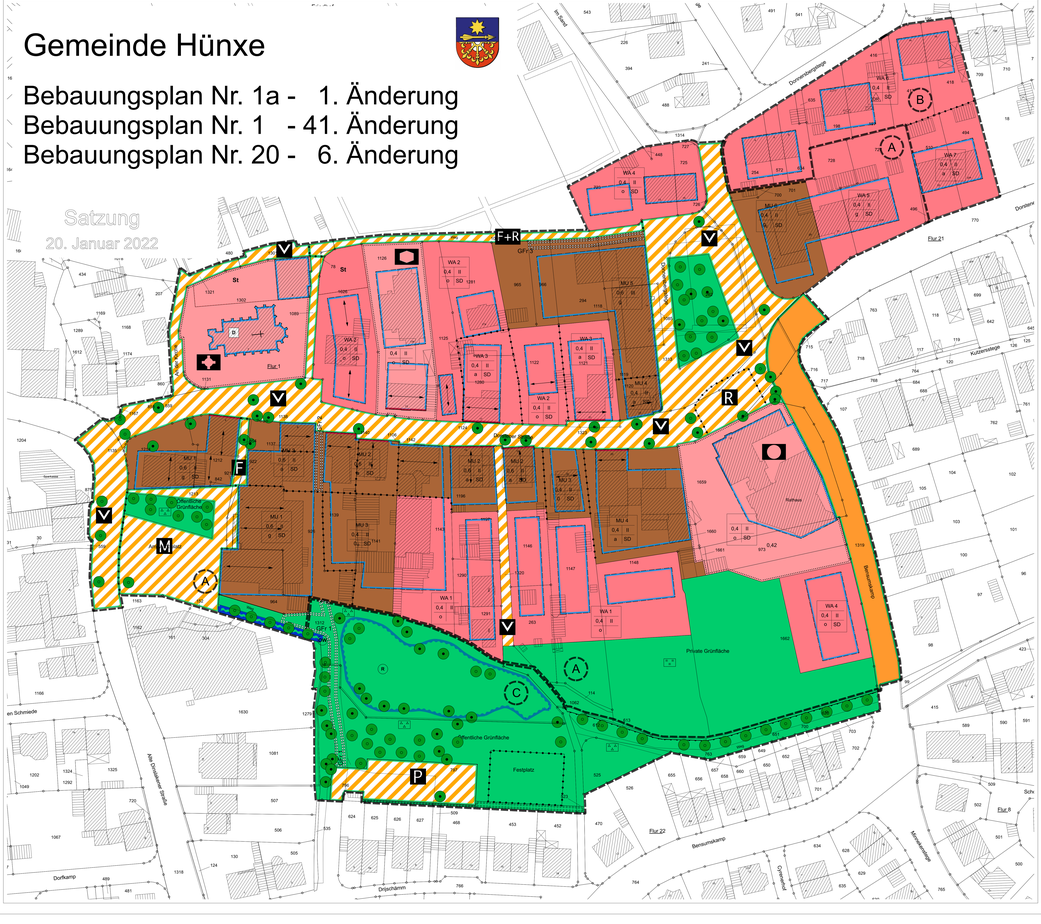
Gemeinde Hünxe

Bebauungsplan Nr. 1a - 1. Änderung
Bebauungsplan Nr. 1 - 41. Änderung
Bebauungsplan Nr. 20 - 6. Änderung

Satzung
20. Januar 2022



ART DER BAULICHEN NUTZUNG / BAUGEBIET

Baugebiet	
Grundflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse
Bauweise	Dachform

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA: Allgemeines Wohngebiet
- MU: Urbanes Gebiet

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

0,4 Grundflächenzahl

II max. Zahl der Vollgeschosse

BAUWEISE / ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKFLÄCHEN

- o offene Bauweise
- DH Doppel- und Reihenhäuser
- g geschlossene Bauweise
- a abweichende Bauweise
- Baugrenze
- Baulinie

STELLUNG BAULICHER ANLAGEN

- Hauptfirstrichtung

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

- Fläche für den Gemeinbedarf
- Gemeindeverwaltung / Rathaus
- Kirche
- Kirchliches Gemeindezentrum

