



Zeichenerklärung:

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

0,4 GRZ Grundflächenzahl
 I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 DNG 40°-50° DNG Dachneigung
 FH Firsthöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 Baugrenze

Verkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 Verkehrsberuhigter Bereich

Fläche für die Landwirtschaft

Fläche für die Landwirtschaft

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung

Bestandsangaben und Katastersignaturen:

vorhandene Gebäude
 Flurgrenze
 123 Flurstücksnummer
 II parallel

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

a) Höhenlage
 Die Höhe des Erdgeschoßfußbodens (OKF) wird festgesetzt auf 22,30 m NHN.

b) Drempelhöhe
 Die Drempelhöhe (DH) darf bei eingeschossigen Wohngebäuden 1,00 m nicht überschreiten. Die Drempelhöhe wird gemessen von der Oberkante des fertigen Dachgeschossfußbodens bis zum Schnitt der senkrechten Verlängerung der Außenfassade mit der Dachhautaußenkante.

c) Firsthöhe
 Die Firsthöhe (FH) bezeichnet das zulässige Höchstmaß von Oberkante des Erdgeschoßfußbodens bis zum First.

1.3 Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
 Die Mindestgröße der Baugrundstücke muss bei Einzelhausbebauung 450 qm und bei Doppelhaus- und Hausgruppenbebauung 250 qm betragen; das Höchstmaß wird (bei I-geschossiger Bauweise) auf 700 qm festgesetzt.

1.4 Garagen und andere Nebenanlagen
 Garagen dürfen die hintere Baugrenze - von der Erschließungsstraße aus gesehen - nicht überschreiten. Garagen und andere Nebenanlagen haben zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten. Vor den Garageneinfahrten muss der Stauraum mindestens 5,0 m betragen.

1.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 Die Erschließung von Hinterliegergrundstücken ohne direkten Anschluss an die öffentliche Straßenverkehrsfläche ist mittels Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu sichern. Die dingliche Sicherung der Rechte muss die Benutzung der Flächen durch Versorgungsträger und Rettungsfahrzeuge sicherstellen.

2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften nach § 81 der Landesbauordnung (BauONW) i.d.F. vom 20.06.1989 (GVNW S. 432) i.V. mit § 9 Abs. 4 des BauGB

2.1 Gestaltung der Baukörper
 a) Firststrichtung
 Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist eine einheitliche Firststrichtung einzuhalten.

b) Dachneigung
 Doppelhäuser und Hausgruppen sind mit gleicher Dachneigung auszuführen. Untergeordnete bauliche Anlagen müssen sich in der Dachneigung dem Hauptgebäude anpassen. Garagen und andere Nebengebäude nach § 14 BauNVO sind auch mit einem Flachdach zulässig.

2.2 Materialien und Farbgebung
 a) Wohngebäude
 Die Außenwandflächen der neu zu errichtenden Gebäude sind in Sichtmauerwerk zu verblenden bzw. zu verputzen. Untergeordnete Flächen können mit Holzmaterial verkleidet werden bzw. 10% der geschlossenen Außenwandflächen mit anderen Materialien gestaltet werden.
 Hausgruppen, Doppel- und Reihenhäuser sind gestalterisch und im Farbton aufeinander abzustimmen.

b) Garagen und andere Nebengebäude
 Garagen und andere Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO haben sich in der Farbgebung und im Material den zugehörigen bzw. benachbarten Wohnhäusern anzupassen.

2.3 Einfriedigungen
 In der Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze bzw. deren Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen sind Einfriedigungen nur in Form von lebenden Hecken zulässig. In Reihen gepflanzte immergrüne Nadelgehölze als Einfriedigung sind in den o.g. Flächen und entlang der Grenzen zu Fuß- und Radwegen nicht zulässig.

3. Gemäß § 9 (4) BauGB wird folgende auf Landesrecht beruhende Regelung in den Bebauungsplan aufgenommen:

3.1 Niederschlagswasserbeseitigung
 Gemäß § 9 (4) BauGB i.V. mit § 51a (3) LWG wird festgesetzt, dass das auf dem Grundstück anfallende Regenwasser von Dachflächen baulicher Anlagen und sonstiger baulicher Anlagen (Zufahrt, Stellplätze) über Entwässerungsanlagen (Mulden, Rigolen) auf dem Privatgrundstück schadlos dem Untergrund zuzuführen ist. Dazu ist ein entsprechender Antrag bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Kreises Wesel zu stellen.

