

Textliche Festsetzungen:

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) und der 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) wird als Höchstmaß auf maximal 22,80 m ü. 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. Vor der Garageneinfahrt muss der Stauraum mindestens 5,0 m betragen.

1.4 Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den eingeschossig festgesetzten Baufenstern sind je Gebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig. In den zweigeschossig festgesetzten Baufenstern sind je Gebäude maximal vier Wohneinheiten zulässig. In den zwingend zweigeschossig festgesetzten Baufenstern sind je Gebäude maximal neun Wohneinheiten zulässig.

1.5 Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Niederschlagswasser, welches von Dach- oder befestigten Flächen anfällt, ist auf dem Baugrundstück schadlos zur Versickerung zu bringen. Die dafür erforderlichen Anlagen müssen den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik entsprechen. Die zu verwendenden Anlagen müssen den Flurabstand bei höchstem zu erwartenden Grundwasserspiegel und den Durchlässigkeitsbeiwert (KF-Wert) des Bodens berücksichtigen. Bei Notwendigkeit ist ein Bodenaustausch vorzunehmen.

1.6 Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1.6.1 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der Baumbestand auf den öffentlichen Grünflächen ist zu erhalten. Bei Abgängen sind qualitativ gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

1.6.2 Nicht überbaubare und unversiegelte Flächen

Alle nicht überbaubaren und unversiegelten Flächen sind gärtnerisch so zu gestalten, dass sie der natürlichen potentiellen Vegetation entsprechen.

1.6.3 Einfriedigungen

Einfriedigungen sind als Laubholzhecken lt. Pflanzliste anzulegen. Einfriedigungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind auf max. 0,80 m Höhe zu begrenzen.

1.6.4 Private Grünfläche

Die als private Grünfläche festgesetzten Flächen, sind von jeglicher Bebauung und Versiegelung freizuhalten. Sie sind so zu gestalten, dass sie der natürlichen potentiellen Vegetation entsprechen. Werden Gehölze oder Bäume in dieser Fläche gepflanzt, so sind Gehölzarten und Obstbäume der Pflanzliste zu verwenden. Immergrüne Gehölze sind nicht zulässig.

Pflanzliste:

Feldahorn (Acer campestre)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Weißdorn (Crataegus monogyna)
Schlehe (Prunus spinosa)
Kornelkirsche (Cornus mas)
Haselnuß (Corylus avellana)
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Holzapfel (Malus sylvestris)
Pfaffenhütchen (Eonymus europaeus)
Holzbirne (Pyrus communis)
Kätzchenweide (Salix smithiana)

Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Stieleiche (Quercus robur)
Feldulme (Ulmus carpinifolia)
Stadulme (Ulmus 'lobel')
Schwarzerle (Alnus glutinosa)
Vogelkirsche (Prunus arum)
Traubenkirsche (Prunus padus)
Schwarze Johannisbeere (Ribes nigrum)
Liguster (Ligustrum vulgare)

1.6.5 Neu- und Ersatzpflanzungen

Bei Neu- und Ersatzpflanzungen müssen die zu pflanzenden Bäume mindestens einen Stammumfang von 0,12 m, gemessen in 1,00 m Höhe über der Oberkante Erdboden, aufweisen.

1.6.6 Bepflanzungsmaßnahmen

Die festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen auf den Baugrundstücken sind spätestens in der der Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode (Frühjahr oder Herbst) auszuführen und nachzuweisen.

2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften nach § 86 der Landesbauordnung (BauO NW) i.V. mit § 9 Abs. 4 des BauGB

2.1 Gestaltung der Baukörper

2.1.1 Firstrichtung

Bei Doppelhäusern ist eine einheitliche Firstrichtung einzuhalten.

2.1.2 Dachneigung

- Doppelhäuser sind mit gleicher Dachneigung auszuführen.
- Garagen und andere Nebengebäude nach § 14 BauNVO sind auch mit einem Flachdach zulässig.
- In den Baufenstern mit einer zwingend zweigeschossigen Festsetzung sind auch geringere Dachneigungen zulässig, sofern die Dächer mit einer extensiven Dachbegrünung versehen werden.

2.2 Materialien und Farbgebung

2.2.1 Wohngebäude

Doppelhäuser sind gestalterisch und im Farbton aufeinander abzustimmen.

2.2.2 Garagen und andere Nebengebäude

Garagen und andere Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO haben sich in der Farbgebung und im Material den zugehörigen bzw. benachbarten Wohnhäusern anzupassen.

