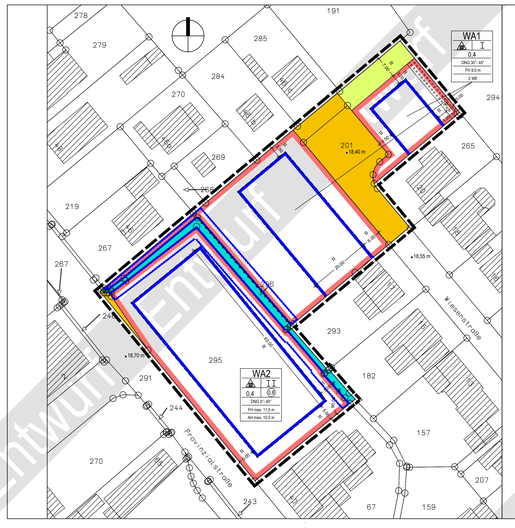

Zeichenerklärung:

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

- WA — Allgemeine Wohngebiete (WA1, WA2)
- 2 WE — Wohneinheiten

Maß der baulichen Nutzung

- (0,5) — GRZ Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- 0,4 — GRZ Grundflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- DNG — Dachneigung
- FH — Firsthöhe
- AH — Attikahöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze
- o — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche

Flächen für die Wasserwirtschaft

- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft

Flächen für die Landwirtschaft

- Flächen für die Landwirtschaft

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Wasserfläche (nachrichtlich)

Bestandsangaben und Katastersignaturen

- vorhandene Gebäude
- Flurstücksgrenze
- 123 — Flurstücksnummer
- parallel
- 180° — Gebäudehöhe

Lärmgebietsbereiche

7.1.1 Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1:2018-01

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße ($R'_{w,ges}$) der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen in Wohngebäuden WA2 sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung zu berechnen:

$$(R'_{w,ges}) = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist:

$K_{Raumart}$ = 30dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches,
= 35dB für Büroräume und Ähnliches,
der maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-2:2018-01

Mindestens einzuhalten sind:
$(R'_{w,ges})$ = 30dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes $S_{(S)}$ zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2:2018-01 Gleichung (33) mit dem Korrekturwert K_{AL} zu korrigieren. Wird im Zuge der Erstellung der baubezogenen Nachweise nach Landesbauordnung erbracht, dass an den Außenbauteilen der schützenswürdigen Räume nach DIN 4109-1:2018-01 geringere maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 anliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend o.g. Vorgaben reduziert werden. Von der Festsetzung kann auch dann angesehen werden, wenn zum Zeitpunkt der Erteilung der baubezüglichen Nachweise nach Landesbauordnung neue lärmrechtliche Regeln für den Schallschutz im Hochbau als Technische Baubestimmungen eingeführt worden sind und diese Technischen Baubestimmungen beachtet werden.

7. Immissionsschutz (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 Passive Schallschutzmaßnahmen

Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden im Allgemeinen Wohngebiet WA2 sind aufgrund der von der Provinzialstraße ausgehenden Lärmemissionen die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen von Wohnungen nach DIN 4109-1:2018-01, gemäß den Anforderungen des ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegels von bis zu 63 dB(A) nach DIN 4109-2:2018-01 auszubilden. Die betroffenen Bereiche mit dem maßgeblichen Werten sind dem Plan "Lärmpegelbereiche" zu entnehmen. Dies gilt nur für die zur Provinzialstraße gerichtete Gebäudefassade und die daran angrenzenden Seiten.

7.1.2 Fensterunabhängige schallgedämmte Lüftung in zum Schlafen genutzten schutzbedürftigen Räumen

Für Schlafräume und Kinderzimmer, in denen zur Nachtzeit (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) der Nacht-Außenlärmpegel außen über 45dB(A) beträgt, sind fensterunabhängige schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Belüftung sicherstellen, falls nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise eine ausreichende Belüftung gewährleistet werden kann.

Festsetzungen nach Landesrecht

1. Beseitigung von Niederschlagswasser (§9 Abs. 4 BauGB i. V. m. §44 Abs. 2 Satz 2 LWG)

Das auf der privaten Grundstücksflächen des südwestlich der Wissenmühle gelegenen Bereichs des Allgemeinen Wohngebiets WA1 und des im Allgemeinen Wohngebiet WA2 anfallende Niederschlagswasser ist in den vorhandenen Erdreiseanlagungsgräben zu leiten. Dazu ist ein entsprechender Anrag bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Kreises Wesel zu stellen. Das Niederschlagswasser der Grundstücke im nordöstlichen der Wissenmühle gelegenen Bereich des Allgemeinen Wohngebiets WA1 ist in den vorhandenen Mischwasserkanal zu leiten.

