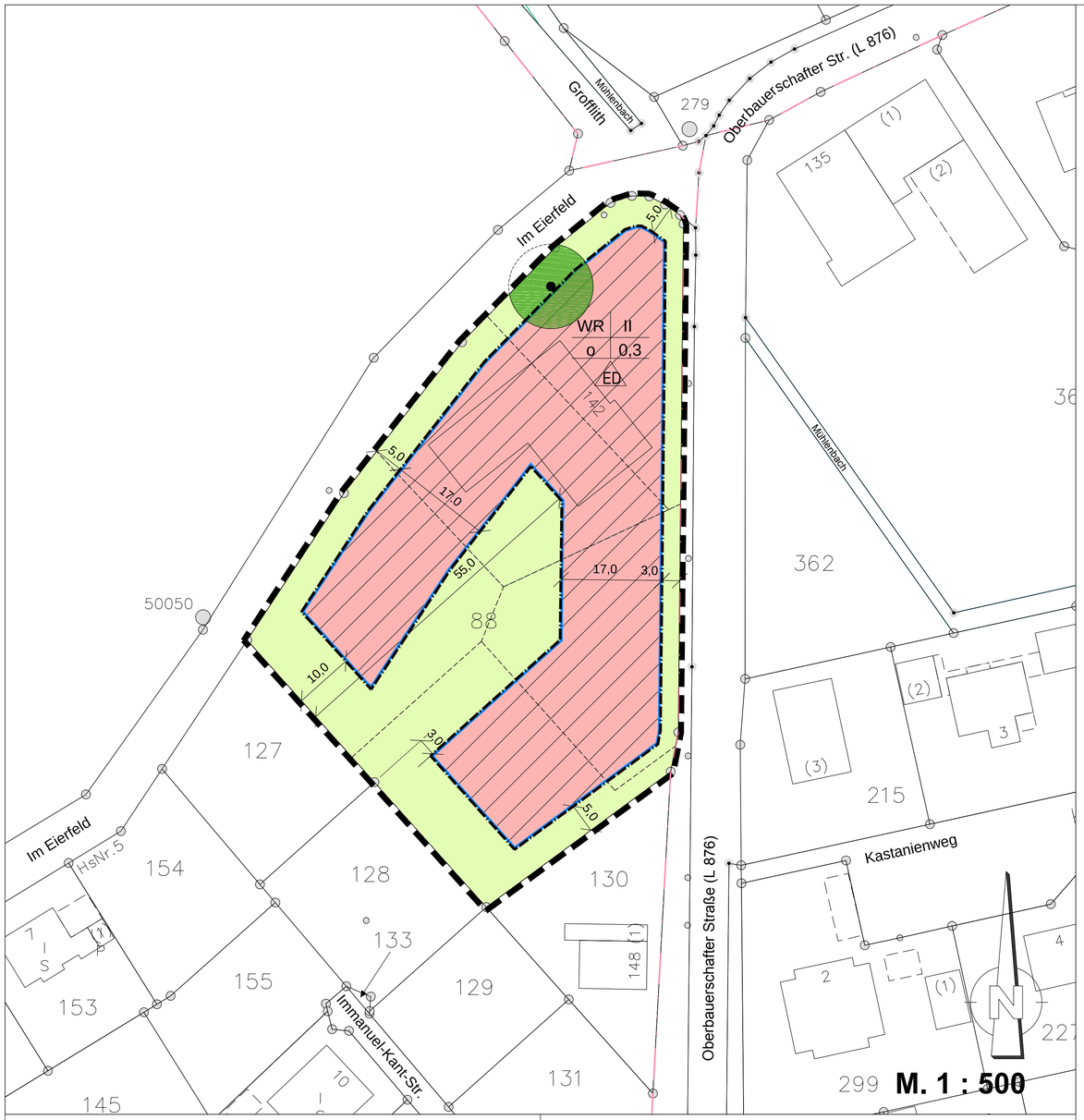



# TEXTLICHE FESTSETZUNG
## ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 38 "EIERFELD" IN HÜLLHORST, ORTSTEIL OBERBAUERSCHAFT

**1. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNG GEM. § 9 BAUGB**

**1.1 Art der baulichen Nutzung**
**(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)**
Die Art der zulässigen baulichen Nutzung innerhalb des Geltungsbereichs ist die der "Reinen Wohngebiete" (WR) gem. § 3 (1-4) BauNVO.