Hinweise

- a) Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Stadt als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Xanten, Augustusring 3+5, 46509 Xanten, Telefon (02801) 776290, Fax (02801) 7762933 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.
- b) Das Auftreten von Kampfmittelfunden im Plangebiet ist nicht völlig auszuschließen. Vor Baubeginn sind eventuell erforderliche Maßnahmen mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 30 08 65, 40408 Düsseldorf, abzustimmen.
- c) Sollte die im Bebauungsplan angegebene maximale Gebäudehöhe überschritten werden, ist die Wehrbereichsverwaltung West, Wilhelm-Raabe-Str. 46, 40470 Düsseldorf, im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu beteiligen.
- d) Zur Gewährleistung der artenschutzrechtlichen Belange ist vor Baubeginn eine ökologische Baubegleitung durch einen Fachgutachter hinzuzuziehen, um mögliche artenschutzrechtliche Konflikte auszuschließen.
- e) Aufgrund der bestehenden Grundwasserverhältnisse ist bei der Errichtung von Kellergeschossen auf eine fachgerechte Ausführung zum Schutz vor eindringendem Grundwasser zu achten.
- f) Wasserbehördliche Erlaubnisse sind erforderlich für
 - die Entnahme von Grundwasser (z.B. Wasserhaltung)
 - den Einbau von Recycling-Material
 - die Nutzung von Erdwärme
 - die Versickerung von Regenwasser
 Diese sind bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Kreises Wesel zu beantragen.
- g) Das Plangebiet befindet sich im Risikogebiet des Rheins. Bei einem Versagen oder Überströmen von Hochwasserschutzanlagen bei einem Extremhochwasser (HQ-extrem) kann es zu Überschwemmungen kommen.

Verfahrensvermerke:

Der Rat der Stadt Hamminkeln hat am 10.09.2020 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung gemäß § 13a BauGB Bebauungsplan der Innenentwicklung beschlossen.
 Auf eine Umweltprüfung wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB verzichtet. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.10.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Hamminkeln, 27.10.2022
 Bürgermeister

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist mit der öffentlichen Bürgerversammlung am 18.11.2021 durchgeführt worden.

Hamminkeln, 27.10.2022
 Bürgermeister

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wurde die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die öffentliche Auslegung des Entwurfes dieser Bebauungsplanänderung wurde am 17.06.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf dieser Bebauungsplanänderung und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.06.2022 bis 29.07.2022 zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausgelegen.

Hamminkeln, 27.10.2022
 Bürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB beteiligt.

Hamminkeln, 27.10.2022
 Bürgermeister

Diese Bebauungsplanänderung ist vom Rat der Stadt Hamminkeln gem. § 10 Abs. 1 BauGB am 29.09.2022 als Satzung beschlossen worden.

Hamminkeln, 27.10.2022
 Bürgermeister

Die Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung, sowie der beigefügten Begründung wird hiermit ausgefertigt.

Hamminkeln, 27.10.2022
 Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss dieser Bebauungsplanänderung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und wo über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 07.11.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 07.11.2022 in Kraft getreten.

Hamminkeln, 27.10.2022
 Bürgermeister

Entwurf und Bearbeitung:

Stadt Hamminkeln
 Der Bürgermeister
 - Fachdienste Bauleitplanung -

Hamminkeln, 07.06.2022

i.A.

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Festlegung der Gemeindeplanung ist digital bestimmt und geometrisch eindeutig. Die Planunterlage entspricht dem Katasterbestand vom _____

öffentl. best. Verm.-Ing.

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634) in der zur Zeit geltenden Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) in der zur Zeit geltenden Fassung
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991 S. 58) in der zur Zeit geltenden Fassung
- Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen 2018 (BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV.NRW.2018 S. 421) in der zur Zeit geltenden Fassung
- §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV.NRW. S. 666) in der zur Zeit geltenden Fassung
- Bekanntmachungsverordnung (BekanntmVO) vom 26.08.1999 (GV.NRW. S. 516) in der zur Zeit geltenden Fassung

Stadt Hamminkeln

6. Änderung Bebauungsplan Nr.10 "Halfmannsfeld II"

(vereinfachtes Verfahren)

Gemarkung Hamminkeln
 Maßstab: 1 : 1.000

1. Ausfertigung

KOPIE