2. Örtliche Bauvorschriften (§9 Abs. 4 BauGB i. V. m. §89 BauO NRW 2018)

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)

2.1.1 Bauten zusammengehende Hauptbaukörper (Doppelhäuser) sind mit der gleichen - Dachform, Art und Farbgebung der Dachdeckung und Dachneigung - Gestaltung, Oberflächenstruktur und Farbgebung der Außenwände auszuführen.

2.1.2 Dachaufbauten dürfen insgesamt 50% der Breite der darunter liegenden Außenwand nicht überschreiten und müssen von der jeweiligen Gebäudewand mindestens 1,25 m Abstand einhalten. Bratungen von Gauben/Dacheinschnitten sind in den Dachschägen unterhalbsagen. Dachaufbauten in ausgebauten Spitzböden sind unzulässig. Pro Gebäudeseite ist immer nur eine Form des Dachaufbaus (Dachgaube oder Dacheinschnitt) zulässig.

2.2 Nutzung und Gestaltung unbebauter Flächen (§9 Abs.1 Nr. 5 BauO NRW)

2.2.1 Einfriedungen, die zu öffentlichen Verkehrsflächen ausgerichtet sind, sind nur als Hecken zulässig. Begleitend zu diesen Heckenpflanzungen dürfen auch Zäune bis zu 1,20 m Höhe an der von den Verkehrsflächen abgewandten Seite der Hecken errichtet werden.

2.2.2 Standplätze für Abfallbehälter sind einzulassen und dauerhaft zu begrünen.

Nachrichtliche Übernahme

Risikogebiet gemäß §9 Abs. 6a BauGB

Das Plangebiet befindet sich in den Risikogebieten des Rheins, die bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextem) überschwemmt werden können. Für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten gelten die Regelungen der §§ 78b, 78c des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG).

Hinweise

1. Bodenkennzeichnung

Gemäß §15 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchGNRW) ist die Entdeckung eines Bodendenkmals (kulturgeschichtliche Bodenfunde, Mauern, Einzelfunde, aber auch Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich der Stadt Hamminkeln oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland anzuzeigen. Die Fundstelle ist nach §16 DSchGNRW unverändert zu erhalten.

2. Kampfmittel

Das Plangebiet liegt in einem ehemaligen Kampfgebiet. Das Auftreten von Kampfmitteltunden im Plangebiet ist daher nicht völig auszuschließen. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst empfiehlt eine geophysikalische Untersuchung. Vor Baubeginn sind eventuell erforderliche Maßnahmen mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300860, 40408 Düsseldorf, abzustimmen.

3. Wasserbehördliche Erlaubnisse gemäß §9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Wasserbehördliche Erlaubnisse sind erforderlich für:

- die Einleitung von Grundwasser (z.B. Wasserhaltung)
- den Einbau von Recycling-Material
- die Nutzung von Erdwärme
- die Versickerung von Niederschlagswasser
- die Einleitung von Niederschlagswasser in den Entwässerungsgräben

Diese sind bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Kreises Wesel zu beantragen.

4. Starkregenvorsorge

Im Plangebiet kann es zu möglichen Einsätzungen bei seltenen bis extremen Starkregenereignissen kommen. Bei der Umsetzung der Planung ist für eine Grundstücks- und Gebäudekonzeption zu sorgen, die der Gefahr von Starkregenereignissen angepasst ist, um das Schadenspotenzial so gering wie möglich zu halten. Es wird empfohlen, sämtliche Öffnungen der Bauobjekt, wie z.B. Hauseingänge, Kellerfenstrschächte, Treppen zum Keller, Terrassenzugang etc. über der Höhe der im Bereich des Gebäudes angrenzenden öffentlichen privaten Verkehrs- und Wegeflächen anzuordnen. Es wird ein Höhenunterschied von mind. 20 cm empfohlen. Sollte dies nicht möglich sein, sind andere bauliche Maßnahmen, wie z.B. Bodenschwellen, Aufkantungen/Aufmauerungen, fest installierte Abdichtungen an Fenster- und Türöffnungen und Lichtschächten sowie abflusssensible Geländegestaltungen für Fließwege (Notwasserwege) etc. vorzusehen.

