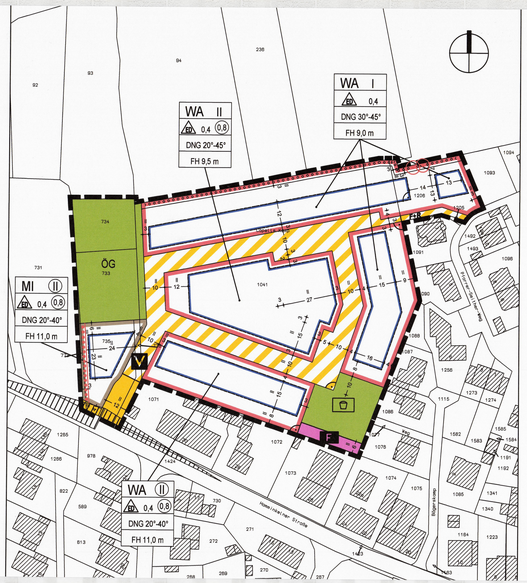


Zeichenerklärung:

Art der baulichen Nutzung

- WA — Allgemeines Wohngebiet
- MI — Mischgebiet

Maß der baulichen Nutzung

- (I) — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- (II) — Zahl der Vollgeschosse zwingend
- 0.4 — GRZ — Grundflächenzahl
- (0.8) — GFZ — Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- DNG 35°-45° — DNG Dachneigung
- FH 9,0 m — Firsthöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze

Fläche für den Gemeinbedarf

- Fläche für den Gemeinbedarf
- F — Feuerwehr

Verkehrsfläche

- Straßenverkehrsfläche
- V — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
- F+R — Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Grünfläche

- Grünfläche
- ÖG — Zweckbestimmung: Spielplatz
- Öffentliche Grünfläche

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

- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Fläche zur Erhaltung von Sträuchern
- Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung
- Sichtdreieck

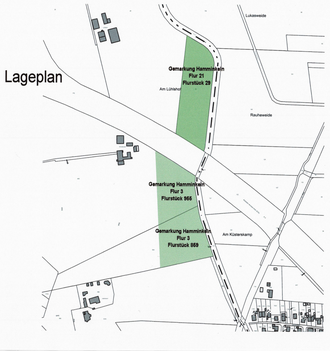
Bestandsangaben und Katastersignaturen:

- 724 — vorhandene Gebäude
- 123 — Flurgrenze
- 123 — Flurstücksnummer
- parallel
- rechtwinklig

Ökokonto-Flächen/ Ausgleichsmaßnahme

Übersicht

Lageplan



Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1.1 **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die nach §4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.1.2 Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO)
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die nach § 6 Abs. 2 BauNVO Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), 7 (Tankstellen) und 8 (Vergnügungsstätten) allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig.
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die nach § 6 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 39,60 m über NHN festgesetzt.

1.2.2 Firsthöhe
Die Firsthöhe bezeichnet das zulässige Höchstmaß von der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (OKFF) bis zum First. Eine Überschreitung des angegebenen Maßes durch untergeordnete bauliche Anlagen wie Aufzugschächte, Panoblaelementen oder Aufsatzen, 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 Garageneinfahrten muss der Stauraum mind. 5,0 m betragen.

1.4 **Öffentliche Grünflächen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9(1) Nr. 25a BauGB oder mit Bindungen für Bepflanzungen gemäß § 9(1) Nr. 25b BauGB**

1.4.1 Bepflanzung

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:
Feldahorn (Acer campestre), Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus), Hainbuche (Carpinus betulus), Eberesche (Sorbus aucuparia), Weißdorn (Crataegus monogyna) Blieiche (Quercus robur), Schlehe (Prunus spinosa), Feldulme (Ulmus carpinifolia), Kornelkirsche (Cornus mas), Stieltulme (ulmus lobel), Haselnuß (Corylus avellana), Schwarzerle (Alnus glutinosa), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Vogelkirsche (Prunus arium) Holzapfel (Malus sylvestris), Traubenkirsche (Prunus padus), Pfaffenhütchen (Eonymus europa eus), Schwarze Johannisbeere (Ribes nigrum), Holzbirne (Pyrus communis), Liguster (Ligustrum vulgare), Kätzchenweide (Salix smithiana)
Es sind mindestens 3 Arten zu pflanzen. Die Pflanzdichte muss mindestens 1 Gehölz pro ffdm 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.

Im öffentlichen Verkehrsraum (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, verkehrsberuhigter Bereich) sind im Rahmen der Straßenraumgestaltung insgesamt 11 Bäume aus folgender Pflanzliste zu pflanzen:
Feldahorn (Acer Campestre), Spitzahorn (Acer platanoides), Rotahorn (Acer rubrum), Hainbuche (Carpinus betulus), Baumhasel (Corylus colurna), Rotdorn (Crataegus laevigata), Esche (Fraxinus excelsior), Gemeine Birne (Pyrus communis), Mehlbeere (Sorbus aria), Eberesche (Sorbus aucuparia)

1.4.2 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 ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft sind Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplan durchzuführen, die in einer Höhe von 28.138 Wertpunkten (nach LANUV 2008) zu erbringen sind.
Die Ausgleichsmaßnahmen erfolgen auf dem Grundstücken Gemarkung Hamminkeln, Flur 21, Flurstück 29, Gemarkung Hamminkeln, Flur 03, Flurstücke 955 und 859 durch Schaffung einer Extensivwiese.
Diese Maßnahme ist mit Bescheid vom 24.11.2011 vom Kreis Wesel als Ausgleichsmaßnahme (Ökokonto) anerkannt worden.
Die Ausgleichsmaßnahme in Höhe von 28.138 Wertpunkten wird hiermit dem durch die Bebauungsplanung ermöglichten Eingriff zugeordnet.

