

Verfahrensvermerke

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

Hamminkeln,

 Bürgermeister

Die Veröffentlichung wurde nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Veröffentlichung des Entwurfes dieses Bebauungsplans wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit de Begründung wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis zu jedermanns Einsichtnahme veröffentlicht.

Hamminkeln,

 Bürgermeister

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

Hamminkeln,

 Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist vom Rat der Stadt Hamminkeln gem. § 10 Abs. 1 BauGB am als Satzung beschlossen worden. Gem. § 86 Abs. 4 BauONW sind die örtlichen Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Hamminkeln,

 Bürgermeister

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

Hamminkeln,

 Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen 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 Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Hamminkeln,

 Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634) in der zur Zeit gültigen Fassung

BauNVO: Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) in der zur Zeit gültigen Fassung

BauO NRW: Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.06.2018 (GV. NRW. 2018 S. 421) in der zur Zeit gültigen Fassung

BekanntmVO: Bekanntmachungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.08.1999 (GV NW S. 516) in der zur Zeit gültigen Fassung

BNatSchG: Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.06.2009 (BGBl. I S 2542) in der zur Zeit gültigen Fassung

LNatSchG NRW: Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen und zur Änderung anderer Vorschriften (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG NRW) vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 934) in der zur Zeit gültigen Fassung

GO NRW: Gemeindeverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666 i.V.m. SGV NW S. 2023) in der zur Zeit gültigen Fassung

PlanZV: Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der zur Zeit gültigen Fassung

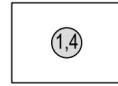
Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

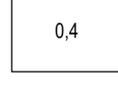


Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung



Geschossflächenzahl, als Höchstmaß



Grundflächenzahl

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Baugrenze

6. Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen

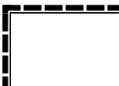
15. Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Stellplätze

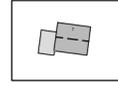


Stellplätze

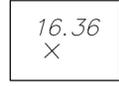


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Bestandsangaben und Katastersignaturen



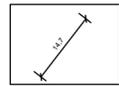
Vorhandene Gebäude und Hausnummern



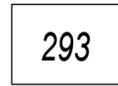
Höhenangaben



Flurstücksgrenze



Bemaßung



Flurstücksnummer

Entwurf und Bearbeitung



Koepenweg 2a
 46499 Hamminkeln

Telefon: (02857) 429521-0
 info@oekoplan-ing.de
 www.oekoplan-ing.de

Planverfasser

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:

.....

öffentl. best. Verm.-Ing.

Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

1. 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 Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. 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. Die festgesetzte Oberkante der Gebäude darf durch Geländer und sonstige Absturzsicherungen, Fahrstuhlanlagen, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie und technische Aufbauten um bis zu 2,0 m überschritten werden.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Stellplätze und ihre Zufahrten bis zu einem Maß von 0,7 zulässig (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

4. Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Stellplätze nur in den festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

5. Höchstzulässige Zahl an Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind maximal 18 Wohnungen zulässig.

6. Begrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

6.1 Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung < 10° von Gebäuden sind dauerhaft und flächendeckend extensiv 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.

6.2 Innerhalb des Plangebietes sind insgesamt 3 kleinkronige Laubbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang 12-14 cm gemäß der nachstehenden Pflanzenauswahlliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten; ausfallende 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)

6.3 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, Gehölze) zu begrünen und auf Dauer zu erhalten.

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

- 7.1 Schallabsorbierende Auskleidung der Loggien
 - Die Untersichten der Balkone sowie die Decken der Loggien müssen mit schallabsorbierendem Material gemäß Schallabsorptionsgruppe A3 nach EN 1793-1:1997 ausgestattet werden.
 - Der Absorptionsgrad muss im Bereich von aw = 0,8 bis 0,9 liegen. Zulässige Materialien sind beispielsweise Rockfon® Facett™, ELEGANT, KNAUF AMF TOPIQ® Prime oder ISOVER Topdec Smartline oder gleichwertige Alternativen.
- Schalldichte Brüstungen
 - Die Brüstungen der Loggien müssen mindestens bis zu einer Höhe von 1,0 m vollständig schalldicht ausgeführt werden.
 - Die Brüstungen sind in massiver Bauweise zu errichten (z. B. aus Glas oder gleichwertigen schalldichten Materialien).
 - Fugen zwischen einzelnen Brüstungselementen sind frontal und seitlich zur Lärmquelle schalldicht zu verbinden (verkittet).
 - Offene Fugen an den Fassadenanschlüssen dürfen maximal 3 mm betragen.