VERKEHRSFLÄCHEN / VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

- öffentliche Verkehrsfläche
- öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- V verkehrsberuhigter Bereich
- M Marktplatz
- R Rathausplatz
- F+R Fuß- und Radweg
- F Fußweg
- P Parkplatz

GRÜNFLÄCHEN

- öffentliche Grünfläche - Parkanlage
- private Grünfläche - Gärten und Grünland

WASSERFLÄCHEN / FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT

- R Regenrückhaltebecken
- OWI Gewässer 2. Ordnung

GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE

- GFr 1 Geh- und Fahrrecht 1 zugunsten der Anlieger - Flurstücke 926 und 964
- GFr 2 Geh- und Fahrrecht 2 zugunsten der Anlieger - Flurstück 926
- GFr 3 Geh- und Fahrrecht 3 zugunsten der Anlieger - Flurstück 965

ANPFLANZUNGEN / BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN

- Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzung von Bäumen
- Erhaltung von Bäumen

DENKMALSCHUTZ

- D Einzelanlage

SONSTIGE PLANZEICHEN

- St Flächen für Stellplätze
- Grenze der räumlichen Geltungsbereiche
- A 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 1a
- B 41. Änderung Bebauungsplan Nr. 1
- C 6. Änderung Bebauungsplan Nr. 20
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Textliche Festsetzungen

1. Die in § 4 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

sind gem. § 1 (6) Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil der Bebauungsplan-Änderungen.

2. Die in § 6a (2) BauNVO genannten allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe dürfen eine Verkaufsfläche von 799 qm nicht überschreiten.

3. Die in § 6a (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Vergnügungsstätten und
- Tankstellen

sind gem. § 1 (6) Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil der Bebauungsplan-Änderungen.

4. In den Baugebieten MU 1, MU 5 und MU 6 ist gem. § 6a (4) Nr. 1 BauNVO im Erdgeschoss an der Seite zum Marktplatz und zum Rochecorbonplatz orientierten Gebäudeseite eine Wohnnutzung nur ausnahmsweise zulässig.

5. In den Baugebieten WA 2, WA 3, MU 3 und MU 4 darf gem. § 19 (4) BauNVO die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

6. Die rückwärtige Baugrenze darf durch
- Terrassenüberdachungen mit einer Fläche bis zu 30 qm und einer Tiefe bis zu 4,5 m
- Balkonüberdachungen sowie Balkonverglasungen bis zu 30 qm Grundfläche
- Wintergärten bis 30 qm Brutto-Grundfläche bei gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3 mit einem Mindestabstand von 3,0 m zur Nachbargrenze

überschritten werden.

7. In den Baugebieten WA 3, WA 7, MU 2 und MU 4 ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig ist die Errichtung von Gebäuden mit einseitiger Grenzbebauung.

8. Nebenanlagen zu Absitzlzwecken außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind nur bis zu einem umbauten Raum von höchstens 30 Kubikmetern zulässig.

9. In allen Baugebieten sind für Einfamilienhäuser höchstens 2 Wohnungen, für Doppel- und Reihenhäuser höchstens 1 Wohnung und für Mehrfamilienhäuser höchstens 12 Wohnungen zulässig.

10. In der festgesetzten Fläche für die Anpflanzung von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine einreihige geschnittene Hainbuchenhecke zu pflanzen. Es sind Hainbuchen (carpinus betulus) mit 4 Stück je laufendem Meter, in der Qualität 2x verpflanzt, Höhe 1,00 – 1,25 m zu verwenden. Der jährliche Pflegeschnitt sollte auf eine Höhe von 1,60 m erfolgen. Das Nachbarschaftsrecht ist zu berücksichtigen.

11. Für die Gehölzpflanzungen in Flächen mit Festsetzungen nach § 9 Satz 1, Nr. 20 sowie § 9, Satz 1, Nr. 25a und 25b BauGB sind ausschließlich Arten der Pflanzliste (s. Hinweise) zu verwenden. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Exemplare sind gemäß Pflanzliste zu ersetzen.

12. In den Baugebieten WA 2, WA 3, WA 4, WA 5, WA 6, WA 7, MU 1, MU 2, MU 3, MU 4 und MU 6 sind für Wohngebäude nur geneigte Dächer als Satteldach- oder Walmdächer zwischen 30 und 40 Grad Dachneigung zulässig.
Für untergeordnete Bauteile wie Treppenhäuser sind auch Flachdächer zulässig.

