



### 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)  
**1.2.1 Höhenlage**  
 Die Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens (OKFF) der baulichen Anlagen wird als Höchstmaß auf 23,50 m über NHN festgesetzt.

**1.2.2 Firsthöhe**  
 Die Firsthöhe (FH) bezeichnet das zulässige Höchstmaß von Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens bis zum First.

**1.2.3 Traufhöhe**  
 Die Traufhöhe (TH) bezeichnet das zulässige Höchstmaß von Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens bis zum Schnitt der senkrechten Verlängerung der Außenfassade mit der Dachhautaußenkante.

**1.3 Garagen und andere Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)  
 Garagen und andere Nebenanlagen haben zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten. Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen müssen die Garagenzufahrten mindestens 5 m lang sein.

#### 2. Örtliche Bauvorschriften (§ 89 Abs. 2 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

**2.1 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie**  
 Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind flächenbündig in die Fassade bzw. das Dachniveau zu integrieren oder in gleicher Neigung aufzusetzen. Auf Flachdächern errichtete Solaranlagen können andere Neigungen aufweisen, dürfen jedoch nicht höher als 1,0 m über die zulässige Attikahöhe hinaus ragen.

**2.2 Unversiegelte Freiflächen**  
 Alle unversiegelten Freiflächen auf den privaten Grundstücksflächen sind mit bodendeckender natürlicher Vegetation (Gehölze, Rasen, Stauden, Gräser usw.) zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.

**2.5 Vorgärten**  
 Die Vorgärten - Bereiche zwischen Begrenzungslinie der erschließenden Straßenverkehrsfläche und der Hausfront des Gebäudes einschließlich der seitlichen Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze - sind bis auf den Anteil der notwendigen Erschließung (notwendiger Stellplatz, Zufahrt zur Garage, Zuwegung zum Eingang o.ä.) und den Standplätzen für Abfallbehälter flächendeckend zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

**2.6 Einfriedungen**  
 Als Einfriedungen der privaten Grundstücksfläche zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur mit heimischen Laubholzhecken, wie Hainbuche (Carpinus betulus) oder Liguster (Ligustrum vulgare atrovirens) zulässig. Zäune entlang zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur auf den straßenabgewandten Seiten parallel zu den Hecken in maximal gleicher Höhe zulässig.

**2.7 Stellplätze**  
 Pro Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze auf dem privaten Grundstück nachzuweisen.

#### Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6a BauGB)

Das Plangebiet befindet sich in den Risikogebieten des Rheins, die bei einem Versagen oder Überströmen von Hochwasserschutzanlagen ab einem extremen Hochwasser (HQ extrem) überschwemmt werden können.

ROTEINTRAGUNGEN gemäß Beschluss des Rates der Stadt Hamminkeln vom 02.05.2024

### Hinweise

- a) Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Stadt als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, 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 Oberkante der baulichen Anlagen überschritten werden, ist das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Fontainengraben 200, 53123 Bonn, im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu beteiligen.
- d) Aufgrund der bestehenden Bodenverhältnisse ist eine schadlohe Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser nicht möglich. Die Entwässerung hat zwingend über das Kanalsystem zu erfolgen. Eine Drosselung des Abflusses ist erforderlich.
- d) Bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Wesel sind folgende wasserbehördliche Erlaubnisse zu beantragen:
  - Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser über technische Anlagen (z.B. Mulden oder Rigolen)
  - Entnahme von Grundwasser (z.B. Grundwasserhaltung)
  - Einbau von Recycling-Material (z.B. als Tragschicht oder Wegeunterbau)
  - Nutzung von Erdwärme
- e) Zur Vermeidung von Individuenverlusten verschiedener Vogelarten sind Gehölzbeseitigungen zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchzuführen. Die Bautätigkeiten müssen außerhalb der Hauptbrutzeit, zwischen August bis Mitte März beginnen. Kann dieses Zeitfenster nicht eingehalten werden, ist eine ökologische Baubegleitung einzusetzen.
- f) Im Zuge von extremen Starkregenereignissen besteht das Risiko einer teilweisen Überflutung des Plangebiets. Auf eine angepasste Bauweise bei der Erstellung von Hochbauten ist zu achten.
- g) Das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzzone IIIb des Wasserwerkes Wittenhorst. Die entsprechende Wasserschutzgebietsverordnung ist zu beachten.
- h) Beim Einbau von Recycling-Material ist die Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) zu berücksichtigen.