**1.1.2 Maß der baulichen Nutzung**
**(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-20 BauNVO)**
a) Grundflächenzahl
Innerhalb des WR ist bei Einzel- und Doppelhausbebauung eine GRZ von 0,3 zulässig.
b) Zahl der Vollgeschosse
Innerhalb des WR ist für die Hauptgebäudekörper die Zweigeschossigkeit als Höchstgrenze festgesetzt. Nebengebäude sind grundsätzlich nur eingeschossig zugelassen.
c) Höhe baulicher Anlagen
Gem. § 16 Abs. 2 Satz 4 BauNVO werden folgende Gebäudehöhen festgesetzt:
- Hauptgebäude mit Sattel- und Walmdach: maximal 9,00 m,
- Hauptgebäude mit Flachdach: maximal 7,00 m.

Gem. § 18 Abs. 1 BauNVO sind die Bezugspunkte für die Höhenermittlung die Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens (OKEFF) des geplanten Gebäudes und
- die Oberkante der Firstziegel bei Hauptgebäuden mit Sattel- und Walmdach,
- die Oberkante der Attika, des Gesimses o. ä bei Hauptgebäuden mit Flachdach.

d) Mindestgrundstücksgröße
Mindestens 2/3 der Baugrundstücke dürfen eine Größe von 600 m² nicht unterschreiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

**1.2 Bauweise**
**(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22-23 BauNVO)**
a) Innerhalb des WR ist die offene Bauweise zugelassen.
b) Die Hauptgebäude sind gem. § 22 (2) BauNVO mit seitlichen Grenzabstand als Einzel-, Doppelhäuser zu errichten. Je Einzel- bzw. Doppelhaus sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

**1.3 Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen**
**(§ 9 (1) Nr. 4 und Nr. 22 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)**

**1.3.1 Stellplätze, Garagen / Carports**
**(§ 12 BauNVO i.V.m. § 23 Abs.5 BauNVO)**
a) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gem. § 12 BauNVO grundsätzlich Garagen, Carports und Stellplätze zulässig.
Pro Wohneinheit sind auf den Privatgrundstücken jeweils zwei PKW-Plätze einzurichten.
b) Zwischen Garagen- bzw. Carporteinfahrten und dem öffentlichen Straßenraum ist ein Abstand von mindestens 5 m zueinander einzuhalten. Die Breite der Stellplatzzufahrten darf maximal 5 m betragen.

**1.3.2 Nebenanlagen**
**( § 14 BauNVO)**
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO grundsätzlich zulässig.

**1.4 Baugestalterische Festsetzung**
**(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (4) BauO NRW)**

**1.4.1 Dachformen**
Zulässig sind Sattel-, Walm- und Flachdächer. Sie dürfen höhenversetzt zueinander angeordnet werden.

**1.4.2 Dachneigung**
Folgende Dachneigungen sind zulässig:
- bei Sattel- und Walmdächern 30° - 48°,
- bei Flachdächern maximal 5°.

Abweichungen für untergeordnete Bauteile (z.B. Hauseingänge) sind zulässig.

**1.4.3 Dachaufbauten**
Dachaufbauten und Dachgauben sind bei den Hauptgebäuden mit geneigten Dächern generell zulässig.
Zur Außenkante Giebelmauerwerk ist ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten.

**1.4.4 Sockelhöhe**
Die maximale Sockelhöhe der Hauptgebäude darf 0,30 m nicht überschreiten.
Gemessen wird von der Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens (OKEFF) bis zum höchstgelegenen Schnittpunkt der rechtwinklig zur Straße verlängerten Gebäudeseite mit der angrenzenden Straßenoberkante.

