

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG / BAUGEBIET**

Baugebiet	Grundflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse
Bauweise	Dachform	

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

**WA:** Allgemeines Wohngebiet

**MU:** Urbanes Gebiet

**MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**

0,4 Grundflächenzahl

II max. Zahl der Vollgeschosse

**BAUWEISE / ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKFLÄCHEN**

- o offene Bauweise
- △a Doppel- und Reihenhäuser
- g geschlossene Bauweise
- a abweichende Bauweise

Baugrenze

Baulinie

**STELLUNG BAULICHER ANLAGEN**

Hauptfirstrichtung

**FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF**

Fläche für den Gemeinbedarf

- ☉ Gemeindeverwaltung / Rathaus
- ☛ Kirche
- ☉ Kirchliches Gemeindezentrum

**VERKEHRSLÄCHEN / VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG**

- ☐ öffentliche Verkehrsfläche
- ☐ öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- ☐ verkehrsberuhigter Bereich

Marktplatz

Rathausplatz

Fuß- und Radweg

Fußweg

Parkplatz

**GRÜNFLÄCHEN**

☐ öffentliche Grünfläche

☐ - Parkanlage

private Grünfläche - Gärten und Grünland

**WASSERFLÄCHEN / FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT**

Regenrückhaltebecken

Gewässer 2. Ordnung

**GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE**

Geh- und Fahrrecht 1 zugunsten der Anlieger - Flurstück 926 und 964

Geh- und Fahrrecht 2 zugunsten der Anlieger - Flurstück 926

Geh- und Fahrrecht 3 zugunsten der Anlieger - Flurstück 965

**ANPFLANZUNGEN / BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN**

Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzung von Bäumen

Erhaltung von Bäumen

**DENKMALSCHUTZ**

Einzelanlage

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

Flächen für Stellplätze

Grenze der räumlichen Geltungsbereiche

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 1a

41. Änderung Bebauungsplan Nr. 1

6. Änderung Bebauungsplan Nr. 20

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

**Textliche Festsetzungen**

1. Die in § 4 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

sind gem. § 1 (6) Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil der Bebauungsplan-Änderungen.

2. Die in § 6a (2) BauNVO genannten allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe dürfen eine Verkaufsfäche von 799 qm nicht überschreiten.

3. Die in § 6a (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Vergütungsstätten und
- Tankstellen

sind gem. § 1 (6) Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil der Bebauungsplan-Änderungen.

4. In den Baugebieten MU 1, MU 5 und MU 6 ist gem. § 6a (4) Nr. 1 BauNVO im Erdgeschoss an der Seite zum Marktplatz und zum Rochenbornplatz orientierten Gebäudesseite eine Wohnnutzung nur ausnahmsweise zulässig.

5. In den Baugebieten WA 2, WA 3, MU 3 und MU 4 darf gem. § 19 (4) BauNVO die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

6. Die rückwärtige Baugrenze darf durch

- Terrassenüberdachungen mit einer Fläche bis zu 30 qm und einer Tiefe bis zu 4,5 m
- Balkonüberdachungen sowie Balkonverglasungen bis zu 30 qm Grundfläche
- Wintergärten bis 30 qm Brutto-Grundfläche bei Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3 mit einem Mindestabstand von 3,0 m zur Nachbargrenze

überschritten werden.

7. In den Baugebieten WA 3, WA 7, MU 2 und MU 4 ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig ist die Errichtung von Gebäuden mit einseitiger Grenzbebauung.

8. Nebenanlagen zu Abstellzwecken außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind nur bis zu einem umbauten Raum von höchstens 30 Kubikmetern zulässig.

9. In allen Baugebieten sind für Einfamilienhäuser höchstens 2 Wohnungen, für Doppel- und Reihenhäuser höchstens 1 Wohnung und für Mehrfamilienhäuser höchstens 12 Wohnungen zulässig.

10. In der festgesetzten Fläche für die Anpflanzung von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine einreihige geschirmte Heibuchenhecke zu pflanzen. Es sind Heibuchen (Carpinus betulus) mit 4 Stück je laufendem Meter, in der Qualität 2x verpflanzt, Höhe 1,00 – 1,25 m zu verwenden. Der jährliche Pflegeschnitt sollte auf eine Höhe von 1,80 m erfolgen. Das Nachbarschaftsrecht ist zu berücksichtigen.

11. Für die Gehölzpflanzungen in Flächen mit Festsetzungen nach § 9 Satz 1, Nr. 20 sowie § 9, Satz 1, Nr. 25a und 25b BauGB sind ausschließlich Arten der Pflanzliste (s. Hinweis) zu verwenden. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Exemplare sind gemäß Pflanzliste zu ersetzen.

