

Zeichenerklärung

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
 WA Allgemeine Wohngebiete

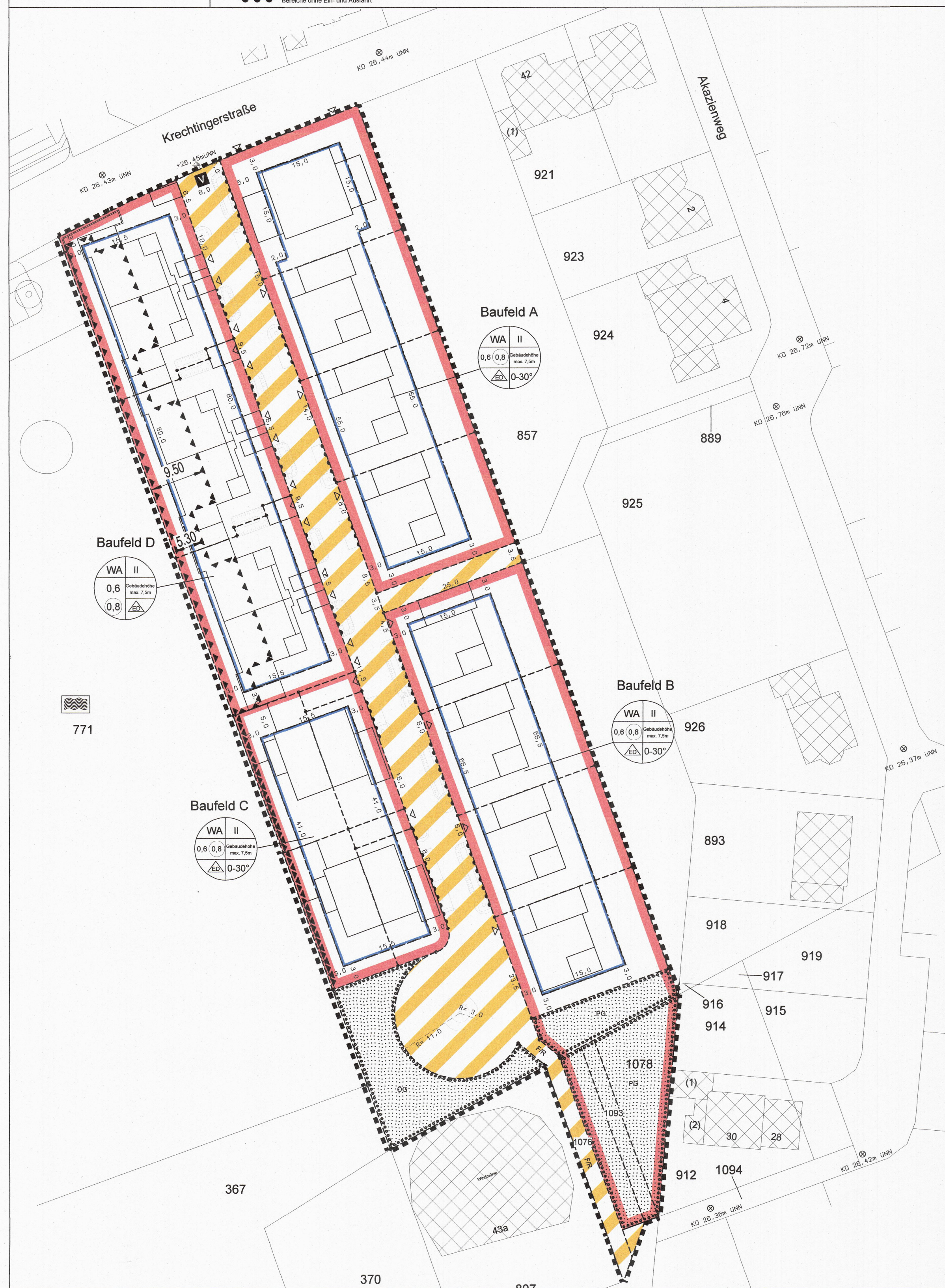
Maß der baulichen Nutzung
 0,6 GRZ Grünflächenzahl
 0,8 GFZ Geschossflächenzahl
 II Zahl der Vollgeschosse
 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 Baugrenze
 0-30° DWG Dachneigung
 Gebäudehöhe max. 7,5m
 FR Fuß- und Radweg

Verkehrsflächen
 Straßenverkehrsflächen
 Verkehrsberuhigter Bereich nach §42 (4a) StVO
 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen
 Grünfläche OG Öffentliche Grünfläche
 Bäume PG Private Grünfläche

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 Geplante Schallschutzwand zum Freibad
 Umgrenzung der Flächen zum Vorhalten zum Schutz gegen schädliche Umveränderungen im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