**1.4.5 Traufhöhe**
Die Traufhöhe von Hauptgebäuden mit Sattel- oder Walmdach ist mit mind. 3,00 m und max. 4,50 m anzusetzen.
Gemessen wird von Oberkante des Erdgeschoss-Fertigbodens (OKEFF) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

**1.4.6 Drempelhöhe**
Die maximale Drempelhöhe von Hauptgebäuden mit Sattel- oder Walmdach darf 1,00 m nicht überschreiten.
Gemessen wird von Oberkante des Rohfußbodens bis zur Oberkante der Fußpfette.

**1.5 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
**(§ 9 (1) Nr. 14 und Nr. 16 BauGB und § 9 (4) BauGB i.V.m. § 51a LWG NW)**

**1.5.1 Versickerung von Oberflächenwasser**
Die befestigten Flächen auf den privaten Grundstücksflachen, wie Stellplätze Zufahrten und Wege sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig. Sie sind mit versickerungsfähigen Material (z. B. Pflaster mit Fugenanteil, Porenpflaster, Rasensteine, Schotterrasen o. ä.) auszustatten.

**2. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN**

**2.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
**(§ 9 (1) Nr. 15, Nr. 25 a BauGB)**

**2.1.1 Private nicht überbaubare Grundstücksflächen**
sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 gärtnerisch anzulegen (Ausnahme: Zufahrten, Abstellplätze und Wege).

**2.1.2 Grundstückseinfriedungen**
Als Einfriedung von Vorgärten sind entlang der Straßen Hecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen sowie Zäune mit einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig.

**3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**

**3.1 Bodendenkmäler**
**(§ 9 (6) BauGB i.V.m §§ 15 und 16 DSchG)**
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

**4. SONSTIGE HINWEISE**

**4.1 Vermeidungsmaßnahme für häufige und verbreitete Vogelarten**
Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen sollten nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums ist durch eine umweltfachliche Baubegleitung sicherzustellen, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen, insbesondere von Gehölzbeständen, nur durchgeführt wird, wenn die betroffenen Bereiche frei von einer Quartiernutzung durch Vögel sind.
Die Aktivitäten der Baumaßnahme (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sollen auf die vorhandenen befestigten Flächen oder zukünftig überbauten Bereiche beschränkt werden.

**4.2 Pflanzliste**
Bei Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 2.1.1 und 2.1.2 wird die Verwendung von Arten der folgenden Pflanzliste empfohlen.

Liste standortgerechter, heimischer Gehölze

| | | | |
|---|---|---|---|
| Acer campestre | Feldahorn | Quercus robur | Stieleiche |
| Alnus glutinosa | Roterle | Quercus petraea | Traubeneiche |
| Betula pendula | Sandbirke | Rosa canina | Hundsrose |
| Carpinus betulus | Hainbuche | Salix alba | Silberweide |
| Cornus sanguinea | Hartriegel | Salix aurita | Ohrweide |
| Corylus avellana | Hasel | Salix caprea | Salweide |
| Crataegus monogyna | Weißdorn | Salix cinerea | Grauweide |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen | Salix pentandra | Lorbeerweide |
| Fagus sylvatica | Rotbuche | Salix viminalis | Hanfweide |
| Fraxinus excelsior | Gemeine Esche | Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Ilex aquifolium | Stechpalme | Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Malus sylvestris | Wildapfel | Tilia cordata | Winter-Linde |
| Prunus avium | Vogelkirsche | Ulmus minor | Feldulme |
| Prunus padus | Traubenkirsche | Ulmus laevis | Flatterulme |
| Prunus spinosa | Schlehe | Viburnum opulus | Gemeiner Schneeball |
| Populus tremula | Zitterpappel | | hochstämmige Obstbäume |
| Pyrus pyraster | Wildbirne | | |

# RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S.1298);

die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057);

