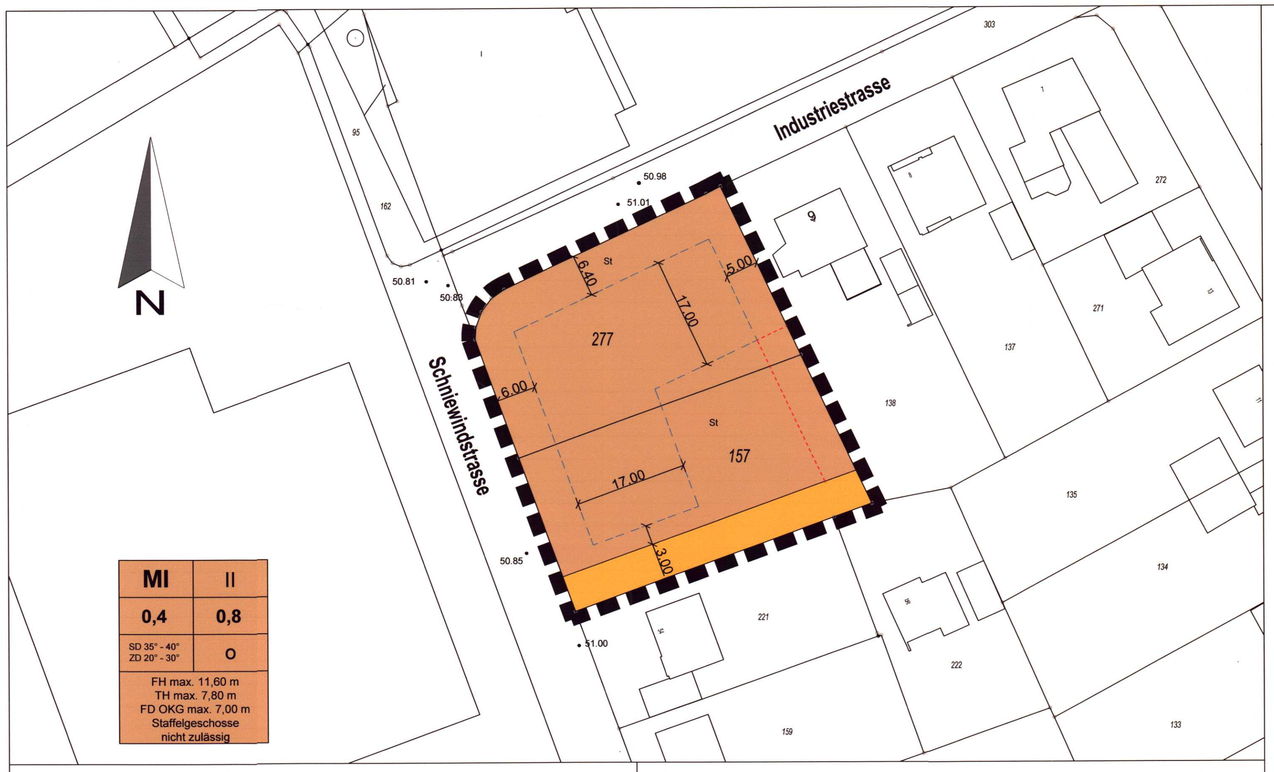


MI	II
0,4	0,8
SD 35° - 40° ZD 20° - 30°	O
FH max. 11,60 m TH max. 7,80 m FD OKG max. 7,00 m Staffelgeschosse nicht zulässig	

Planzeichenerklärung

Festsetzungen (§ 9 (1), (1a), (2), (3), (4) und (7) BauGB)

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)

MI — Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 21a BauNVO)

z.B. 0,4 — Grundflächenzahl (als Höchstmaß)
z.B. 0,8 — Geschossflächenzahl (als Höchstmaß)
z.B. II — Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
z.B. (II) — Zahl der Vollgeschosse (zwingend)

Höhe baulicher Anlagen

FH 9,00 m — Firsthöhe in Meter (m) als Höchstmaß
TH 6,20 m bis 6,70 m — Traufhöhe in Meter (m) als Mindest- und Höchstmaß

Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

o — offene Bauweise

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Baugrenzen

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB und §86 (4) BauO NW))