2.2.3 Dacheindeckung

Doppelhäuser sind in der Farbe der Dacheindeckung aufeinander abzustimmen.

Hinweise

- 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.
- Das Auftreten von Kampfmittelresten 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 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.
- Aus dem Altlastenkataster ist bekannt, dass sich innerhalb bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet der Altlastenstandort AA 3-41, ehemalige Müllkippe Hamminkeln, befindet. Diese Fläche wurde gestrichen.
- Das Plangebiet liegt in einem Reservegebiet (entspricht Wasserschutzzone IIIb) zum Grundwasserschutz des Regionalplans (GEP 99).
- Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß der "Hochwassergefahrenkarte Rhein" bei Eintritt eines Extremhochwasser "HQ-Extrem" betroffen.
- Zur Vermeidung von Individuenverlusten (erhebliche Störung der Reproduktion) europäischer Vogelarten sind Maßnahmen zur Realisierung von Bauvorhaben z.B. Baufeldräumung, Bodenarbeiten und Gehölzbehebungen außerhalb der Zeit vom 15.03. bis zum 15.09. vorzunehmen. Der Bauherr steht in Verantwortung zu prüfen, ob Niststätten brütender Vögel durch die einzelnen Maßnahmen betroffen sein könnten.
- Die Eigentümer und Nutzungsberechtigten des Molkereigrabens und seine Anlieger haben alles zu unterlassen, was die Sicherheit und den Schutz der Ufer gefährden oder die Unterhaltung unmöglich machen oder wesentlich erschweren würde.

Verfahrensvermerke:

Der Rat der Stadt Hamminkeln hat am 25.03.2017 gemäß § 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 21.03.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Hamminkeln, 08.12.2017
Bürgermeister

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist mit der öffentlichen Bürgerversammlung am 19.03.2015 durchgeführt worden.

Hamminkeln, 08.12.2017
Bürgermeister

Gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wurde die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs dieses Bebauungsplanes wurde am 31.03.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplanentwurf und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.04.2017 bis 12.05.2017 zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausgelegt.

Hamminkeln, 08.12.2017
Bürgermeister

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

Hamminkeln, 08.12.2017
Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist vom Rat der Stadt Hamminkeln gem. § 10 Abs. 1 BauGB am 13.07.2017 als Satzung beschlossen worden.
Gem. § 86 Abs. 4 BauO NW sind die örtlichen Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Hamminkeln, 08.12.2017
Bürgermeister