13. Auf den unbebauten Grundstücksflächen ist eine flächige Versiegelung bzw. Belegung mit Kies, Schotter oder ähnlichem Steinmaterial grundsätzlich unzulässig. Zulässig sind geringfügige Versiegelungen bzw. Belegungen als gestalterisches Element, soweit diese insgesamt weniger als 20 Prozent der jeweiligen Fläche betragen. Ausgenommen hiervon sind Stellplätze und Garagen, Zufahrten und Zuwegungen und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 4 BauNVO.

14. 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-, Belichtungselemente oder für Dachterrassen genutzt werden sowie für untergeordnete Bauteile wie z.B. Eingangsvorbauten.

15. In allen Baugebieten sind als Einfriedigungen zu öffentlichen Verkehrsflächen nur Hecken oder Holzzäune bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig.

HINWEISE

PFLANZLISTE
Für die Anpflanzung der extensiven Grünfläche sowie von Bäumen, Heckenen und Sträuchern sind standortgerechte, heimische Gehölze gemäß folgender Auswahlliste zu verwenden.

Bäume

Aesculus hippocastanum	Rosskastanie
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans regia	Echte Walnuss
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia Eberesche	
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Klimaresilente Bäume

Acer rubrum	Rotahorn
Alnus spaethii	Purpur-Erle
Amelanchier lamarckii	Kupfer Felsenbirne
Fraxinus ornus	Blumenesche
Parrotia persica	Persischer Eisenholzbaum
Quercus cerris	Zerr-Eiche
Quercus frainetto	Ungarische Eiche
Tilia tomentosa 'Brabant'	Silberlinde Brabant
Ulmus 'Lobel'	Stadtulme

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang von 18-20 cm

Sträucher

Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Frangula alnus	Faulbaum
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa spec.	Wildrosen
Salix spec.	Weiden
Viburnum opulus	Wasserschneeball

Klimaresiliente Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Prunus mahaleb	Felsenkirsche
Rosa gallica	Gallische Rose
Rosa rubiginosa	Schottische Rose
Rosa tomentos	Filz-Rose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Hecken

Carpinus betulus	Hainbuche
Ligustrum vulgare	Liguster

Mindestpflanzqualität: 100-150 cm Höhe, 2 x verpflanzt; die Pflanzabstände dürfen bei Sträuchern 1,5 m und bei Hecken 1,0 m nicht überschreiten.

NATUR- UND ARTENSCHUTZRECHTLICHE VERMEIDUNGS- UND VERMINDERUNGSMASSNAHMEN
- Schutz und Erhalt der Einzelbäume, Wiederherstellung soweit abgängig durch adäquate Neupflanzung.
- Wenn artenschutzrelevante Strukturen betroffen sind, Baustätigkeiten außerhalb der Brut- und Aufzuchtszeit der Vögel zwischen Ende März und Mitte Juli.
- Fällung von Bäumen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtszeit der Vögel. Kontrolle der Bäume auf Fledermäuse und Vögel in Höhlen, Horsten und Spalten im Vorfeld von Fällungen
- Bei Fällung von Gehölzen mit auffälligen Strukturen oder Höhlungen sowie dem Aus- und Umbau bzw. Abbruch von Gebäuden mit größeren Ritzen, Fugen oder Öffnungen sollte vorab eine fachgutachterliche Kontrolle stattfinden, um das Eintreten der Zugriffsverbote zu vermeiden.
- Alle Fällungen und Rodungsarbeiten sind außerhalb der Brut- und Setzzeiten durchzuführen, die vom 01. März bis zum 30. September dauern (siehe § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG). Kann diese Frist nicht eingehalten werden, ist, wenn ein Besatz nicht ausgeschlossen werden kann, der zur Fällung vorgesehene Gehölzbestand kurz vor Beginn der Fällungsarbeiten durch einen ökologischen Fachgutachter zu kontrollieren.
- Sollten bei der Durchführung von Baumaßnahmen Nester, Vogelfunde oder Fledermausfunde festgestellt werden, ist die Untere Naturschutzbehörde zu informieren, die dann über das weitere Vorgehen entscheidet. Gefundene Fledermäuse und Vögel sind aus der Gefahrensituation zu bergen und sofort an geeigneter Stelle freizulassen. Hilflose und/oder verletzte Fledermäuse sind der zuständigen Fledermausauffangstation zu übergeben. Entsprechend ist bei hilflosen und/oder verletzten Vögeln vorzugehen.
- Der Verlust von Fledermausquartieren ist in Absprache mit der zuständigen Behörde durch das fachgerechte Anbringen geeigneter Nistkästen an Stellen mit räumlichem Bezug zum Eingriff in ausreichender Anzahl auszugleichen (zzgl. jeweils eines Ablenkungskastens für Höhlenbrüter, wie z. B. Meisen).
- Der Verlust von Nistmöglichkeiten für planungsrelevante Vogelarten ist in Absprache mit der zuständigen Behörde durch das fachgerechte Anbringen geeigneter Nistkästen an Stellen mit räumlichem Bezug zum Eingriff in ausreichender Anzahl auszugleichen.

ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE
Im Plangebiet ist von erhaltenen Reliekten der Geschichte seit dem Hohen Mittelalterauszugehen. Sämtliche Bauvorhaben sind auf der nachfolgenden Ebene des Baugenehmigungsverfahrens über die Untere Denkmalbehörde (Gemeinde Hünxe) dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege Rheinland (Endenicher Straße 133,53115 Bonn) zur Stellungnahme vorzulegen (§ 29 DSchG NRW). Damit sind archäologische Untersuchungen nach Maßgabe einer Erlaubnis nach § 13 DSchG NRW im Vorfeld einer weiteren Bebauung nicht ausgeschlossen.

KAMPFMITTELVERDACHT
Es ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist umgehend das Ordnungsamt der Gemeinde Hünxe, Dorstener Straße 24, 46569 Hünxe bzw. der Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung in Düsseldorf zu benachrichtigen.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss
Der Haupt- und Finanzausschuss der Gemeinde Hünxe hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung der 41. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1a und der der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 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 Katastermachweis überein.
Die geometrische Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung wird bescheinigt.
Stand der Katasterangaben:

Dinslaken, den .....

(Dipl.-Ing. T. Faulenbach, ÖbVI)

3. Entwurf und Verfahrensbetreuung

Stadt • Land • Fluss
Büro für Städtebau und Umweltplanung
Königstrasse 32 • 53113 Bonn
0228 9239724 • info@sl-bonn.de

Bonn, den .....

Dipl.-Ing. G. Wallraven

4. Frühzeitige Beteiligung
Ort und Dauer der frühzeitigen Beteiligung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.
Die Öffentlichkeit wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... über die Planung unterrichtet und ihr wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Hünxe, den .....

(Bürgermeister)

5. Öffentliche Auslegung
Der Haupt- und Finanzausschuss der Gemeinde Hünxe hat in seiner Sitzung am ..... die öffentliche Auslegung gemäß § 4 Abs. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.
Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom ..... bis einschließlich
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich ..... aufgefordert.

Hünxe, den .....

(Bürgermeister)

6. Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Hünxe hat die 41. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1a und die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 bestehend aus Planzeichnung und Begründung nach Prüfung der Stellungnahmen in seiner Sitzung am ..... als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen.

Hünxe, den .....

(Bürgermeister)

7. Inkrafttreten
Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan bei der Gemeinde Hünxe, Dorstener Straße 24 während der Dienststunden von Jedermann eingesehen werden kann.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Hünxe, den .....

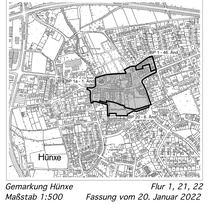
(Bürgermeister)

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bauordnung für das Land Nordrhein Westfalen – Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Januar 2019 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert Artikel 1 des Gesetzes vom 1. Dezember 2020 (GV. NRW. S. 1109)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV.NRW S. 666), zuletzt geändert Artikel 3 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV. NRW. S. 916)

Gemeinde Hünxe

Bebauungsplan Nr. 1a - 1. Änderung
Bebauungsplan Nr. 1 - 41. Änderung
Bebauungsplan Nr. 20 - 6. Änderung



Gemarkung Hünxe — Flur 1, 21, 22
Maßstab 1:500 — Fassung vom 20. Januar 2022