

## PLANZEICHENERLÄUTERUNG FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO

**WR** Reine Wohngebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO

0,3 Grundflächenzahl  
I Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß  
GH max: Maximale Gebäudehöhe in Meter über NHN siehe textliche Festsetzung Nr. 2

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

Nur Einzelhäuser zulässig  
 Baugrenze

VERKEHRSLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsfläche  
 Straßenbegrenzungslinie

FLÄCHE ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
 Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung  
 Zu erhaltende Einzelbäume

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB  
 Nicht überbaubare Fläche - Vorgärten  
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB  
 Mit Leitungsrecht belastete Flächen zugunsten der Gemeindewerke Hünxe GmbH

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

Flurgrenze  
Flur 10 Flurnummer  
 Flurstücksgrenze  
123 Flurstücksnummer  
 Gebäude mit Hausnummer  
 Kanaldeckelhöhen

## HINWEISE

- ARTENSCHUTZ**  
Gemäß § 39 (6) BNatSchG sollen Gehölzrodungen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, d.h. nicht in der Zeit vom 01.03. - 30.09. eines jeden Jahres durchgeführt werden. Eine Rodung / Fällung innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten ist nur nach vorheriger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und ggf. mit ökologischer Baubegleitung zulässig. Im Rahmen einer Abbruchgenehmigung ist zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gegenüber an Gebäude gebundene Fledermausarten eine Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde notwendig und ggf. ganzjährig eine artenschutzrechtliche Prüfung der betroffenen Gebäude durchzuführen. Die Verwendung von insektenfreundlicher Außenbeleuchtung wird empfohlen.
- DENKMALSCHUTZ**  
Im Plangebiet auftretende archäologische Bodenfunde sind der Gemeinde Hünxe als Unterer Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege Außenstelle Xanten, Galdener Straße 3, 46509 Xanten unverzüglich mitzuteilen. Auf die §§ 16 und 17 des Denkmalschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.
- BERGBAU**  
Das Plangebiet unterliegt bergbaulichen Einwirkungen. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks evtl. notwendiger Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§ 110 ff. Bundesbergbaugesetz) mit der RAG Aktiengesellschaft, Im Welterbe 10 in 45141 Essen Kontakt aufzunehmen.
- KAMPFMITTEL**  
Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen und Bombenabwürfe. Insbesondere existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Bombenblindgänger, Geschützstellung und Laufgraben). Im Rahmen zukünftiger Bauvorhaben auf der Grenze der Flurstücke 52 und 53 sowie im Zufahrtsbereich zum Flurstück 121 ist ein entsprechender Antrag auf Kampfmitteluntersuchung zu stellen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine zusätzliche Sicherheitsdetektion empfohlen.  
In den übrigen Bereichen ist ein Vorkommen von Kampfmitteln nicht bekannt, kann aber nicht völlig ausgeschlossen werden. Weist bei der Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände entdeckt, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung in Düsseldorf zu verständigen.
- NIEDERSCHLAGSWASSER**  
Das auf den privaten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken schadlos zu versickern. Starkregenereignisse können durch das öffentliche Entwässerungsnetz nicht immer vollständig aufgenommen werden, sodass es zur Überflutung von Straßen, Gelände und Gebäuden kommen kann. Hiergegen muss sich der Grundstückseigentümer bzw. Nutzer gemäß DIN 1986 Teil 100 durch sinnvolle Kombinationen von Maßnahmen, die von der individuellen Lage und Gestaltung der baulichen Anlage abhängig sind, schützen. In diesem Zusammenhang wird empfohlen, die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der fertigen Erdgeschossfußböden auf eine Höhe von 0,25 - 0,50 m über der zugeordneten Erschließungsstraße anzulegen. Entwässerungspunkte unterhalb dieser Höhe wie z.B. Lichtschächte, Kellerzugänge etc. sind entsprechend zu sichern.

