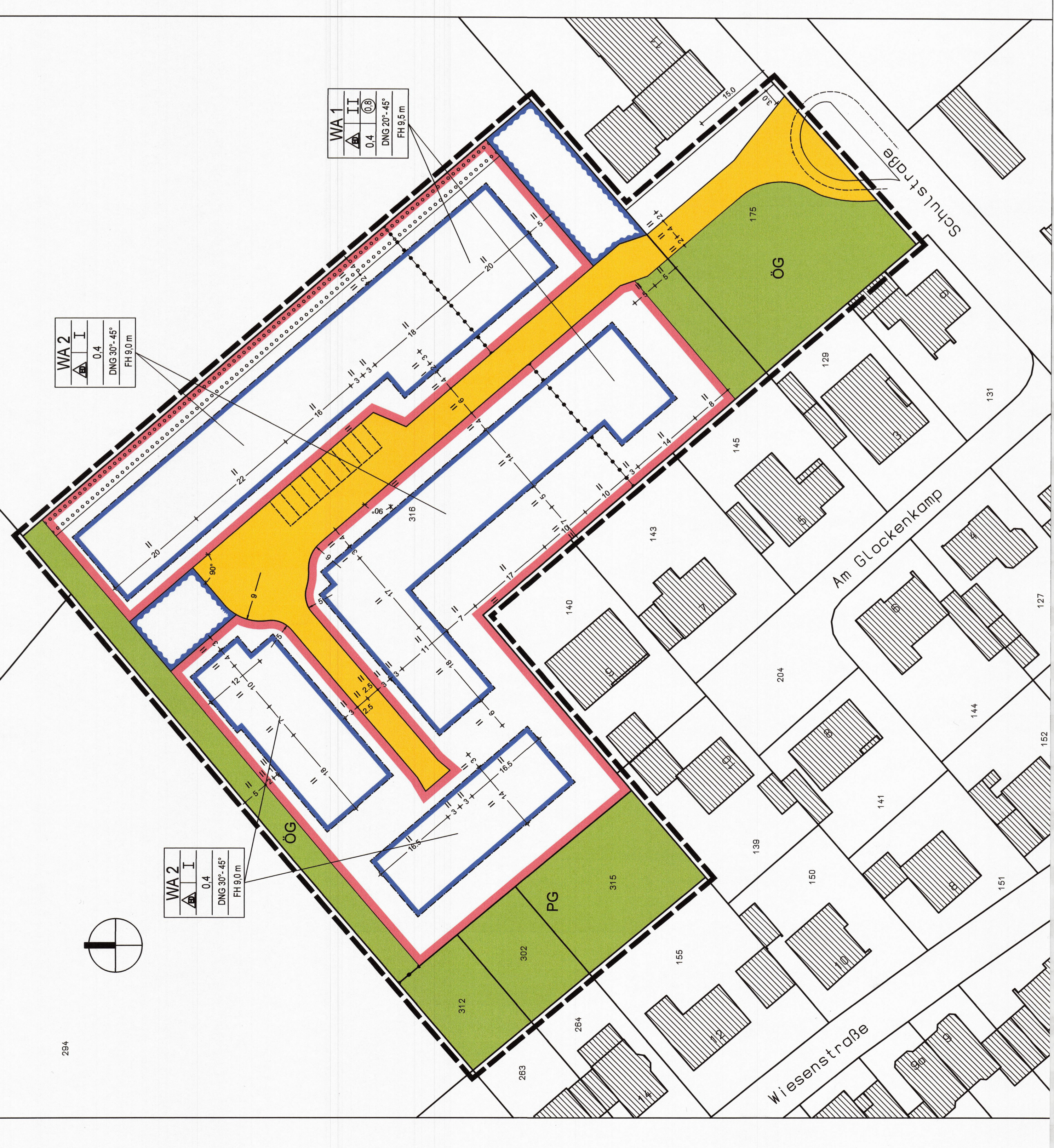


Zeichenerklärung:

Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung
 Allgemeine Wohngebiete
 WA 1, WA 2
- Maß der baulichen Nutzung
 GFZ Geschossflächenzahl als Höchstmaß
 0,4
 GFZ Grundflächenzahl
 0,4
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 DNG Dachneigung
 FH Firsthöhe
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 Baugrenze
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Verkehrsmittelflächen
 Straßenverkehrsfläche
- Grünflächen
 ÖG Öffentliche Grünfläche
 PG Private Grünfläche
- Flächen für die Wasserwirtschaft
 Fläche für die Wasserwirtschaft
- 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 Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Bestandsangaben und Katastersignaturen
 vorhandene Gebäude
 Flurstücksgrenze
 Flurstücksnummer
 parallel



