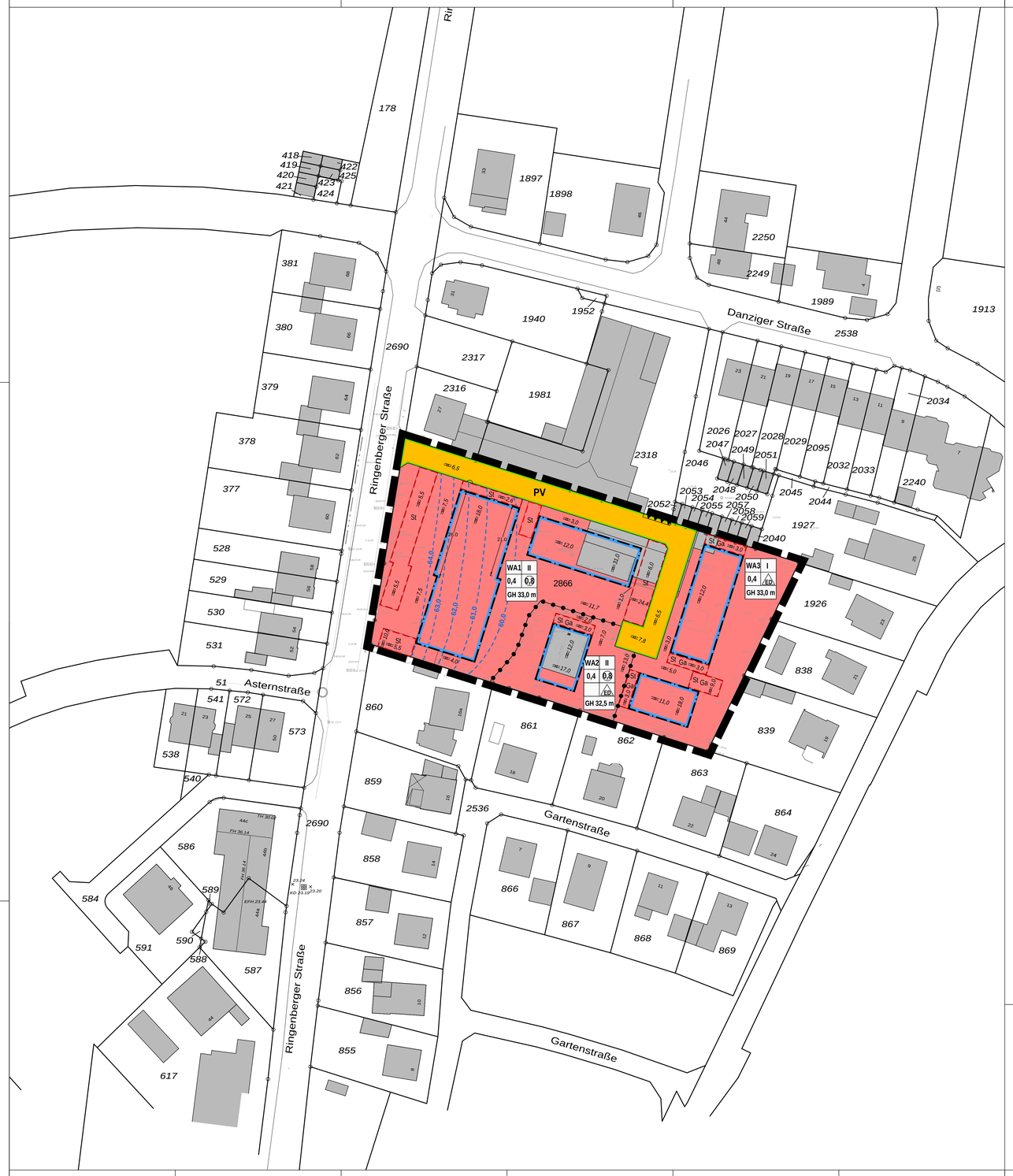


PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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)

0,8 — 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)

ED — offene Bauweise/nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

PV — Private Verkehrsfläche

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

Flächen für besondere Anlagen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen / Lärmschutzwand (siehe textliche Festsetzung Nr. 8.1)

z. B.– = 63,0 = – Maßgebliche Außenlärmpegel L_a in 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)

Ga/St — Zweckbestimmung: Stellplätze, Garagen und Carports

St — 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

4 — Bestehende Gebäude

Flurstücksgrenze

864 — Flurstücksnummer

5.00 — Parallelmaß

21.0 — 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 (Baunutzungsverordnung-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 Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 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. 666), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 05.07.2024 (GV. NRW S. 444).

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 bzw Oberkante First. 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 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).

4. 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).

5. 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).

6. Höchstzulässige Zahl an Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Innerhalb der Allgemeinen Wohngebietes WA 2 und WA 3 sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

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

7.1 Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung < 10° von Gebäuden sowie von Garagen und Carports 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.

7.2 Innerhalb der festgesetzten privaten Verkehrsfläche sind mindestens 4 standortgerechte, mindestens mittelkronige Laubbäume der GALK-Liste (Straßenbaumliste der Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz 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.

7.3 Innerhalb des Plangebietes ist pro Wohngebäude auf dem jeweiligen privaten Baugrundstück ein kleinkroniger Laubbaum 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)
Eberesche (Sorbus aucuparia)	Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna)
Walnuss (Juglans regia)	Prunus padus (Traubenkirsche)

Obstbäume (Pflaume, Birne, Apfel, Kirsche etc.)