Katastergrundlage (Stand 25.10.2019)  
Dipl.-Ing. Andreas Steinlage  
Dipl.-Ing. Torsten Pflaumenbüsch  
Offiziell bes. Vermessungsamt  
Auf 02041-9408-0 / Fax 02541-9408-100  
E-Mail: post@wlp-stadtplaner.de  
Schwermetalle 1  
46535 Dinslaken

## FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5 - 10) BauNVO)  
1.1 In den festgesetzten reinen Wohngebieten sind die gem. § 3 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht zulässig. Weiterhin ausnahmsweise zulässig sind sonstige Anlagen für soziale Zwecke gem. § 3 (3) Nr. 2 BauNVO.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(gem. § 9 (1) Nr. 1 u. § 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)  
2.1 Höhe der baulichen Anlagen  
Die maximal zulässigen Gebäudehöhen sind in den jeweiligen Bereichen der Planzeichnung bezogen auf Meter über NHN festgesetzt.
- FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN**  
(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 (6) und 23 (5) BauNVO)  
3.1 Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Abweichend davon sind Garagen und Stellplätze im Bereich der festgesetzten Vorgärten zulässig, sofern Garagen einen Abstand von mindestens 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.  
3.2 Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.  
3.3 Nebenanlagen zu Abstellzwecken mit einer Größe von mehr als 50 m<sup>3</sup> umbautem Raum sind unzulässig.
- HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEI TEN IN WOHNGEBÄUDEN**  
(gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)  
4.1 In den reinen Wohngebieten wird die Zahl der Wohneinheiten auf maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude begrenzt.  
4.2 Abweichend von 4.1 sind im festgesetzten reinen Wohngebiet WR\* maximal 4 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
- FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND L ANDSCHAF T**  
(gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)  
5.1 Flachdächer mit einer max. Neigung von bis zu 15° sind flächendeckend zu begrünen. Dies gilt auch für Nebenanlagen, Garagen und Carports. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Davon ausgenommen sind Dachflächenbereiche bis zu 30% der Dachfläche, die für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen, für erforderliche haustechnische Einrichtungen, Tageslicht-, Beleuchtungselemente oder für Dachterrassen genutzt werden sowie für untergeordnete Bauteile wie z.B. Eingangsvorbauten.
- FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN**  
(gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)  
6.1 Die gemäß zeichnerischer Festsetzung zu bepflanzen und zu erhaltenden Flächen sind mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern flächendeckend zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.  
6.2 Die im Bebauungsplan gekennzeichneten "nicht überbaubaren Flächen - Vorgärten" (Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der nächstgelegenen Baugrenze) sind als Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Ausgenommen hiervon sind Stellplätze und Garagen, Zufahrten und Zuwegungen.  
6.3 Die gem. Planeintrag zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Der Ersatz muss auf dem Grundstück erfolgen. Die Mindestpflanzqualität für die Neupflanzungen ist: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang von 18-20 cm. Bei einem Stammumfang unter 180 cm sind 2 Bäume als Ersatz zu pflanzen. Ab einem Stammumfang ab 180 cm sind 3 Bäume als Ersatz zu pflanzen.  
Zu verwenden sind die nachfolgend benannten Gehölze:

- Carpinus betulus Hainbuche
  - Fagus sylvatica Rotbuche
  - Juglans regia Echte Walnuss
  - Prunus avium Vogelkirsche
  - Quercus robur Stieleiche
  - Acer campestre Feldahorn
  - Acer platanoides Spitzahorn
  - Tilia Linde
- Hochstämmige Obstbäume
- Klimaresiliente Bäume
  - Acer rubrum Rotaahorn
  - Quercus cerris Zerr-Eiche
  - Quercus frainetto Ungarische Eiche

## GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN gem. § 89 BauO NRW i.V.m § 9 (4) BauGB

- AUSSENWANDFLÄCHEN**  
Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind als Sicht-Verblendmauerwerk oder Putzbau auszuführen. Für jede Gebäudeseite des Hauptbaukörpers dürfen für maximal 30 % der geschlossenen Wandfläche (ohne Fensterflächen berechnet) andere Materialien verwendet werden.
- EINFRIEDUNGEN**  
Alle Grundstücks-einfriedungen sind als Hecken oder Holz- oder Metallzäune zu errichten, andere Formen von Einfriedungen sind unzulässig. Einfriedungen, die in einem Abstand von weniger als 3,00 m zu einer öffentlichen Verkehrsfläche, die der Erschließung des Grundstücks dient, errichtet werden, dürfen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.  
Ab einem Abstand von 3,00 m zur Straßenbegrenzungslinie ist es zulässig, Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,50 m zu errichten.  
Ab einem Abstand von 6,00 m zur Straßenbegrenzungslinie ist es zulässig, Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,00 m zu errichten.  
Der Öffnungsanteil der Holz- oder Metallzäune muss über die gesamte Länge gleichmäßig wenigstens 50 % betragen.

## RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Planzeichnungsverordnung 1990 (PlanZV 90)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018)** vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), neu gefasst durch das Gesetz vom 30.06.2021, in Kraft getreten am 02.07.2021 (GV.NRW. S.822), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S.2585), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. 11.2016 (GV. NRW. S. 934), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), in der zuletzt geänderten Fassung.

