

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.
Die geometrische Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung wird bescheinigt.
Stand der Katasterangaben:

Hünxe, den
(Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

3. Zeichnerischer Entwurf
Steinlage - Faulenbach
Scharnhorststr. 1
46533 Drielen
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
Dorstener 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.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf dieses Bebauungsplanes und seine Begründung haben in der Zeit vom bis einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich aufgefordert.

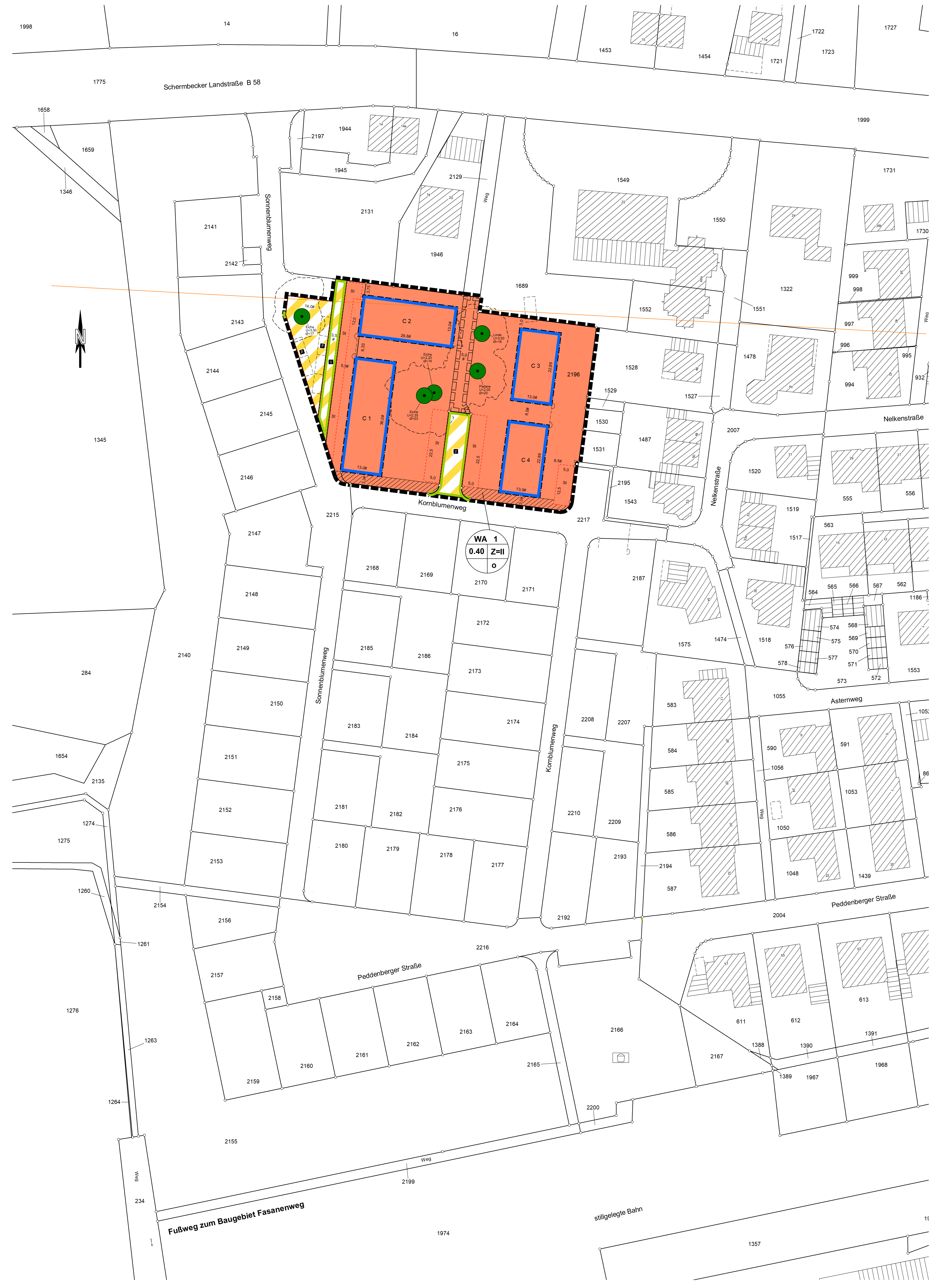
Hünxe, den
(Bürgermeister)

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. Inhaftieren
Der Beschluss des Bebauungsplans ist gem. § 10 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan bei der Gemeinde Hünxe, Dorstener Str. 24 in 46569 Hünxe während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

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

Baugebiet	GRZ	Anzahl der Vollgeschosse
WA 1	0,4	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 Anliegerschichtsohnen (Anlage 2 zum Bebauungsplan).
Die Höhe des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKFFEG) für die Baufelder C 3 und C 4 beträgt max. 60 cm über 28,80 m NNH gemäß dem Lageplan Straßenendausbau mit Anliegerschichtsohnen (Anlage 3 zum Bebauungsplan).

