1) festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden und Landschaft (MSPE-Flächen) sowie extern über ein Ökokonto [Geltungsbereiche (2), (3) und (4)] auf dem Gebiet der Gemeinde Hünxe. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB werden die Geltungsbereiche (2), (3) als "Flächen für Wald" festgesetzt. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird der Geltungsbereich (4) als "Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" (Prozessschutzwald) festgesetzt. Gemäß § 9 Abs. 1 a S. 2 BauGB werden den Eingriffen im Plangebiet 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)] sowie das Flurstück 227 (tlw.), in der Flur 1 in der Gemarkung Gartrop-Bühl [Geltungsbereich (4)] als Ausgleichsflächen für die Eingriffe in Natur und Landschaft zugeordnet.

22. Der Ausgleich in Höhe von 51.670 Punkten in den Geltungsbereichen (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. Den Grundstücken im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird zusätzlich zu dem anteilig auf sie entfallenden Ausgleich nach Satz 1 auch der vollständige Ausgleich in Höhe von 12.054 Punkten im Geltungsbereich 4, Gemarkung Gartrop-Bühl, Flur 1, Flurstück 227 (tlw.)] zugeordnet.

23. Zur Ausbildung einer Landschaftlichen Kante (MSPE) 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 dem Standort angepassten Rasenmischung erfolgen. Die Gehölze in geschlossenen Gehölzpflanzungen sind in einem Abstand von 1,50 m x 1,50 m pflanzen. Zu verwenden sind als Sortierung bei Sträuchern 100/150 (2x verpflanzt), 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)	Ebersche
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	Johanisbeere
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 werden.

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

25. Der Geltungsbereich 4 (Gemarkung Gartrop-Bühl, Flur 1, Flurstück 227 tlw.) wird als Fläche zur Entwicklung von Prozessschutzwald gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Baugesetzbuch) festgesetzt. Die Fläche ist aus der forstlichen Nutzung zu nehmen (Nutzungsverzicht).

Rechtsgrundlagen:

1. Baugesetzbuch (BauGB)

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBI. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBI. I S. 4147) geändert worden ist.

2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBI. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBI. I

S. 1802) geändert worden ist. 3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung-PlanzV) Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBI. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBI. I S. 1802) geändert worden

4. 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 3 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV. NRW.

S. 916), in Kraft getreten am 1. Oktober 2020 und am 1. November 2020. 5. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -Landesbauordnung- (BauO 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. 6. Satzung der Gemeinde Hünxe zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 135 a bis 135c BauGB (Kostenerstattungssatzung der Gemeinde Hünxe) Vom 25. September 2019, bekannt gegeben am 22.11.2019.



GEMEINDE HÜNXE **Kreis Wesel**

Bebauungsplan Nr. 45 1. Änderung

Gemarkung Drevenack Flur 13 Maßstab 1:500

Nelkenstraße