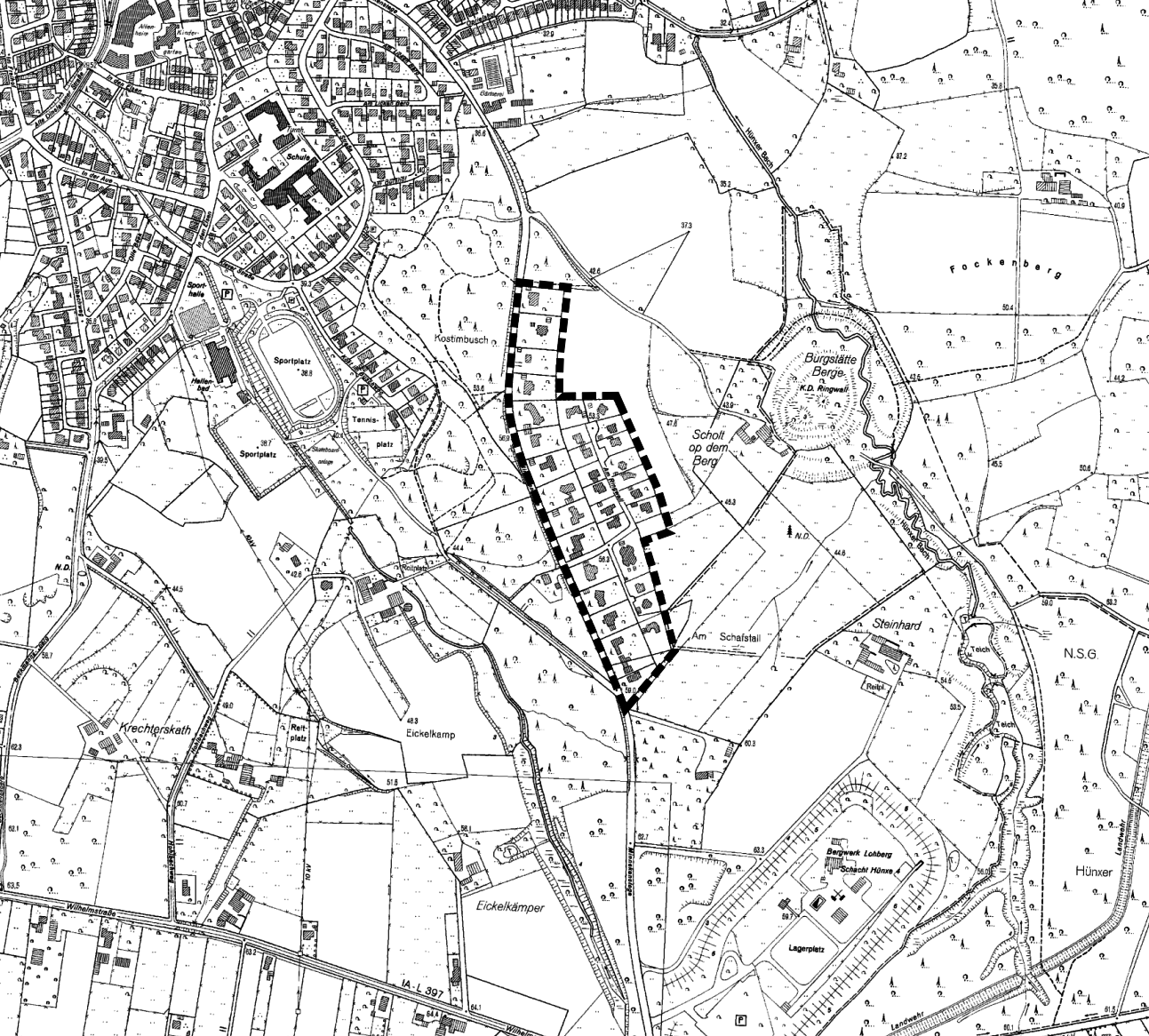
## AUFSTELLUNGSVERFAHREN

- Aufstellungsbeschluss**  
Der Haupt- und Finanzausschuss der Gemeinde Hünxe hat in seiner Sitzung am 07.02.2018 die Neuaufstellung des Bebauungsplanes gem. §§ 2 und 2a des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB und die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB wurden am 20.08.2019 ortsüblich bekannt gemacht.  
Hünxe, den .....  
Bürgermeister .....
- Entwurfs- und Verfahrensbetreuung**  
WoltersPartner Stadtplaner GmbH  
Daruper Straße 15, 48653 Coesfeld  
Telefon 02541 9408 0 / Fax 02541 9408 100  
Coesfeld den .....
- Frühzeitige Beteiligung**  
Die Öffentlichkeit wurde gem. § 3 (1) BauGB am 20.08.2019 über die Planung unterrichtet und ihr wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 21.08.2019 von der Planung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 27.09.2019 aufgefordert.  
Hünxe, den .....  
Bürgermeister .....
- Öffentliche Auslegung**  
Der Bürgermeister und ein Ratmitglied haben am 08.04.2020 als Dringlichkeitsentscheid dem Entwurf des Bebauungsplanes mit seiner Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB beschlossen. Der Dringlichkeitsentscheid wurde durch den Haupt- und Finanzausschuss der Gemeinde Hünxe in seiner Sitzung am 20.05.2020 genehmigt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 20.04.2020 öffentlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und seine Begründung haben in der Zeit vom 29.04.2020 bis zum 10.06.2020 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 20.04.2020 von der Planung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 10.06.2020 aufgefordert.  
Hünxe, den .....  
Bürgermeister .....
- Erneute öffentliche Auslegung**  
Der Haupt- und Finanzausschuss der Gemeinde Hünxe hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes mit seiner Begründung zugestimmt und seine erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) i.V.m. § 4a (3) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... öffentlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und seine Begründung haben in der Zeit vom ..... einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom ..... von der Planung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich ..... aufgefordert.  
Hünxe, den .....  
Bürgermeister .....
- Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Gemeinde Hünxe hat den Bebauungsplan bestehend aus Planzeichnung und Begründung nach Prüfung der Stellungnahmen in seiner Sitzung am ..... gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.  
Hünxe, den .....  
Bürgermeister .....
- Inkrafttreten**  
Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.  
Hünxe, den .....  
Bürgermeister .....

## Gemeinde Hünxe

### Bebauungsplan Nr. 4 - NEU

#### "Minnekenstege"



PLANÜBERSICHT M 1 : 10.000		
DATUM	02.02.2023	
PL <sup>GR</sup>	90 x 70	
BEARB.	LB	
M.	1 : 1.000	
BÜRGERMEISTER	PLANBEARBEITUNG	