



AUFSTELLUNGSVERFAHREN

1. Aufstellungsbeschluss
Der Haupt- und Finanzausschuss der Gemeinde Hünxe hat in seiner Sitzung am 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 ortsüblich bekannt gemacht.

Hünxe, den
Bürgermeister

2. Entwurfs- und Verfahrensbetreuung
WoltersPartner Stadtplaner GmbH
Dörper Straße 15, 48653 Coesfeld
Telefon 02541 9408 0 / Fax 02541 9408 100

Coesfeld den

3. Frühzeitige Beteiligung
Die Öffentlichkeit wurde gem. § 3 (1) BauGB am 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 von der Planung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich aufgefordert.

Hünxe, den
Bürgermeister

4. Öffentliche Auslegung
Der Haupt- und Finanzausschuss der Gemeinde Hünxe hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Bebauungsplanes mit seiner Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am öffentlich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und seine Begründung haben in der Zeit vom bis zum einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. 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

5. Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Hünxe hat diesen Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren in seiner Sitzung am gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Hünxe, den
Bürgermeister

7. 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

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.
Planzeichenverordnung 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), 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) vom 25.06.1995 (GV NRW S. 248), 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) vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), in der zuletzt geänderten Fassung.
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), in der zuletzt geänderten Fassung.
Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.05.2017 (BGBl. I S. 1440), in der zuletzt geänderten Fassung.

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

MI Mischgebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1.1

GE Gewerbegebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1.2

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

0,8 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß

H max: Maximale Höhe baulicher Anlagen bezogen auf Meter über NHN

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

o Offene Bauweise

a Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 3

— — — — — Baugrenze

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB

Flächen für den Gemeinbedarf

Zweckbestimmung:

F Feuerwehr

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

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

EIN- BZW. AUSFAHRTEN UND ANSCHLUS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 4, 11 BauGB

— — — — — Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN UND ABWASSERBESEITIGUNG gem. § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung

Zweckbestimmung:

○ Niederschlagsversickerung

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

● Zu erhaltende Einzelbäume

○ Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

○ Flächen zur Erhaltung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

○ siehe Textliche Festsetzung Nr. 6

SONSTIGE PLANZEICHEN

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem § 9 (7) BauGB

● Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO

▬ Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

◇ Mit Gehrecht belastete Flächen zugunsten der Allgemeinheit

◇ Mit Fahrrecht belastete Flächen zugunsten der Allgemeinheit

◇ Mit Leitungsrecht belastete Flächen zugunsten der Versorgungsträger

— Sichtdreiecke -nachrichtliche Darstellung- sind von jeglicher Sichtbehinderung von 0,8 m bis 2,5 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

— — — — — Flurgrenze

Flur 10 Flurnummer

○ Flurstücksgrenze

123 Flurstücksnummer

1 Gebäude mit Hausnummer

— — — — — Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

TEXT

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5-10) BauNVO)

1.1 Mischgebiet (MI)
1.1.1 Im Mischgebiet sind die gem. § 6 (2) Nr. 3, 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Schank- und Speisewirtschaften, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) unzulässig.

1.1.2 Im Mischgebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten gem. „Hünxer Liste“ unzulässig.

Zentrenrelevante Sortimente gem. „Hünxer Liste“:

- Augenoptik
- Bekleidung (ohne Sportbekleidung)
- Bettenwaren
- Bücher
- Computer (PC-Hardware und -Software)
- Elektroklingengeräte
- Fahrräder und Zubehör
- Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör
- Glas/Porzellan/Keramik
- Haus-/Bett-/Tischwäsche
- Hausrat
- Heimtextilien/Gardinen
- Kurzwaren/ Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Metewaren für Bekleidung und Wäsche
- Leuchten/Lampen
- Medizinische und orthopädische Geräte
- Musikinstrumente und Musikalien
- Papier/Büroartikel/Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf
- Spielwaren
- Schuhe, Lederwaren
- Spielwaren
- Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel und Angelbedarf)
- Telekommunikationsartikel
- Uhren/Schmuck
- Unterhaltungselektronik
- Waffel-/Jagdbedarf/Angeln
- Wohnrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/ Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente gem. „Hünxer Liste“:

- Blumen
- Drogerie, Kosmetik/Parfümerie
- Nahrung- und Genussmittel
- Pharmazeutische Artikel (Apothek)
- Zeitungen/Zeitschriften

1.1.3 Im Mischgebiet sind die gem. § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO auch außerhalb der in § 6 (2) Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebiets unzulässig.

1.2 Gewerbegebiet (GE)
1.2.1 Betriebe und Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 (5a) BImSchG bilden, sind unzulässig.

1.2.2 Im Gewerbegebiet sind die gem. § 6 (2) Nr. 3 und 4 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke) unzulässig.

1.2.3 Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten gem. „Hünxer Liste“ (s. 1.1.2) unzulässig. Abweichend hiervon sind in der mit GE* gekennzeichneten Teilfläche des Gewerbegebietes Einzelhandelsbetriebe des Betriebstyps „Lebensmitteldiscountmarkt“ zulässig soweit sie nicht gemäß § 11 (3) BauNVO nur in Kerngebieten und für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig sind.