### Zeichenerklärung:

<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>Verkehrsflächen</b>
Allgemeine Wohngebiete	Bereich ohne Ein- Ausfahrt
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>Sonstige Planzeichen</b>
0,4 GRZ Grundflächenzahl	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
GFZ Geschossflächenzahl als Höchstmaß	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	NHN Normalhöhenull
II Zahl der Vollgeschosse zwingend	Kanaldeckel
FH Firsthöhe	<b>Bestandsangaben und Katastersignaturen:</b>
TH Traufhöhe	vorhandene Gebäude
<b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b>	Flurstücksgrenze
Baugrenze	Flurstücksnummer
offene Bauweise	parallel
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	rechtwinklig
DNG Dachneigung	180°
SD Satteldach	

### Verfahrensvermerke:

Der Rat der Stadt Hamminkeln hat am 30.03.2023 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 13a BauGB Bebauungsplan der Innenentwicklung beschlossen. Auf eine Umweltprüfung wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB verzichtet. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.05.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Hamminkeln, 27.05.2024  
  
 Erster Beigeordneter

Hamminkeln, 27.05.2024  
  
 Erster Beigeordneter

Hamminkeln, 27.05.2024  
  
 Erster Beigeordneter

Hamminkeln, 27.05.2024  
  
 Erster Beigeordneter

Hamminkeln, 27.05.2024  
  
 Erster Beigeordneter

Hamminkeln, 27.05.2024  
  
 Erster Beigeordneter

Der Ausschuss für Umwelt, Planung und Stadtentwicklung des Rates der Stadt Hamminkeln hat am 28.11.2023 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen, den Entwurf dieses Bebauungsplanes mit der Begründung öffentlich auszulegen. Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wurde die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die öffentliche Auslegung des Entwurfes dieses Bebauungsplanes wurde am 01.12.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplanentwurf und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.12.2023 bis 18.01.2024 zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausgelegt.

Hamminkeln, 27.05.2024  
  
 Erster Beigeordneter

Hamminkeln, 27.05.2024  
  
 Erster Beigeordneter

Hamminkeln, 27.05.2024  
  
 Erster Beigeordneter

Hamminkeln, 27.05.2024  
  
 Erster Beigeordneter

### Entwurf und Bearbeitung:

Stadt Hamminkeln  
 Der Bürgermeister  
 - Fachdienste Bauleitplanung -

Hamminkeln, 20.11.2023  
  
 i.A.

Hamminkeln, 20.11.2023  
  
 öffentl. best. Verm.-Ing.

### Rechtsgrundlagen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der zur Zeit gültigen Fassung.
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786) in der zur Zeit gültigen Fassung
3. Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I. 1991 S. 58) in der zur Zeit gültigen Fassung
4. Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen 2018 (BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. 2018 S. 421) in der zur Zeit gültigen Fassung
5. §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV NW S. 666) in der zur Zeit gültigen Fassung
6. Bekanntmachungsverordnung (BekanntmVO) vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516) in der zur Zeit gültigen Fassung

# Stadt Hamminkeln

## 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Minkelsches Feld" (Bebauungsplan der Innenentwicklung)

**KOPIE** Gemarkung Hamminkeln  
 Maßstab: 1/500  
 1. Ausfertigung

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Festlegung der Gemeindeplanung ist geometrisch eindeutig. Die Planunterlage entspricht dem Katasterbestand vom 27.11.2023