5. Artenschutz

Die nachfolgenden artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind zu beachten:

- Gehölzfällungen sind nur innerhalb eines Bauzeitfensters von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig.
- Vor der Fällung ist eine Kontrolle der zu beseitigenden Gehölze auf Vorkommen von überwinternden Fledermäusen durchzuführen.
- Die Baufeldräumung hat außerhalb der Brutzeit (ab August) zu erfolgen. Falls dieser Zeitraum nicht eingehalten werden kann, ist eine ornithologe Begleitung und Freigabe der Fläche durch eine Fachkraft (Biologe) erforderlich.

Aus artenschutzrechtlichen Gründen sollten zudem folgende Maßnahmen in Erwägung gezogen werden:

- Bei neuen Gebäuden sollten Maßnahmen für gebäudebewohnende Fledermäuse und Vögel (z.B. Anbringen von Nist- und Fledermauskästen) vorgesehen werden.
- Bei der Beleuchtung von Gebäuden, Gehwegen und Straßen ist auf eine fledermaus- bzw. insektenfreundliche Beleuchtung zu achten. Beleuchtungsarten und die flächige Nutzung von Licht sind auf ein Minimum zu reduzieren.
- Zur Verhinderung von Vogelschlag -verursacht vor allem bei Klarglas in Eisbereichen aufgrund fehlender Wahrnehmungen durch Vögel- sollte selbstbindendes oder gebtrntes Glas sowie spezielle, auf das Sehen der Vögel abgestimmte Muster in Glas verwendet werden.

6. Altlasten

Vor zukünftigen Erdbewegungs- und Auskiesarbeiten sind Untersuchungen auf Altlasten durchzuführen. Im Falle von Bodenverunreinigungen sind diese den zuständigen Behörden zu melden und geeignete Maßnahmen zur Gefahrenabwehr zu ergreifen. Im Rahmen der Tiefbauarbeiten anfallender Aushub ist - falls vor Ort nicht zu verwerten und deshalb abzufahren - durch die Entnahme und Untersuchung repräsentativer Mischproben nach abfallwirtschaftlichen und -rechtlichen Gesichtspunkten zu untersuchen (Deklarationsanalysen). Der Umfang der Untersuchungen sollte den LAGA-Richtlinien entsprechen.

7. Einsichtnahme von relevanten Unterlagen bei der Stadt Hamminkeln

Soweit in textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird, können diese im Fachdienst 61 der Stadt Hamminkeln innerhalb der Dienstzeiten eingesehen werden.

Verfahrensvermerke

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

Hamminkeln, ...

Bürgermeister

Der Ausschuss für Umwelt, Planung und Stadtentwicklung hat am ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen, den Entwurf dieser Bebauungsplandarstellung mit der Begründung öffentlich auszulegen.

Hamminkeln, ...

Bürgermeister

Gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 wurde von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Hamminkeln, ...

Bürgermeister

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

Hamminkeln, ...

Bürgermeister

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

Hamminkeln, ...

Bürgermeister

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

Hamminkeln, ...

Bürgermeister

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

Hamminkeln, ...

Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss dieser Bebauungsplandarstellung 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, ist am ..... 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.
Der Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Hamminkeln, ...

Bürgermeister

Entwurf und Bearbeitung:

Stadt Hamminkeln
Der Bürgermeister
- Fachdienste Bauleitplanung -

Hamminkeln,

i. A.

.....

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Festlegung der Gemeindegrenze ist 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
- Verordnung über die baulichte Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786) in der zur Zeit geltenden Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I. 1991 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
- 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)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23.01.2018 (GV.NRW. S. 90), in der zur Zeit geltenden Fassung
- Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalen Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26.08.1999 (GV.NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.11.2015 (GV.NRW. S. 741), in der zur Zeit geltenden Fassung
- Hauptsatzung der Stadt Hamminkeln in der zur Zeit geltenden Fassung

Stadt Hamminkeln

3. Änderung Bebauungsplan Nr. 1 "Wertherbruch"

(vereinfachtes Verfahren)

Gemarkung Wertherbruch
Maßstab 1 : 500

1. Ausfertigung

Entwurf
Entwurf
Entwurf
Entwurf