1.2.4 Im Gewerbegebiet sind die gem. § 9 (3) Nr. 1, 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten) unzulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(gem. § 9 (1) Nr. 1 u. § 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

2.1 Die höchstzulässigen Höhen der baulichen Anlagen sind in der Planzeichnung bezogen auf Meter über NHN festgesetzt.

3. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE
(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO)

3.1 In den Bereichen in denen eine abweichende Bauweise festgesetzt ist, gilt grundsätzlich die offene Bauweise; eine Überschreitung der Gebäudelängen von 50 m ist jedoch zulässig.

4. FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN
(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 14 und 23 BauNVO)

4.1 Im Gewerbegebiet sind Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Fläche unzulässig.

4.2 Im Mischgebiet sind Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen im Sinne des § 23 (5) BauNVO mit Ausnahme von Zufahrten und Zuwegungen im Bereich zwischen Verkehrsfläche und straßenbegleitender Baugrenze unzulässig.

5. FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

5.1 Dachflächen von Flachdächern sind mit einem Flächenanteil von mindestens 75 % (bezogen auf die jeweilige Dachfläche) extensiv zu begrünen.

5.2 Stellplätze und ihre Zuwegungen sind aus wasserdurchlässigen Materialien anzulegen.

6. FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
(gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)

6.1 Auf den mit P1 gekennzeichneten Flächen zur Anpflanzung ist eine dreireihige Hecke aus bodenständigen Gehölzen gem. Pflanzliste in einem Pflanz- bzw. Reihenabstand von 1,5 m x 1 m anzulegen (10 % Heister (Höhe 200 - 250 cm), 90 % Sträucher (Höhe 80 - 120 cm)). Dabei sind die in der Pflanzliste angegebenen Arten wahlweise zu verwenden.

Bäume
Carpinus betulus
Fraxinus excelsior
Juglans regia
Quercus robur
Acer campestre
Sorbus aucuparia

Hainbuche
Eiche
Walnuß
Stieleiche
Feldahorn
Eberesche

Sträucher
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Acer campestre
Prunus spinosa
Rhamnus frangula
Rosa canina
Sambucus nigra
Sambucus racemosa
Vitium opulus

Haseel
Eingrifflicher Weißdorn
Feldahorn
Schlehe
Faulbaum
Hundsrose
Holunder
Traubenholunder
Gemeiner Schneeball

6.2 Die gemäß zeichnerischer Festsetzung mit P2 gekennzeichneten Flächen zur Anpflanzung sind als Extensivgrünland aus regionalem Saatgut zu entwickeln und zu pflegen.

6.3 Die Grünsubstanz der festgesetzten Flächen zur Anpflanzung und zur Erhaltung sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen bodenständigen Gehölzen gem. Pflanzliste zu ersetzen.

HINWEISE

1. ARTENSCHUTZ
Da eine Funktion als Lebensstätte für planungsrelevante Fledermausarten im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden kann, ist vor Abriss von Gebäuden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ein Fachgutachter zu beauftragen. Gemäß § 39 (5) BNatSchG sollten Gehölzrodungen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln und Fledermäusen, d.h. nicht in der Zeit vom 01.03. - 30.09., durchgeführt werden. Eine Rodung / Fällung innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten wäre nur nach vorheriger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und ggf. mit ökologischer Baubegleitung zulässig.

2. NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG
Die Niederschlagswasserbeseitigung der Straßen erfolgt auf den Versickerungsflächen an der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr sowie im südlichen Bereich des Flurstücks Nr. 558. Ebenfalls wird innerhalb des Wendekreises eine Versickerungsfläche gem. EAE ausgebildet. Die Niederschlagswasserbeseitigung der privaten Grundstücke erfolgt durch Versickerung auf diesen selbst, dies bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Versickerungsfläche im Südwesten des Plangebietes dient dem östlich angrenzenden Wohngebiet außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Gansenberg“.

3. BERGBAU
Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Hiesfeld 56" im Eigentum der RAG Aktiengesellschaft, Shamrockring 1 in 44623 Herne sowie über dem auf Steinsalz verliehenen Bergwerksfeld "Bruckhausen 25" im Eigentum der Thyssen Vermögensverwaltung GmbH, Dammstraße 31 in 47119 Duisburg. Bergbau ist bisher im Planbereich nicht umgegangen.

4. EINSICHTNAHME UNTERLAGEN
Soweit in textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird – DIN-Normen (DIN 4109 & 45691), Gutachten und VDI-Richtlinien anderer Art, Ministerialerlasse (z.B. „Feuchtwissenschaftsprogramm“ (RdRf. des MURL vom 08.04.1997)) – können diese im Rathaus der Gemeinde Hünxe innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.

