



PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
- WA1** Allgemeines Wohngebiet mit fortlaufender Nummerierung (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 20 BauNVO)
- 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)
 - 0,9 Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
- GH 32,5 m Gebäudehöhe als Höchstmaß in Meter über Normalhöhennull (NHN) (§ 18 BauNVO)
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie
 - Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - Verkehrsberuhigter Bereich
- Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Flächen für besondere Anlagen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen / Lärmschutzwand (siehe textliche Festsetzung Nr. 8.1)
 - Maßgebliche Außenlärmpegel $L_{dB(A)}$ in $L_{dB(A)}$ gemäß DIN 4109 (2018) (siehe textliche Festsetzung Nr. 8.2)
- Sonstige Planzeichen
- Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - Zweckbestimmung: Stellplätze, Garagen und Carports
 - Zweckbestimmung: Stellplätze
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Bestandsdarstellungen und sonstige erläuternde Planzeichen ohne Normcharakter
- Bestehende Gebäude
 - Flurstücksgrenze
 - Flurstücksnummer
 - Parallelmaß
 - Längenmaß

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plannahals (Planzeichenverordnung 1999 - PlanZV 99) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen - Landesbauordnung 2018 - (BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV NRW S. 421), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 31.10.2023 (GV NRW S. 1172).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 866), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 05.07.2024 (GV NRW S. 444).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- I. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)**
In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
- Betriebe des Baherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbetriebe
- Tankstellen
nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)**
Als Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen wird die Höhe über dem Meeresspiegel (NHN) festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird definiert als oberster Dachabschluss einschließlich Attika bzw. Oberkante First. Die festgesetzte Oberkante der Gebäude darf durch Geländer und sonstige Absturzsicherungen, Fahrstuhlhallen, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie und technische Aufbauten um bis zu 2,0 m überschritten werden.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)**
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Stellplätze und ihre Zufahrten bis zu einem Maß von 0,65 zulässig (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).
 - Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**
Die Baugrenzen dürfen zur Gartenseite der jeweiligen Gebäude durch Terrassen mit ihren Überdachungen sowie Wintergärten um bis zu 3,0 m überschritten werden (§ 23 Abs. 3 BauNVO).
 - Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
In den Allgemeinen Wohngebieten sind Stellplätze, Carports und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur in den festgesetzten Flächen für Garagen und Stellplätze zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).
 - Höchstzulässige Zahl an Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3 sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
 - Begrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)**
 - Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung < 10° von Gebäuden sowie von Garagen und Carports sind dauerhaft und flächendeckend externiv zu begrünen. Die Mindestqualität der Dachbegrünung ist als flächiger Sedumrasen mit u.a. Arten der Dickblatt- und Steinbrechgewächse sowie Gräsern auszubilden. Die Substratschicht muss mindestens 6 cm betragen. Von einer Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für erforderliche haustechnische Einrichtungen, für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien oder für Dachterrassen und Dachfenster genutzt werden.
 - Innerhalb der festgesetzten privaten Verkehrsfläche sind mindestens 4 standortgerechte, mindestens mittelgroße Laubbäume der GALK-Liste (Straßenbaumliste der Deutschen Gartenmalerkonferenz e.V.) in der Pflanzqualität 3x verpflanzt mit Drahtballierung, Stammumfang 16-18 cm, anzupflanzen. Diese Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Bäume sind entsprechend nachzupflanzen.
 - Innerhalb des Plangebietes ist pro Wohngebäude auf dem jeweiligen privaten Baugrundstück ein kleinerer Laubbäumchen als Hochstamm mit einem Stammumfang 12-14 cm gemäß der nachstehenden Pflanzenauswahlliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten; auffallende Bäume sind entsprechend nachzupflanzen. Es ist ein Grenzabstand von mind. 2,0 m zu benachbarten Grundstücken einzuhalten. Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Abschluss der Hochbaumaßnahmen vorzunehmen.
- Pflanzenauswahlliste:**
- | | |
|---|---|
| Feldahorn (Acer campestre) | Hainbuche (Carpinus betulus) |
| Eibische (Sorbus aucuparia) | Eintriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna) |
| Waldus (Ulmus regia) | Prunus padus (Traubeneiche) |
| Obstbäume (Pflaume, Birne, Apfel, Kirsche etc.) | |
- Die auf den Grundstücken verbleibenden Freiflächen, die nicht durch Gebäude, Stellplätze, Zufahrten, Terrassen, Wege und Nebenanlagen genutzt werden, sind vollständig mit bodendeckender Vegetation (Rasen, Gräser, Stauden, Gehäusen) zu begrünen und auf Dauer zu erhalten.
 - Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
 - Aktive Schallschutzmaßnahmen**
Im Bereich der privaten Verkehrsfläche ist innerhalb der festgesetzten Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen eine geschlossene Lärmschutzwand mit einer Höhe (Oberkante Lärmschutzwand) von 25,0 m über NNH (entspricht einer Höhe von 2,0 m über Straßenebene) zu errichten. Die Mauer ist eine Lücke an die westlich und östlich angrenzenden Bestandsgebäude anzuschließen. Das Schalldämmmaß der Wand muss mindestens die Anforderungen Luftschalldämmung $R_{w,ges}$ (≥ 25 dB) nach DIN EN 1793-2 erfüllen.
 - Passive Schallschutzmaßnahmen**
Bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden sind aufgrund der von der Ringenberger Straße ausgehenden Lärmemissionen die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen von Wohnungen nach DIN 4109-1:2018-01, gemäß den Anforderungen der in der Planzeichnung dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109-2:2018-01 auszubilden.
 - 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 sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung zu berechnen:
$$(R_{w,ges}) = L_a + K_{Raumart}$$