Textliche Festsetzung Nr. 4:
Als untere Bezugshöhe zur Bestimmung der First- und Traufhöhe gilt die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFFEG).
Für das WA 1 gelten die folgenden Trauf- bzw. Firsthöhen:
Flächdach (II) Traufhöhe max. 7,00 m

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. Aufgesetzte Geländer oder Brüstungen werden bei der Berechnung der Traufhöhe nicht berücksichtigt.
Flächdach (II) - Gesamthöhe max. 11,00 m

Als Gesamthöhe (FH) gilt das Maß zwischen der unteren Bezugshöhe und der Oberkante der obersten Dachstuhlansatzkante.
Die Nicht-Vollgeschossebene ist jeweils obere Nutzungsebene oder dem letzten Vollgeschoss.
Dachterrassen oberhalb der Nicht-Vollgeschosse sind nicht zulässig.

BAUWEISE/ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE

Baugebiet	Bauweise
VIA 1	Offene Bauweise

Textliche Festsetzung Nr. 5:
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des WA 1 sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO bis zu einer max. Größe von 75 m² zulässig. Zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen müssen sie einen Abstand von 3,00 m einhalten.

Textliche Festsetzung Nr. 6:
Stellplätze und Garagen sind ausschließlich innerhalb der Baugrenzen oder den speziell dafür festgesetzten Flächen zulässig.

NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG

Textliche Festsetzung Nr. 7:
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. Das Merkblatt der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V., DWA_A 138 zu Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser und Erweise Wasserschutzgebietsverordnung der Wasserschutzzone III a sind zu beachten.

PLANZBINDUNGEN

Textliche Festsetzung Nr. 8:
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. 9:
Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den mit dem Buchstaben C gekennzeichneten Baugebieten sind nach außen absehbare Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 (2018-01) zum Schutz vor einwirkendem Lärm so auszuführen, dass sie die Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß R_{w,ges} gemäß DIN 4109-1 (2018-01) erfüllen.
Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R_{w,ges} der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten und des maßgeblichen Außenlärmpiegels L_a nach DIN 4109-2 (2018-1) wie folgt:

Lärmpegelbereich III:
Aufenthaltsräume in Wohnungen R_{w,ges} = 35 dB

Weiterhin sind zum Schutz der Nachtruhe für Schlaf- und Kinderzimmer schalldämmende, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.
Die Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen ist im Einzelfall zulässig, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung ein niedrigerer Lärmpegelbereich an den Außenbauteilen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 nachgewiesen wird.

ENGRIFF UND KOMPENSATION

Festsetzung Nr. 10:
Die im Bebauungsplan Nr. 45 (Ursprungsbebauungsplan) bereits festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung 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
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