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

6. KAMPFMITTEL
Der Planbereich war im 2. Weltkrieg Kampfbereich (Granatbeschuss). Eine entsprechende Luftbildauswertung war negativ. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Aus diesem Grund sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Erdarbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung in Düsseldorf zu benachrichtigen.

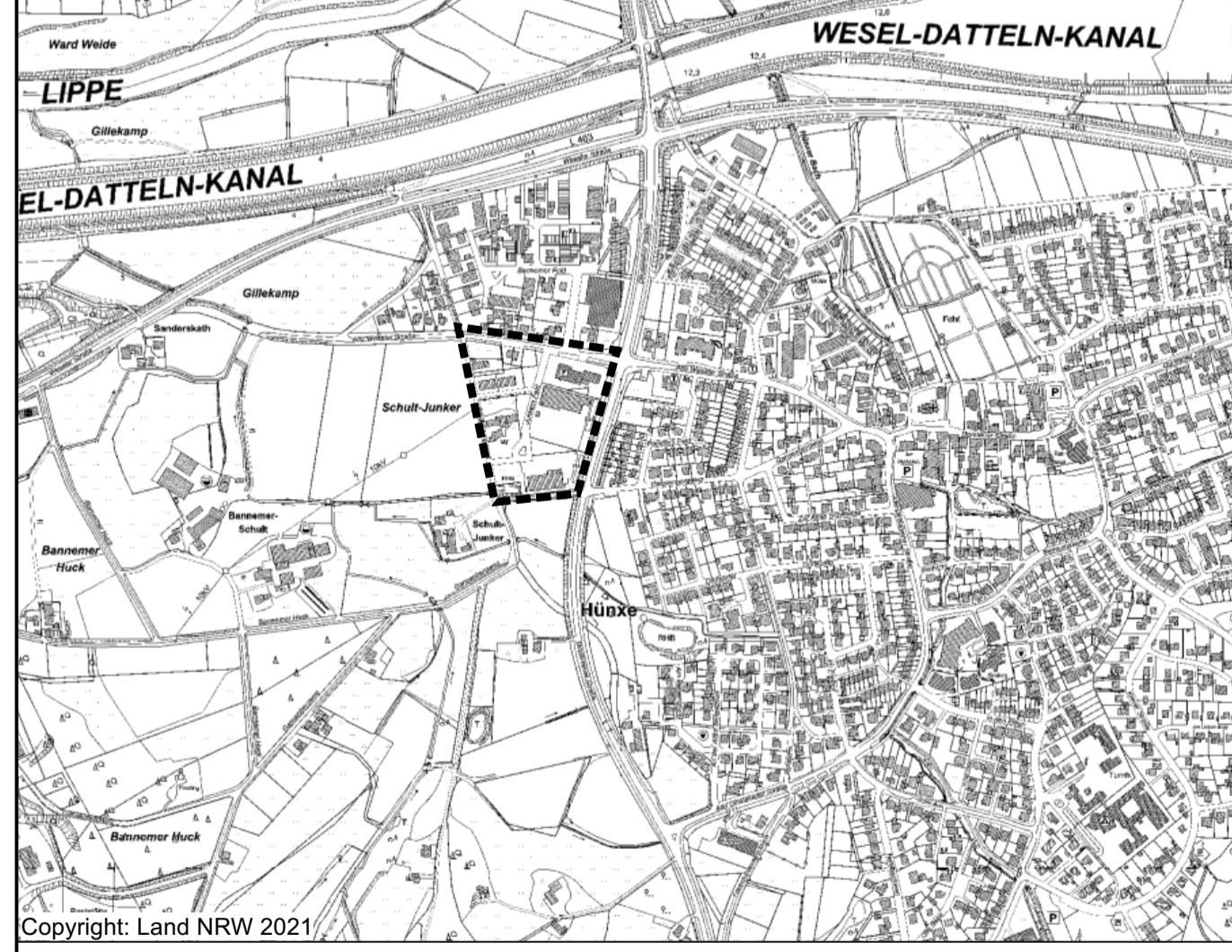
Empfehlungen des Kampfmittelräumdienstes:
Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründung) sind Probebohrungen (70 - max. 120 mm Durchmesser) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach Überprüfung dieser Probebohrungen mit ferromagnetischen Sanden. Sämtliche Bohrarbeiten sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist ebenfalls der o.g. Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

GEMEINDE HÜNXE

BEBAUUNGSPLAN NR. 36

"GEWERBEGEBIET GANSENBERG"

NEUAUFSTELLUNG



Copyright: Land NRW 2021

PLANÜBERSICHT M 1 : 10.000

DATUM	30.08.2022		
PL ^{GR}	92 x 60		
BEARB.	LB / VI.	0 10 20 30 40 60 m	
M.	1 : 1.000		

BÜRGERMEISTER PLANBEARBEITUNG **WP** / WoltersPartner Stadtplaner GmbH
Dörper Straße 15 · D-48653 Coesfeld
Telefon 02541 9408 0 · Fax 9408 100
stadtplaner@wolterspartner.de