Textliche Festsetzungen:

- In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:
1. Planungserleichterungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) und der Bauutzungsverordnung (BaunVO)
- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 1.1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA1 und WA2) (S.4 BaunVO)
 Gemäß § 1 Abs. 6 BaunVO sind die nach § 4 Abs. 3 BaunVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 1.2.1 Höhenlage
 Die Höhe des Erdgeschossignüßbodens (OKFF) wird als Höchstmaß auf 18,75 m über NHN festgesetzt.
 1.2.2 Firsthöhe
 Die Firsthöhe bezeichnet das zulässige Höchstmaß von der Oberkante des Erdgeschossignüßbodens (OKFF) bis zum First. Eine Überschreitung des angegebenen Maßes durch untersprockelte bauliche Anlagen wie Aufsätze, Parabolantennen oder Aufbauten, die der Gewinnung solarer Strahlungsenergie dienen, ist zulässig.
 Die Überschreitung darf max. 100 cm betragen.
- 1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 1.3.1 Garagen und andere Nebenanlagen
 Garagen und Nebenanlagen haben zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mind. 0,5 m einzuhalten. Vor den Garagenflächen muss der Stauraum mind. 5,0 m betragen.
 1.4 Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 1.4.1 Im WA1-Gebiet sind pro Einzelhaus maximal 4, pro Doppelhaushälfte maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Im WA2-Gebiet sind pro Einzelhaus maximal 2 Wohneinheiten, pro Doppelhaushälfte maximal 1 Wohneinheit zulässig.
 1.5 Öffentliche Grünflächen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB oder mit Bindungen für Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2b BauGB
 1.5.1 Bedarfsschlüssel
 Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ist mit einer einreihigen Hecke aus einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern aus der folgenden Pflanzliste zu bepflanzen und die Bepflanzung zu pflegen und zu erhalten.
 Feldorn (Acer campestris), Gemeiner Schneebai (Viburnum opulus), Heihteuchte (Carpinus betulus), Eberesche (Sorbus aucuparia), Weißdorn (Crataegus monogyna), Stieleiche (Quercus robur), Scheide (Prunus spinosa), Feldulme (Ulmus campestris), Kornelkirsche (Cornus mas), Stadulme (Ulmus laevis), Haselnuß (Corylus avellana), Schwarzerle (Alnus glutinosa), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Vogelkirsche (Prunus avium), Holzapfel (Malus sylvestris), Traubenkirsche (Prunus padus), Pflehenhölchen (Eonymus europaeus), Schwarze Johannisbeere (Ribes nigrum), Holzbirne (Pyrus communis), Lüguster (Ligustrum vulgare), Katzenweide (Salix smithiana)
 Es sind mindestens 3 Arten zu pflanzen. Die Pflanzdicke muss mindestens 1 Gehölz pro flqm betragen.
 Die auf den Grundstücken verbleibenden Freiflächen, die nicht durch Gebäude, Stellplätze, Zufahrten, Terrassen, Wege etc. genutzt werden, sind vollflächig mit bodendeckender Vegetation (Rasen, Gräser, Stauden, Gehölze zu begrünen und auf Dauer zu erhalten.
 1.5.2 Erhalt des Gehölzbestandes
 Der Gehölzbestand auf den als öffentliche Grünfläche festgesetzten Flächen ist dauerhaft zu erhalten. Bei Abgängen sind qualitativ gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- 2.1 Zuordnungsfestsetzung gem. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB
 Zum vollständigen Ausgleich der durch diesen Bebauungsplan erlaubten Eingriffe in Natur und Landschaft sind Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplans durchzuführen, die in einer Höhe von 3,516 Wertpunkten (nach LANUV 2008) zu erbringen sind.
- Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6a BauGB) :
 Das Plangebiet befindet sich in den Risikogebieten des Rheins, die bei einem Versagen oder Überströmen von Hochwasser- Schutzanlagen ab einem häufigen Hochwasser (HQ häufig) überschwemmt werden können.
 Das Plangebiet befindet sich in den Risikogebieten der Isar und ihrer Nebengewässer, die bei einem seltenen bzw. extremen Hochwasserereignis (HQ extrem) überschwemmt werden können.