12. In den Baugebieten WA 2, WA 3, MU 4, WA 5, WA 6, WA 7, MU 1, MU 2, MU 3, MU 4 und MU 6 sind für Wohngebäude nur geneigte Dächer als Sattel- oder Walmdächer zwischen 30 und 40 Grad Dachneigung zulässig. Für untergeordnete Bauteile wie Treppenhäuser sind auch Flachdächer zulässig.

13. Auf den unbebauten Grundstücksflächen ist eine flächige Versiegelung bzw. Belegung mit Kies, Schotter oder ähnlichem Steinmaterial grundsätzlich unzulässig. Zulässig sind geringfügige Versiegelungen bzw. Belegungen als gestalterisches Element, soweit diese insgesamt weniger als 20 Prozent der jeweiligen Fläche betragen. Ausgenommen hiervon sind Stellplätze und Garagen, Zufahrten und Zuwegungen und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 4 BauNVO.

14. Flachdächer mit einer max. Neigung von bis zu 15° sind flächendeckend zu begrünen. Dies gilt auch für Nebenanlagen, Garagen und Carports. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Davon ausgenommen sind Dachflächenbereiche bis zu 30% der Dachfläche, die für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen, für erforderliche haustechnische Einrichtungen, Tageslicht-, Beleuchtungsgeräte oder für Dachterrassen genutzt werden sowie für untergeordnete Bauteile wie z.B. Eingangsvorbauten.

15. In allen Baugebieten sind als Einfriedigungen zu öffentlichen Verkehrsflächen nur Hecken oder Holzzäune bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig.

**HINWEISE**

**PFLANZLISTE**

Für die Anpflanzung der extensiven Grünfläche sowie von Bäumen, Hecken und Sträuchern sind standortgerechte, heimische Gehölze gemäß folgender Auswahlhilfe zu verwenden.

Bäume	Roskastanie
Aesculus hippocastanum	Rothorn
Acer campestre	Purpur-Erle
Carpinus betulus	Kupfer-Felsenbime
Cornus mas	Blumenesche
Fagus sylvatica	Perrische Eisenholzbaum
Fraxinus excelsior	Zerr-Eiche
Juglans regia	Ungarische Eiche
Malus sylvestris	Silberlinde 'Brabant'
Prunus avium	Ulmus 'Lobel'
Quercus robur	Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang von 18-20 cm
Sorbus aucuparia	
Tilia cordata	
Tilia platyphyllos	
Sommerlinde	

**Klimaresiliente Bäume**

Acer rubrum

Acer spaeheii

Amelanchier lamarckii

Fraxinus ornus

Parrotia persica

Quercus cerris

Quercus frainetto

Tilia tomentosa 'Brabant'

Ulmus 'Lobel'

**Sträucher:**

Carpinus betulus

Corylus avellana

Crataegus monogyna

Fraxinus alnus

Prunus spinosa

Rosa spec.

Saika spec.

Viburnum opulus

**Klimaresiliente Sträucher**

Kornelkirsche

Rhamnus cathartica

Prunus mahaleb

Rosa gallica

Rosa rubiginosa

Rosa tomentosa

Viburnum lantana

**Hecken:**

Carpinus betulus

Ligustrum vulgare

Mindestpflanzqualität: 700-150 cm Höhe, 2 x verpflanzt; die Pflanzbestände dürfen bei Sträuchern 1,5 m und bei Hecken 1,0 m nicht überschreiten.

**NATUR- UND ARTENSCHUTZRECHTLICHE VERMEIDUNGS- UND VERMINDERUNGSMASSNAHMEN**

- Schutz und Erhalt der Einzelbäume, Wiederherstellung soweit abgänglich durch adäquate Neupflanzung.
- Wenn artenschutzrelevante Strukturen betroffen sind, Bauflughöhen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel zwischen Ende März und Mitte Juli.
- Fällung von Bäumen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel; Kontrolle der Bäume auf Fledermäuse und Vögel in Höhlen, Horsten und Spalten im Vorfeld von Fällungen
- Bei Fällung von Gehölzen mit auffälligen Strukturen oder Hohlungen sowie dem Aus- und Umbau bzw. Abbruch von Gebäuden mit größeren Ritzen, Fugen oder Öffnungen sollte vorab eine fachgutachterliche Kontrolle stattfinden, um das Eintreten der Zugriffsverbote zu vermeiden.
- Alle Fällungen und Rodungsarbeiten sind außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel durchzuführen, die vom 01. März bis zum 30. September dauern (siehe § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG). Kann diese Frist nicht eingehalten werden, ist, wenn ein Besatz nicht ausgeschlossen werden kann, der zur Fällung vorgesehene Gehölzbestand kurz vor Beginn der Fällungsarbeiten durch einen ökologischen Fachgutachter zu kontrollieren.
- Sollten bei der Durchführung von Baumaßnahmen Nester, Vogelei oder Fledermausnester festgestellt werden, ist die Untere Naturschutzbehörde zu informieren, die dann über das weitere Vorgehen entscheidet. Gefundene Fledermäuse und Vögel sind aus der Gefahrensituation zu bergen und sofort an geeigneter Stelle freizulassen. Hilflöse und/oder verletzte Fledermäuse sind der zuständigen Fledermausauffangstation zu übergeben. Entsprechend ist bei hilflosen und/oder verletzten Vögeln vorzugehen.
- Der Verlust von Fledermausquartieren ist in Absprache mit der zuständigen Behörde durch das fachgerechte Anbringen geeigneter Fledermauskästen an geeigneter Stelle mit räumlichem Bezug zum Eingriff in ausreichender Anzahl auszugleichen (zzgl. jeweils eines Ablenkungskastens für Höhlenbrüter, wie z. B. Meisen).
- Der Verlust von Nistmöglichkeiten für planungsrelevante Vogelarten ist in Absprache mit der zuständigen Behörde durch das fachgerechte Anbringen geeigneter Nistkästen an Stellen mit räumlichem Bezug zum Eingriff in ausreichender Anzahl auszugleichen.

**ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE**

Im Plangebiet ist von ermittelten Relikten der Geschichte seit dem Hohen Mittelalter auszugehen. Sämtliche Bauvorhaben sind auf der nachfolgenden Ebene des Baugenehmigungsverfahrens über die Untere Denkmalbehörde (Gemeinde Hünxe) dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege Rheinland (Endercher Straße 133, 53115 Bonn) zur Stellungnahme vorzulegen (§ 29 DSchG NRW). Damit sind archäologische Untersuchungen nach Maßgabe einer Erlaubnis nach § 13 DSchG NRW im Vorfeld einer weiteren Bebauung nicht ausgeschlossen.

**KAMPFMITTELVERDACHT**

Es ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist umgehend das Ordnungsamt der Gemeinde Hünxe, Dorstener Straße 24, 46569 Hünxe bzw. der Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung in Düsseldorf zu benachrichtigen.

**Verfahrensvermerke**

1. Aufstellungsbeschluss

Der Haupt- und Finanzausschuss der Gemeinde Hünxe hat in seiner Sitzung am 07.03.2024, die Aufstellung der 41. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1a und der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 beschlossen.

Hünxe, den 13.03.2024  
(Bürgermeister)

2. Kartengrundlage

Die vorliegende Planunterlagen wurde angefertigt auf Basis des Datenbestandes der amtlichen Liegenschaftskarte (ALK). Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katastermehrwels überein.

Die geometrische Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung wird bescheinigt.

Stand der Katasterangaben:

Dinslaken, den 08.03.2024  
(Dipl.-Ing. T. Faulenbach, ÖbV)

3. Entwurf und Verfahrensbetreuung

Stadt • Land • Fluss  
Büro für Städtebau und Umwelplanung  
Königsstrasse 32 • 53113 Bonn  
0228 9239724 • info@slf-bonn.de  
Bonn, den 08.03.2024  
Dipl.-Ing. G. Wallraven

4. Frühzeitige Beteiligung

Ort und Dauer der frühzeitigen Beteiligung wurden am 14.03.2024 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Öffentlichkeit wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 14.03.2024 bis einschließlich 21.03.2024 über die Planung unterrichtet und ihr wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 14.03.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Hünxe, den 13.03.2024  
(Bürgermeister)

5. Öffentliche Auslegung

Der Haupt- und Finanzausschuss der Gemeinde Hünxe hat in seiner Sitzung am 13.03.2024 die öffentliche Auslegung gemäß § 4 Abs. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 13.03.2024 ortsüblich bekanntgemacht.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 22.03.2024 bis einschließlich 29.03.2024.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13.03.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich 20.03.2024 aufgefordert.

Hünxe, den 13.03.2024  
(Bürgermeister)

6. Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Hünxe hat die 41. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1a und die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 bestehend aus Planzeichnung und Begründung nach Prüfung der Stellungnahmen in seiner Sitzung am 13.03.2024 als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen.

Hünxe, den 13.03.2024  
(Bürgermeister)

7. Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 BauGB am 13.03.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan bei der Gemeinde Hünxe, Dorstener Straße 24 während der Dienststunden von Jedermann eingesehen werden kann.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Hünxe, den 13.03.2024  
(Bürgermeister)

**Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- Bauzonierungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Januar 2019 (GV. NRW, 2018 S. 421), zuletzt geändert Artikel 1 des Gesetzes vom 1. Dezember 2020 (GV. NRW, S. 1109)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GVNRW S. 666), zuletzt geändert Artikel 3 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV. NRW, S. 916)

**Gemeinde Hünxe**

**Bebauungsplan Nr. 1a - 1. Änderung**

**Bebauungsplan Nr. 1 - 41. Änderung**

**Bebauungsplan Nr. 20 - 6. Änderung**

Flur 1, 21, 22

Fassung vom 20. Januar 2022

Gemarkung Hünxe

Maßstab 1:500