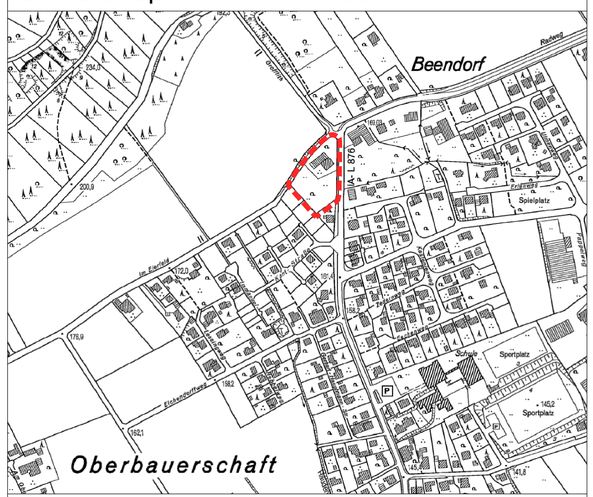
das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetztes vom 29.05.2017 (BGB. I S. 1298);

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294);

die 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 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 965).

Anmerkung
Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.
Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gemäß § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

## Übersichtsplan M. ~ 1 : 5.000




## ERLÄUTERUNG DER PLANZEICHNUNG

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
WR — Reines Wohngebiet (§ 9 (1) 1 BauGB § 3 BauNVO)

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
0,3 — maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 (1) 1 BauGB § 16 BauNVO)

**ZAHL DER VOLLGESCHOSSE**
II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 (1) 1 BauGB § 16 BauNVO)

**BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**
o — Offene Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB § 22 BauNVO)
ED — Einzel- und Doppelhäuser (§ 9 (1) 2 BauGB § 22 BauNVO)
Baugrenze (§ 9 (1) 2 BauGB § 22 BauNVO)
Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB § 23 BauNVO)

**GRÜNFLÄCHEN**
Private Grünfläche (§ 9 (1) 15 BauGB)

**PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**
zu erhaltender Baum (§ 9 (1) 25 b BauGB)

**SONSTIGE PLANZEICHEN**
vorgeschlagene Grundstücksgrenze
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)

**ERLÄUTERUNGEN**
10 — Vorhandene Gebäude mit Hausnummer
Flurgrenze
129 — Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer

| Aufstellung | Öffentliche Auslegung | Satzungsbeschluss | Inkrafttreten | Planunterlagen |
|---|---|---|---|---|
| Dieser Plan ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss des Rates der Gemeinde Hüllhorst vom ..... aufgestellt worden.<br><br>Der Aufstellungsbeschluß wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.<br><br>Hüllhorst, den ..... .2016<br><br>.....<br>Bürgermeister | Dieser Plan hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom ..... bis einschl. ..... öffentlich ausgelegen.<br><br>Die Auslegung wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.<br><br>Hüllhorst, den ..... 201...<br><br>.....<br>Bürgermeister | Dieser Plan ist nach Prüfung der Anregung und Bedenken gem. § 10 BauGB vom Rat der Stadt am ..... als Satzung beschlossen.<br><br>Hüllhorst, den ..... 201...<br><br>.....<br>Bürgermeister | Der Satzungsbeschluß des Rates der Gemeinde Hüllhorst vom ..... ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.<br><br>Dieser Bebauungsplan und die Begründung werden ab diesem Tag zu jedermanns Einsicht bei der Gemeindeverwaltung Hüllhorst - Bauamt - bereitgehalten.<br><br>Hüllhorst, den ..... 201...<br><br>.....<br>Bürgermeister | Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes im Geltungsbereich stimmen mit dem Katasternachweis, Stand: November 2016 überein. Der Gebäudebestand im Geltungsbereich stimmt mit der Örtlichkeit, Stand: November 2016 überein.<br><br>Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.<br><br>Hüllhorst, den ..... 201...<br><br>.....<br>Plumhoff<br>Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur |

# Gemeinde Hüllhorst

Gemarkung: Oberbauerschaft, Flur 20

## 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 "Eierfeld"

**Satzungsfassung**

Planunterlage: M. 1:500 | Stand: November 2016 | Geändert am .....