7.4 Die auf den Grundstücken verbleibenden Freiflächen, die nicht durch Gebäude, Stellplätze, Zufahrten, Terrassen, Wege und Nebenanlagen genutzt werden, sind vollflächig mit bodendeckender Vegetation (Rasen, Gräser, Stauden, Gehölze) zu begrünen und auf Dauer zu erhalten.

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

8.1 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 NHN (entspricht einer Höhe von 2,0 m über Straßenkante) zu errichten. Die Mauer ist ohne Lücke an die westlich und östlich angrenzenden Bestandsgebäude anzuschließen. Das Schalldämmmaß der Wand muss mindestens die Anforderungen Luftschalldämmung B3 (≥ 25 dB) nach DIN EN 1793-2 erfüllen.

8.2 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.

8.2.1 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 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches;
$K_{Raumart}$ = 35 dB für Büroräume und Ähnliches;
L_a der maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-2:2018-01

Mindestens einzuhalten sind:
$(R'_{w,ges})$ = 30 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_G nach DIN 4109-2:2018-01 Gleichung (33) mit dem Korrekturwert K_{AL} zu korrigieren.
Wird im Zuge 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 schallgedämmte 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, sind fensterunabhängige schallgedämmte 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

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 Verkehrsfläche anfallende unbelastete bzw. lediglich schwach belastete Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zur Versickerung zu bringen.

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

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)

2.1.1 Baulich zusammenhängende Hauptbaukörper (Doppelhäuser, Hausgruppen) sind mit der gleichen
- Dachform, Art und Farbgebung der Dachdeckung und Dachneigung
- Gestaltung, Oberflächenstruktur und Farbgebung der Außenwände

auszuführen.

2.1.2 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/Dacheinschnitten sind in den Dachschrägen unterzubringen. Dachaufbauten im ausgebauten Spitzboden/Studio sind unzulässig. Pro Gebäudeseite ist immer nur eine Form des Dachausbaus (Dachgaube oder Dacheinschnitt) zulässig.

2.2 Nutzung und Gestaltung unbebauter 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

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 Ent- deckung eines Bodendenkmals (kulturgeschichtliche Bodenfunde, Mauern, Einzelfunde, 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.

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 Einstauungen bei seltenen bis extremen Starkregenereignissen kommen.
Bei der Umsetzung der Planung ist für eine Grundstücks- und Gebäudekonzeption zu sorgen, die der Gefahr von Starkregenereignissen angepasst ist, um das Schadens- potenzial 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 anzuord- nen. Es wird ein Höhenunterschied von mind. 20 cm empfohlen. Sollte dies nicht möglich sein, sind andere bauliche Maßnahmen, wie z.B. Bodenschwellen, Aufkantungen / Aufmauerungen, fest installierte Abdichtungen an Fenster- und Türöffnungen und Lichtschächten sowie abflusssensible Geländegestaltungen für Fließwege (Notwasserweg) etc. vorzusehen.

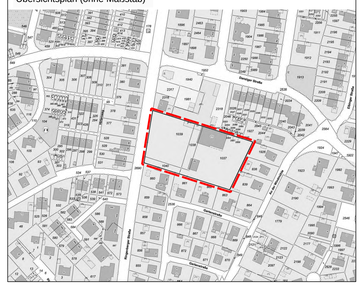
5. Boden
Das für Plangebiet erstellte Bodengutachten der Firma Geokom vom 09.08.2007 ist zu beachten. Bodeneingreifende Maßnahmen sind in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Wesel gutachterlich zu begleiten.

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

7. Artenschutz
Auf der Grundlage der durchgeführten artenschutzrechtlichen Vorprüfung sollten aus artenschutzrechtlichen Gründen folgende Maßnahmen beachtet werden:
- Bei neuen Gebäuden sollten 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 fledermaus- bzw. insektenfreundliche Beleuchtung zu achten. Belichtungszeiten und die flächige Nutzung von Licht sind auf ein Minimum zu reduzieren.
- Zur Verhinderung von Vogelschlag -verursacht 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.

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.

Übersichtsplan (ohne Maßstab)



Entwurf und Bearbeitung

atelier stadt & haus
Stadtplanung GmbH Stadtentwicklung
45141 Essen
mail@stadt-planung.de
fon 0201 / 890 52-0
fax 0201 / 890 52-20
Amtsgericht Essen HRB 8594
Steuer-Nr. 103/5748/0143
www.stadt-planung.de

Essen,

Stadtplaner

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990.
Die Festlegung der Planung ist geometrisch eindeutig.

Die Planunterlage entspricht dem Katasterbestand vom November 2024.

öffentl. best. Verm.-Ing.

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.

Hamminkeln,

Bürgermeister

Die Veröffentlichung wurde nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Veröffentlichung des Entwurfes dieses Bebauungsplanes wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit der Begründung wurde gem. § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom **14.04.2025** bis **16.05.2025** zu jedermanns Einsichtnahme veröffentlicht.

Hamminkeln,

Bürgermeister

Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sind am **11.04.2025** gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt worden.

Hamminkeln,

Bürgermeister

Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wurde der Entwurf des Bebauungsplanes in der Zeit vom **22.05.2025** bis **06.06.2025** zu jedermanns Einsichtnahme erneut veröffentlicht.

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

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

Hamminkeln,

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 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

STADT HAMMINKELN

Bebauungsplan Nr. 15 "Ringenberger Straße" - 4. Änderung

Gemarkung Hamminkeln, Flur 4

Maßstab: 1:500

Stand: 10.06.2025