Dabei ist:
 - $K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches;
 - $K_{Raumart} = 35 \text{ dB}$ für Büroräume und Ähnliches;
 - L_a der maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-2:2018-01
 Mindestens einzuhalten sind:
 $(R_{w,ges}) = 30 \text{ dB}$ 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_0 nach DIN 4109-2:2018-01 Gleichung (35) mit dem Korrekturfaktor $K_{a,s}$ zu korrigieren.
Von der Festsetzung kann auch dann abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt der Erstellung der bautechnischen Nachweise nach Landesbauordnung erbracht, dass an den Außenbauteilen der schutzbedürftigen 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 abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt der Erstellung der bautechnischen Nachweise nach Landesbauordnung neue technische Regeln für den Schallschutz im Hochbau als Technische Baubestimmungen eingeführt worden sind und diese Technischen Baubestimmungen beachtet werden.
- 8.2.2 Fensterunabhängige schalldämmende Lüftung in zum Schlafen genutzten schutzbedürftigen Räumen**
Für Schlafräume und Kinderzimmer, in denen zur Nachtzeit (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) der Nacht-Mittelungspegel außen über 45 dB(A) beträgt, ist fensterunabhängige schalldämmende 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.
- II. Festsetzungen nach Landesrecht**
- Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 44 Abs. 2 Satz 2 LWG)**
Das auf den privaten Grundstücksflächen sowie der privaten Verkehrsfläche anfallende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zur Versickerung zu bringen.

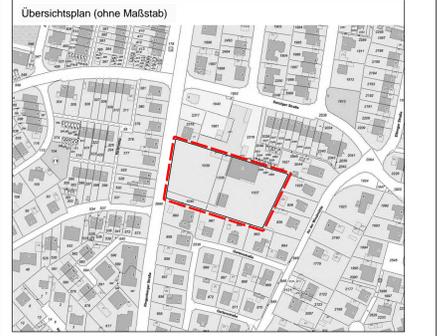
- Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW 2018)**
 - Außere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)
 - 1.1 Baulich zusammenhängende Hauptbaukörper (Doppelhäuser, Hausgruppen) sind mit der gleichen Dachform, Art und Farbgebung der Dachdeckung und Dachneigung
- Gestaltung, Oberflächenstruktur und Farbgebung der Außenwände auszuführen.
 - 1.2 Dachaufbauten dürfen insgesamt 50% der Breite der darunter liegenden Außenwand nicht überschreiten und müssen von der jeweiligen Giebelwand mindestens 1,25 m Abstand einhalten. Brüstungen von Gauben/Dachschneitten sind in den Dachschrägen unterzubringen. Dachaufbauten im ausgebauten Spitzboden/Studio sind unzulässig. Pro Gebäudeseite ist immer nur eine Form des Dachausbaus (Dachgaube oder Dachschneitt) zulässig.
 - 2.2 Nutzung und Gestaltung unbauter Flächen (§ 89 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 einzufassen und dauerhaft zu begrünen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Risikogebiet gemäß § 9 Abs. 6a BauGB**
Das Plangebiet befindet sich in den Risikogebieten des Rhein, die bei einem extremen Hochwasserereignis (Hochstrem) überschritten werden können. Für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten gelten die Regelungen der §§ 78b, 78c des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG).