7.2 Fensterunabhängige schalldämmte Lüftung in zum Schlafen genutzten schutzbedürftigen Räumen

Für Schlafräume und Kinderzimmer, in denen zur Nachtzeit (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) der Nacht-Mittelwertpegel außen über 45 dB(A) beträgt, sind fensterunabhängige schalldämmte 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.

7.3 Gutachterlicher Nachweis

Der Nachweis der Einhaltung der Festsetzungen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen. Ausnahmen von diesen Festsetzungen können in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden getroffen werden, sofern durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel bzw. Beurteilungspegel vorliegt.

II. Festsetzungen nach Landesrecht

1. Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 44 Abs. 2 Satz 2 LWG)
 Das auf den privaten Grundstücksflächen sowie der privaten Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen.

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

- Nutzung und Gestaltung unbebauter Flächen (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW)
 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.
- Standplätze für Abfallbehälter sind einzufassen und dauerhaft zu begrünen.

Nachrichtliche Übernahme

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

Hinweise

1. Bodendenkmalpflege
 Gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NRW) ist die Entdeckung eines Bodendenkmals (kulturgeschichtliche Bodenfunde, Mauern, Einzelfunde, aber auch Verfahrungen 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.

2. Kampfmittel
 Das Plangebiet liegt in einem ehemaligen Kampfgebiet. Das Auftreten von Kampfmittelfunden 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.

3. 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 Rigolen)
- Die Entnahme von Grundwasser (z.B. Grundwasserhaltung)
- Den Einbau von RC-Material (z.B. als Tragschicht oder Wegeunterbau)
- Die Nutzung von Erdwärme.

4. Starkregenvorsorge
 Im Plangebiet kann es zu möglichen Einstautungen 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, Kellerlichtschächte, 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, Aufkantung / Aufmauerungen, fest installierte Abdichtungen an Fenster- und Türöffnungen und Lichtschächten sowie abflusssensible Geländegestaltungen für Fließwege (Notwasserweg) etc. vorzusehen.

5. Boden

Die für das Plangebiet erstellte Baugrund- und Versickerungsuntersuchung der FA Dr. T. Böcke vom 18.02.2025 ist zu beachten. Bodeneingreifende Maßnahmen sind in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Wesel gutachterlich zu begleiten.

6. Trinkwasserschutzzone

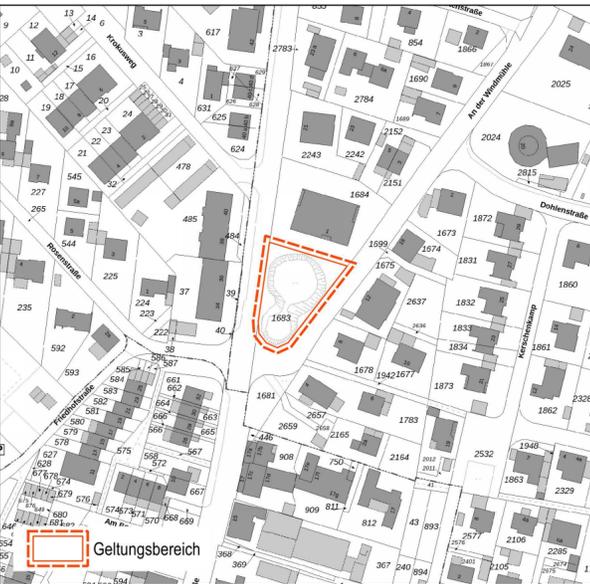
Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III B des Wasserwerkes Wittenhorst. Die entsprechende Wasserschutzgebietsverordnung ist zu beachten.

7. Artenschutz

Individuelle Verluste, Störungen während der Fortpflanzungszeit sowie die Zerstörung von Nestern während der Baustellenphase (§ 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG) werden durch die Bestimmung des § 39 Abs. 5 Pt. 2 BNatSchG vermieden. Demnach ist es grundsätzlich verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen.

8. 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.



Stadt Hamminkeln



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 26 "An der Windmühle/Ringenberger Straße"

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Planzeichnung und Text Blatt 1 von 2

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

Entwurf Stand: 03/2025
 Maßstab: 1/500