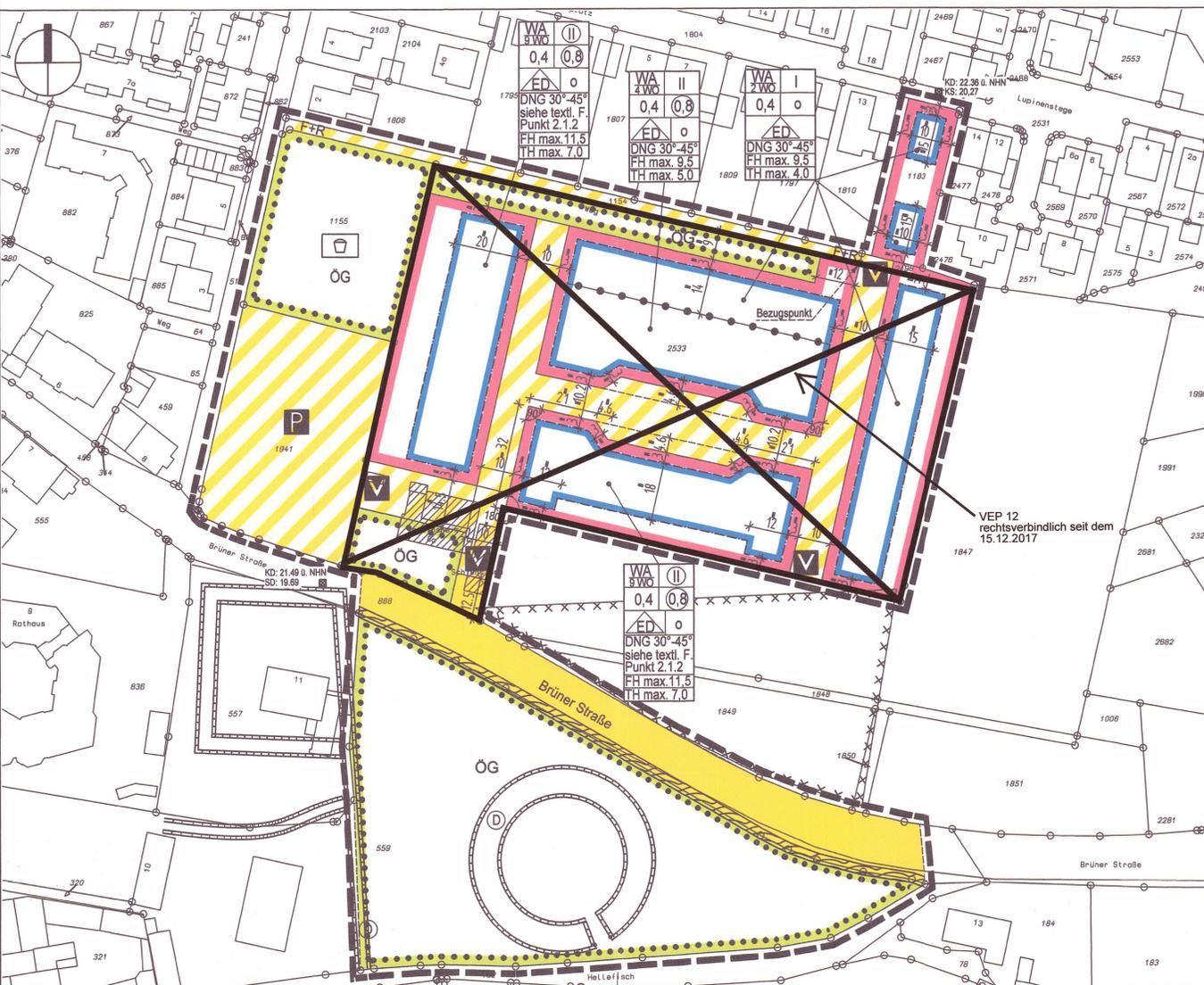
Dieser Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung sowie der beigefügten Begründung wird hiermit ausgesetzt.

Hamminkeln, 08.12.2017
Bürgermeister

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 15.12.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 15.12.2017 in Kraft getreten.

Hamminkeln, 08.12.2017
Bürgermeister



Zeichenerklärung:

Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeine Wohngebiete
- WA 2 W/O Begrenzung der Zahl der Wohnungen

Maß der baulichen Nutzung

- 0,4 GRZ Grundflächenzahl
- 0,8 GFZ Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- II Zahl der Vollgeschosse zwingend
- FH Firsthöhe
- TH Traufhöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o Baugrenze
- o offene Bauweise
- A nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- DNG Dachneigung

Grünflächen

- Grünfläche
- ÖG öffentliche Grünfläche
- PG private Grünfläche
- Spielplatz

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P Öffentliche Parkfläche
- V Verkehrsberuhigter Bereich
- F + R Fuß- und Radweg
- Bereich ohne Ein- / Ausfahrt

Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft

- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

- D Bodendenkmal

Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Alltlastenverdachtsfläche

- Alltlastenverdachtsfläche
- NHN Normalhöhennull
- Kanalschacht

Bestandsangaben und Katastersignaturen:

- vorhandene Gebäude
- Flurstücksgrenze
- 123 Flurstücksnummer
- II parallel
- rechteckig
- Wasserfläche / Graben

Entwurf und Bearbeitung:

Stadt Hamminkeln
Der Bürgermeister
- Fachdienste Bauleitplanung -

Hamminkeln, 13.03.2017

i.A.

M. Bauhaus

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 14.12.2013.

Komp. v. ...
öffentl. best. Verm.-Ing.

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) in der zur Zeit gültigen Fassung.
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) in der zur Zeit gültigen Fassung
- § 86 der Landesbauordnung (BauO NW) vom 01.03.2000 (GV NW S. 256/SGV NW 232) in der zur Zeit gültigen Fassung.
- §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung NW vom 14.07.1994 (GV NW S. 666) in der zur Zeit gültigen Fassung
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991 S. 58) in der zur Zeit gültigen Fassung

Stadt Hamminkeln

Bebauungsplan Nr. 14 I "Brüner Straße Teilbereich I" (vereinfachtes Verfahren gemäß §13 BauGB)

Gemarkung Hamminkeln

Maßstab: 1/1000

1. Ausfertigung

KOPIE