HINWEISE

- Bodendenkmalpflege**
Gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NRW) ist die Entdeckung eines Bodendenkmals (kulturgeschichtliche Bodenerunde, Mauern, Einzelruine, 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 DSchG NRW unverändert zu erhalten.
- Kampfmittel**
Das Plangebiet liegt in einem ehemaligen Kampfgelände. Das Auftreten von Kampfmittelresten im Plangebiet ist daher nicht völlig auszuschließen. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst empfiehlt eine geophysikalische Untersuchung.
Vor Baubeginn sind eventuell erforderliche Maßnahmen mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 30 08 65, 40408 Düsseldorf, abzustimmen.
- Wasserbehördliche Erlaubnisse gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)**
Wasserbehördliche Erlaubnisse sind bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Wesel zu beantragen für:
 - Die Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser über technische Anlagen (z.B. Mulden oder Röhren)
 - Die Entnahme von Grundwasser (z.B. Grundwasserhaltung)
 - Den Einbau von RC-Material (z.B. als Tragschicht oder Wegeunterbau)
 - Die Nutzung von Erdwärme.
- Starkregenvorsorge**
Im Plangebiet kann es zu möglichen Einstaubungen bei seltenen bis extremen Starkregeneignissen kommen.
Bei der Umsetzung der Planung ist für eine Grundstücks- und Gebäudekonzeption zu sorgen, die der Gefahr von Starkregeneignissen angepasst ist, um das Schadenspotenzial zu verringern.
Es wird empfohlen, sämtliche Öffnungen der Baukörper, wie z.B. Hauseingänge, Keller-treppenhäuser, Treppen zum Keller, Terrassenzugänge 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, Aufkantung / Aufmauerungen, fest installierte Abdeckungen an Fenstern und Türöffnungen und Lichtschächten sowie abflussensensible Geländegestaltungen für Fließwege (Notwasserweg) etc. vorzusehen.
- Boden**
Das für Plangebiet erstellte Bodengutachten der Firma Geokom vom 09.08.2007 ist zu beachten. Bodeneingriffe und Maßnahmen sind in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Wesel gutachterlich zu begutachten.
- Trinkwasserschutzzone**
Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III B des Wasserwerkes Wittenhorst. Die entsprechende Wasserschutzgebietsverordnung ist zu beachten.
- Artenschutz**
Auf der Grundlage der durchgeführten artenschutzrechtlichen Vorprüfung sollten aus artenschutzrechtlichen Gründen folgende Maßnahmen beachtet werden:
 - Bei neuen Gebäuden sollen 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 federmaus- bzw. insektenfreundliche Beleuchtung zu achten. Belichtungszeiten und die flächige Nutzung von Licht sind auf ein Minimum zu reduzieren.
 - Zur Verhinderung von Vogeleitlag vor allem bei Klarglas in Eckbereichen aufgrund fehlerhafter Wahrnehmungen durch Vögel: sollte selbsttönendes oder getöntes Glas sowie spezielle, auf das Sehen der Vögel abgestimmte Muster im Glas verwendet werden.
- 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.



<p>Entwurf und Bearbeitung atelier stadt & haus Essen.</p> <p>Stadtplaner</p>	<p>Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 Abs. 2 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist geometrisch eindeutig. Die Festlegung der Planung ist geometrisch eindeutig. Die Planunterlage entspricht dem Katasterbestand vom November 2024.</p> <p>öffentl. best. Verm.-Ing.</p>	<p>Der Rat der Stadt Hamminkeln hat am 10.10.2024 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Hamminkeln, Bürgermeister</p>	<p>Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Planausgang in der Zeit vom bis einschließlich Der Zeitraum der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Hamminkeln, Bürgermeister</p>	<p>Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind am gemäß § 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert worden. Hamminkeln, Bürgermeister</p>	<p>Die Auslegung wurde nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die öffentliche Auslegung des Entwurfes dieses Bebauungsplanes wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit der Begründung haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausliegen. Hamminkeln, Bürgermeister</p>	<p>Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind am gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden. Hamminkeln, Bürgermeister</p>	<p>Dieser Bebauungsplan ist vom Rat der Stadt Hamminkeln gem. § 10 Abs. 1 BauGB am als Satzung beschlossen worden. Gem. § 86 Abs. 4 BauNVO sind die örtlichen Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Hamminkeln, Bürgermeister</p>	<p>Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung sowie der beigefügten Begründung wird hiermit ausgesetzt. Hamminkeln, Bürgermeister</p>	<p>Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes, 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 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 Erlischen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten. Hamminkeln, Bürgermeister</p>	<p>STADT HAMMINKELN</p> <p>Bebauungsplan Nr. 15 "Ringenberger Straße" - 4. Änderung</p> <p>Gemarkung Hamminkeln, Flur 4</p> <p>Maßstab: 1:500</p> <p>Stand: 28.11.2024</p>
--	---	---	---	--	--	---	---	--	---	--