3. Gemäß § 9(4) BauGB wird folgende auf Landesrecht beruhende Regelung in den Bebauungsplan aufgenommen

3.1 **Niederschlagswasserbeseitigung**
Gem. § 9(4) BauGB i.V. mit § 51a(3) LWG wird festgesetzt, dass das auf dem Grundstück anfallende Regenwasser von Dachflächen baulicher Anlagen und sonstiger baulicher Anlagen (Zufahrt, Stellplätze) über ein Entwässerungsmulden auf dem Privatgrundstück schadlos dem Untergrund zuzuführen ist.
Aufgrund der hoch anstehenden Grundwasserstände ist auf eine möglichst flache und großflächige Ausbildung der Mulden zu achten. Dazu ist ein entsprechender Antrag bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Kreises Wesel zu stellen.

Hinweise

a) Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Stadt als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Xanten, Augustusring 3 + 6, 46509 Xanten, Telefon (02801) 7782290, Fax (02801) 7762933 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

b) Das Auftreten von Kampfmittelfunden 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.

c) Sollte die im Bebauungsplan angegebene maximale Gebäudehöhe überschritten werden, ist die Wehrbereichsverwaltung West, Wilhelm-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 Fachgutachter hinzuzuziehen, um mögliche artenschutzrechtliche Konflikte auszuschließen.

e) Aufgrund der bestehenden Grundwasserverhältnisse ist bei der Errichtung von Kellergeschossen auf eine fachgerechte Ausführung zum Schutz vor eindringendem Grundwasser zu achten.

f) Entlang des an der Nordgrenze des Plangebietes verlaufenden Grabens sind gemäß § 31 Abs. 4 Landeswassergesetz (LWG) in einem Abstand von 5 m bauliche Anlagen jeglicher Art unzulässig.

g) Wasserbehördliche Erlaubnisse sind erforderlich für
- die Entnahme von Grundwasser (z.B. Wasserhaltung)
- den Einbau von Recycling-Material
- die Nutzung von Erdwärme
- die Versickerung von Regenwasser

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

Änderungen und Ergänzungen sind gemäß Beschluss des Rates der Stadt Hamminkeln vom 23.05.2019 in rot eingetragen.

Verfahrensvermerke:

Der Rat der Stadt Hamminkeln hat am 07.12.2017 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.12.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
Hamminkeln, 16.09.2019
Bürgermeister

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist mit der öffentlichen Bürgerversammlung am 09.05.2017 durchgeführt worden.
Hamminkeln, 16.09.2019
Bürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind am 16.11.2018 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf die Umweltprüfung aufgefordert worden.
Hamminkeln, 16.09.2019
Bürgermeister

Der Ausschuss für Umwelt, Planung und Stadtentwicklung des Rates der Stadt Hamminkeln hat am 30.04.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen, den Entwurf dieses Bebauungsplanes mit der Begründung sowie mit den Umweltinformationen und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich auszulegen.
Hamminkeln, 16.09.2019
Bürgermeister

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes dieses Bebauungsplanes wurde am 08.05.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung sowie den Umweltinformationen und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.03.2019 bis 18.04.2019 zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausgelegen.
Hamminkeln, 16.09.2019
Bürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind am 08.05.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden.
Hamminkeln, 16.09.2019
Bürgermeister

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung gemäß Beschluss des Rates der Stadt Hamminkeln vom 23.05.2019 geändert bzw. ergänzt. Diese Änderungen und Ergänzungen sind in rot eingetragen. Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 28.05.2019 bis 28.06.2019 zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausgelegen. Anregungen konnten gem. § 4a Abs. 3 BauGB nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden.
Hamminkeln, 16.09.2019
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist vom Rat der Stadt Hamminkeln gem. § 10 Abs. 1 BauGB am 23.09.2019 als Satzung beschlossen worden.
Hamminkeln, 16.09.2019
Bürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung sowie der beigefügten Begründung und der zusammenfassenden Erklärung über die Berücksichtigung der Umweltbelange wird hiermit ausgefertigt.
Hamminkeln, 16.09.2019
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 27.09.2019 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 27.09.2019 in Kraft getreten.
Hamminkeln, 27.09.2019
Bürgermeister

Entwurf und Bearbeitung:

Stadt Hamminkeln
Der Bürgermeister
- Planungsabteilung -

Hamminkeln, 26.04.2019

i.A.

öffentl. best. Verm.-Ing.

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 _____

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 baulische 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. 1991 I 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 kommunalem 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

Bebauungsplan Nr. 16
"Pollmannsweg"

Gemarkung Brünen
Maßstab: 1 : 1.000

1. Ausfertigung

KOPIE