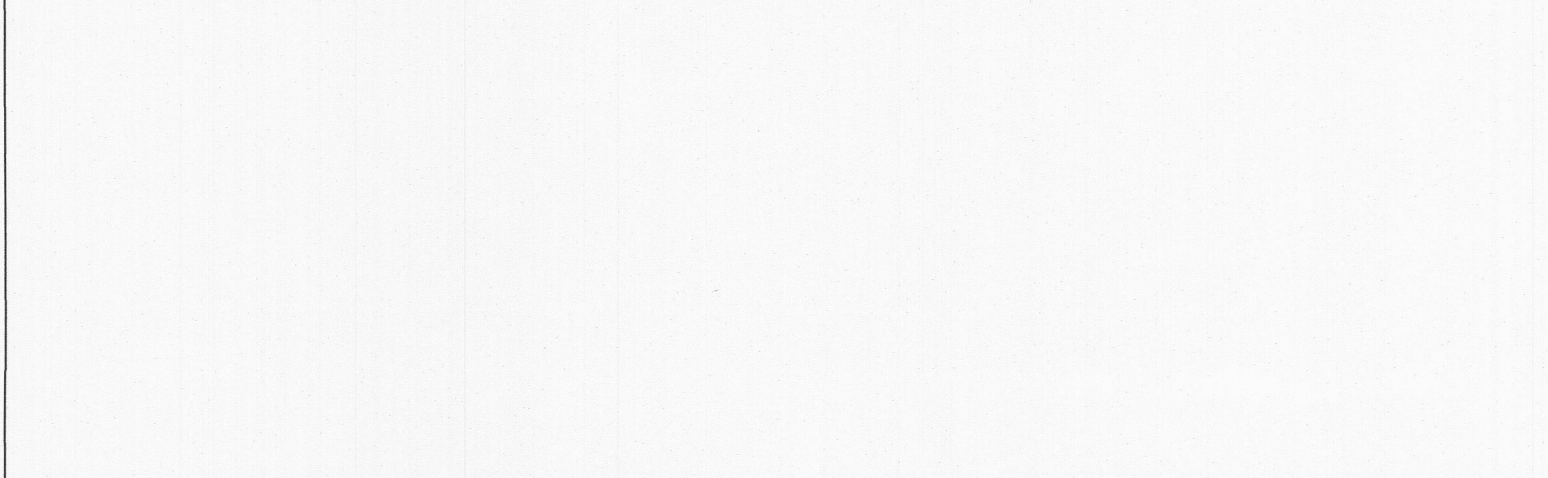
Sonstige Planzeichen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 Höhenpunkte geplant
 Bestandsangaben und Katastersignaturen
 vorhandene Gebäude
 Freibad



Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

- Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
 - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)**
 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Höhenlage**
 Die Höhe des Erdgeschossfertigungsbodens (OKFF) wird als Höchstmaß auf 26,90 m über NHN im Baufeld A und B festgesetzt. In den Baufeldern C und D wird die Höhe des Erdgeschossfertigungsbodens (OKFF) auf 26,85m über NHN als Höchstmaß festgesetzt.
 - Gebäudehöhe**
 Die Gebäudehöhe bezeichnet das zulässige Höchstmaß von der Oberkante des Erdgeschossfertigungsbodens (OKFF) bis zur Dachoberkante. Eine Überschreitung des angegebenen Maßes durch untergeordnete bauliche Anlagen wie Aufzugschächte, Parabolantennen oder Aufbauten, die der Gewinnung solarer Strahlungsenergie dienen ist zulässig. Die Überschreitung darf max. 100 cm betragen.
- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 - Garagen und andere Nebenanlagen**
 Garagen und Nebenanlagen haben zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mind. 0,5 m einzuhalten. Vor den Garageneinfahrten muss der Stauraum mind. 5,0 m betragen.
- Öffentliche Grünflächen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9(1) Nr. 25a BauGB oder mit Bindungen für Bepflanzungen gemäß § 9(1) Nr. 25b BauGB**
 - Bepflanzung**
 Die in der Planzeichnung festgesetzte öffentliche Grünfläche wird entlang der westlichen und südlichen Seite mit einer Hainbuchen-Hecke (Carpinus betulus) bepflanzt. Die Pflanzen haben eine Höhe von 100 bis 125 cm (Heister, zweimal verpflanzt). Es sind drei bis vier Pflanzen pro laufenden Meter zu pflanzen. Die Hecke wird max. zweimal pro Jahr geschritten. Der erste Schnitt erfolgt ab dem 01. Juli. Die Hecke ist dauerhaft zu Erhalten und Pflegen.
 In Verlängerung der südlichen Hecke auf der öffentlichen Grünfläche wird auch auf der privaten Grünfläche eine Hainbuchen-Hecke gepflanzt.
 Die Fläche wird mit einer extensiven Grünlandmischung eingesät und als extensive Wiese mit einer zweimaligen Mahd genutzt. Die erste Mahd erfolgt nicht vor dem 15. Juni. Die Grünlandfläche ist dauerhaft zu erhalten. Die private Grünfläche wird als Rasenfläche hergerichtet.