Hinweise:

- a) Beim Aufreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Stadt als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Xanten, Augustusring 3-5, 46630 Xanten, Telefon (02801) 776230, Fax (02801) 776233 unverzüglich zu informieren.
 Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.
 b) Das Aufreihen von Kampfmittelfunden im Plangebiet ist nicht völlig auszuschließen. Vor Baubeginn sind eventuell erforderliche Maßnahmen mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 30 06 66, 40408 Düsseldorf, abzustimmen.
 c) Sollte die im Bebauungsplan angegebene maximale Gebäudehöhe überschritten werden, ist die Wehbereichsverwaltung West, Wehbeh-Raabe-Str. 46, 40470 Düsseldorf, im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu beteiligen.
 d) Zur Gewährleistung der artenschutzrechtlichen Belange ist vor Baubeginn eine ökologische Baubegleitung durch einen Faunagutachter hinzuzuziehen, um mögliche artenschutzrechtliche Konflikte auszuschließen.

Verfahrensvermerke:

Der Rat der Stadt Hamminkeln hat am 04.04.2023... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Ausweisung dieses Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.07.2023... erlassen und ist bekannt gemacht.
 Hamminkeln, 05.07.2023, Bürgermeister

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist im öffentlichen Bürgerentscheid am 27.01.2023... durchgeführt worden.
 Hamminkeln, 27.01.2023, Bürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind am 20.06.2022... aufgefunden worden.
 Hamminkeln, 27.01.2023, Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist vom Rat der Stadt Hamminkeln gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am 27.01.2023... als Satzung beschlossen worden.
 Hamminkeln, 27.01.2023, Bürgermeister

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung, sowie der beigefügten Begründung und der zusammenfassenden Erklärung über die Berücksichtigung der Umweltbelange wird hiermit ausgeteilt.
 Hamminkeln, 27.01.2023, Bürgermeister

Der Ausschuss für Umwelt, Planung und Stadtentwicklung des Rates der Stadt Hamminkeln hat am 27.01.2023... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen, den Entwurf dieses Bebauungsplans mit der Begründung sowie mit den Umweltinformationen und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich auszuliegen.
 Hamminkeln, 27.01.2023, Bürgermeister

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs dieses Bebauungsplans wurde am 17.06.2022... ortsüblich bekannt gemacht.
 Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung sowie den Umweltinformationen und den wesentlichen bereits vorliegenden Umweltinformationen haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.06.2022 bis 23.07.2022... zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausliegen.
 Hamminkeln, 27.01.2023, Bürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind am 20.06.2022... aufgefunden worden.
 Hamminkeln, 27.01.2023, Bürgermeister

Entwurf und Bearbeitung:

Stadt Hamminkeln
 Der Bürgermeister
 - Fachdienst Bauplanung -
 Hamminkeln, 15.06.2022
 I.A. *U. Bohner*
 Die Planunterlagen entsprechen dem Katasterbestand vom
 öffentl. best. Verm.-Htg.

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung vom 18.12.1990.
 Die Festlegung der Gemeindeflächen ist geometrisch einseitig.
 Die Planunterlagen entsprechen dem Katasterbestand vom

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 bauliche 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 Ausweisung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - 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. 02) in der zur Zeit geltenden Fassung (S.V.NRW/23)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW S. 686), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23.01.2016 (GV.NRW S. 90), in der zur Zeit geltenden Fassung
- Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26.08.1999 (GV.NRW S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.11.2016 (GV.NRW S. 741), in der zur Zeit geltenden Fassung
- Hauptsatzung der Stadt Hamminkeln in der zur Zeit geltenden Fassung

Stadt Hamminkeln

Bebauungsplan Nr. 3

"Siemensweide"

Gemarkung Wertherbruch
 Maßstab 1 : 500

1. Ausfertigung

- e) Aufgrund der bestehenden Grundwasserhältnisse ist bei der Errichtung von Kellergeschossen auf eine fachgerechte Ausrichtung zum Schutz vor eindringendem Grundwasser zu achten.
- f) Aufgrund der bestehenden Grundwasserhältnisse ist eine schadhafte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser nicht möglich.
 Die Ableitung/Entwässerung hat zwingend über den Entwässerungskanal zu erfolgen.
- g) Wasserrechtliche Erlaubnisse sind erforderlich für
 - die Entnahme von Grundwasser (z.B. Wasserhaltung)
 - den Einbau von Recycling-Material
 - die Versickerung von Regenwasser
 - die Versickerung von Regenwasser
 Diese sind bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Kreises Wesel zu beantragen.