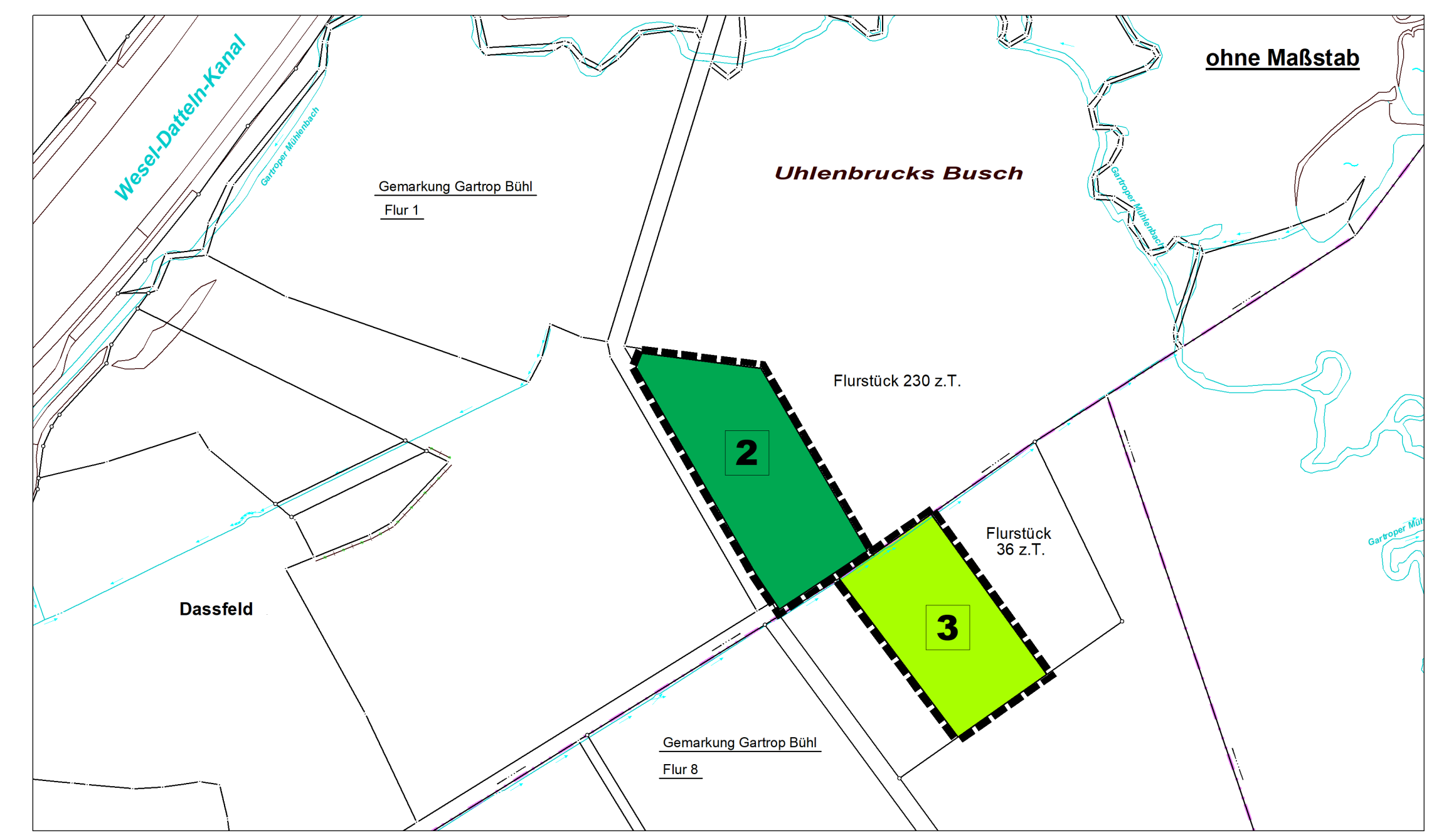
Festsetzung Nr. 11:
In dem Baugebiet WA 1 sind ausschließlich Flachdächer, auch als begrünte Dachflächen zulässig.

Textliche Festsetzung Nr. 12:
Die Fassaden der Gebäude sind in Mauerwerk oder als verputzte Fassaden auszuführen. Mischformen sind zulässig.

Textliche Festsetzung Nr. 13:
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.
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 überschreiten. Stützpunkt für die Höhe ist die Oberkante des natürlichen Grundstucksniveaus auf dem die Einfriedung errichtet wird. Eine Anhebung des natürlichen Niveaus ist nicht zulässig.

Textliche Festsetzung Nr. 14:
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.

Hinweise:
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).

VERICKERUNG 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 in 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.
Gemäß Rundbriefes des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landschaft NRW zur Niederschlagswasserbeseitigung (Stand 29.06.2022) zum § 51 Landeswassergesetz vom 18.5.1998 wird darauf hingewiesen, dass zwischen Versickerungsanlagen und Grundstücksgrenzen ausreichende Abstände eingehalten werden müssen, um Verunreinigungen zu vermeiden. Der Mindestabstand zwischen einer Versickerungsanlage und unterirdischen Gebäuden ohne wasserichte Ausladung beträgt gemäß Bundesleitlinie mindestens 8,0 m. Bei unterirdischen Gebäuden, die diesen Abstand nicht einhalten, ist zu empfehlen, den Keller gegen drückendes Wasser zu sichern.

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, Gebüsch 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 geringfügige Gehölzbewuchs zur Verwirklichung der Baumaßnahmen beseitigt werden muss. Die einschlägigen gesetzlichen Regelungen zum Artenschutz sind zu beachten.

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
WA Allgemeines Wohngebiet

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

Bauweise, Baugrenze
o offene Bauweise
B Baugrenze

Flächen für Stellplätze und Garagen
St Flächen für Stellplätze

Verkehrsflächen
S Straßenbegrenzungslinie
V Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -verkehrsberührender Bereich
V verkehrsberührender Bereich
P Parkplatz

Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
C 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 Außenbereichs-schalldämmes (nachrichtlich)
Gebäudebestand

Für die mit C gekennzeichneten Bereiche sind für Schlüsselflächen und Kinderzimmern, die auch als Schlafräume genutzt werden, schalldämmende, 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.

nichtüberbaubare Grundstücksfläche (Vorgarten)



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