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV.NRW.2018 S. 421) in der zur Zeit geltenden Fassung (SGV.NRW.232)
 Bekanntmachungsverordnung (BekanntmVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
 Gemeindeverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NW S. 666 i.V.m. SGV NW S. 2023), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23. Januar 2018 (GV. NRW. S. 90)
 Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (LNatSchG NRW) und zur Änderung anderer Vorschriften (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG NRW) vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934), in Kraft getreten am 25. November 2016 und am 01. Januar 2018
 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist, in der zur Zeit geltenden Fassung
 Hauptsatzung der Stadt Hamminkeln in der zur Zeit geltenden Fassung

Entwurf und Bearbeitung:
Architekturbüro Bielefeld
 Am Kirchplatz 7
 46499 Hamminkeln-Dingden
 Tel.: 02852/96100 Fax: 02852/961020
 Internet: www.architekturbuero-bielefeld.de
 e-mail: info@architekturbuero-bielefeld.de

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990.
 Die Festlegung der Gemeindeplanung ist geometrisch eindeutig.

Die Planunterlage entspricht dem Katasterbestand vom ... 10. 10. 2019

öffentl. best. Verm.-Ing.

Architekturbüro Bielefeld
 A 26229
 0691
 öffentl. best. Verm.-Ing.

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

- Niederschlagswasserbeseitigung**
 Gem. § 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 Entwässerungsmulden auf dem Privatgrundstück schadlos dem Untergrund zuzuführen ist. Aufgrund der hoch anstehenden Grundwasserstände ist auf eine möglichst flache und großflächige Ausbildung der Mulden zu achten. Dazu ist ein entsprechender Antrag bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Kreises Wesel zu stellen.

Hinweise

- 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.
- 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.
- 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.
- Zur Gewährleistung der artenschutzrechtlichen Belange ist vor Baubeginn eine ökologische Baubegleitung durch einen Fachgutachter hinzuzuziehen, um mögliche artenschutzrechtliche Konflikte auszuschließen.
- Aufgrund der bestehenden Grundwasserhältnisse ist bei der Errichtung von Kellergeschossen auf eine fachgerechte Ausführung zum Schutz vor eindringendem Grundwasser zu achten.
- 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.

Verfahrensvermerke

Der Rat der Stadt Hamminkeln hat am 16.04.2020 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen.
 Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.05.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
 Hamminkeln, 15.05.2020
 Bürgermeister

Die Auslegung wurde nach § 3 Abs. 2 durchgeführt. Die öffentliche Auslegung des Entwurfes dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus Blatt 1 und 2 wurde am 10.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
 Der Entwurf dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus Blatt 1 und 2 mit der Begründung haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.07.2020 bis 21.08.2020 zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausliegen.
 Hamminkeln, 11.08.2020
 Bürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind am 09.07.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden.
 Hamminkeln, 11.08.2020
 Bürgermeister

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus Blatt 1 und 2, ist vom Rat der Stadt Hamminkeln gem. § 10 Abs. 1 BauGB am 22.12.2020 als Satzung beschlossen worden.
 Gem. § 86 Abs. 4 BauGB sind die örtlichen Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.
 Hamminkeln, 11.01.2021
 Bürgermeister

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Blatt 1 und 2) und den textlichen Festsetzungen als Satzung sowie der beigefügten Begründung und der zusammenfassenden Erklärung über die Berücksichtigung der Umweltbelange, wird hiermit ausfertigt.
 Hamminkeln, 11.01.2021
 Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus Blatt 1 und 2, 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 08.01.2021 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 Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
 Die Satzung ist am 08.01.2021 in Kraft getreten.
 Hamminkeln, 08.01.2021
 Bürgermeister

Stadt Hamminkeln

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16

Zur Alten Mühle

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Planzeichnung und Text Blatt 1 von 2

Dieser Bebauungsplan besteht aus:
 Vorhabenbezogener Bebauungsplan (Blatt 1), Vorhaben- und Erschließungsplan (Blatt 2)

Stand: 20.04.2020

Maßstab 1 : 500 **KOPIE**

Lageplan des Geltungsbereichs (ohne Maßstab)