SD — Satteldach
ZD — Zeltdach
z.B. 20°- 30° — festgesetzte Dachneigung (Mindest- und Höchstmaß)

Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)

Straßenbegrenzungslinie
auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Straßenverkehrsflächen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 (7) BauGB)

Sonstige Darstellungen

Flurstücksgrenze
Flur 56 — Flurnummer
z.B. 57 — Flurstücksnummer
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 und §22 BauGB)
St — Zweckbestimmung Stellplätze
. 51.00 — Unterer Bezugspunkt Höhe baulicher Anlagen: Straßenhöhe in Meter (m) über Normalhöhennull (NHN)

Hinweise

Zitierte Rechtsvorschriften und technische Regelwerke

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Richtlinien, Erlasse und DIN-Normen) können im Rathaus der Gemeinde Heek, Fachbereich 4 (Planen, Bauen und Verkehr) -Stadtplanung -, Bahnhofstr. 60, 48619 Heek, während der allgemeinen Öffnungszeiten des Rathauses eingesehen werden."

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Gemeinde Heek.

Trinkwasser

Sollte im Plangebiet eine Wasserversorgungsanlage im Sinne des § 3 Nr. 2 Trinkwasserverordnung (TrinkV) errichtet oder erstmalig oder wieder in Betrieb genommen werden oder soll sie in ihren wasserführenden Teilen baulich oder betriebstechnisch so verändert werden, dass dies auf die Beschaffenheit des Wassers für den menschlichen Gebrauch Auswirkungen haben kann oder geht das Eigentum oder Nutzungsrecht an einer Wasserversorgungsanlage an eine andere Person über, so haben der Unternehmer oder sonstige Inhaber dieser Wasserversorgungsanlage dies dem Fachbereich Gesundheit des Kreises Borken spätestens 4 Wochen vor Inbetriebnahme anzuzeigen (§ 3 Abs. 1 Satz 1 TrinkV).

Im direkten Umkreis des Plangebietes befinden sich genutzte Eigenwasserversorgungsanlagen. Durch die erforderlichen Baumaßnahmen und die Umnutzung darf die Trinkwasserqualität nicht beeinträchtigt werden. Dies gilt auch für das Wasserwerk Heek der Stadtwerke Ahaus GmbH.

Löschwasser

Die Löschwasserversorgung für das Gebiet ist durch die öffentliche Sammelwasserversorgung oder durch andere Maßnahmen sicherzustellen. Eingebaute Unterflurhydranten sind gem. DIN 4066 - Hinweisschilder für den Brandschutz - zu kennzeichnen.

Denkmalschutz und Denkmalpflege

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Unteren Denkmalbehörde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen und die Fundstelle Mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG).

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch die Gemeinde Heek. Der Grundwasserschutz wird entsprechend des Runderlasses des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 26.05.2004 sichergestellt.

Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagwasser wird über eine genehmigte Einleitungsstelle an den Donaubach zugeführt.
Die örtlichen geologischen Umstände lassen eine Versickerung vor Ort nicht zu.

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser wird im Trennverfahren der Kläranlage in Wichum zugeführt. Für das auf den Grundstücken anfallende Schmutzwasser besteht grundsätzlich Anschluss- und Benutzungszwang.

Grundwasser

Bei der Nutzung von Erdwärmesystemen ist dem Schutz des Grundwassers Rechnung zu tragen beispielsweise durch die Verwendung von Salzsole anstatt von Glykolen. Schon bei der Planung der Anlagen ist die Untere Wasserbehörde des Kreises Borken zu beteiligen.

Energieversorgung

Die Stromversorgung und Gasversorgung wird durch die RWE AG gewährleistet.

Fernmeldetechnische Versorgung

Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt durch die Telekom Deutschland GmbH oder einen alternativen Anbieter.

Text

Festsetzungen (§ 9 (1), (1a), (2), (3), (4) und (7) BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 14 BauNVO).

Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Die geplanten Flächen MI werden im Bebauungsplan als Mischgebiet festgesetzt (§ 6 Abs. 1 BauNVO).

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 6 Abs. 3 (Vergnügungsstätten) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

Durch die Festsetzung des MI- Gebiets werden die Vorschriften des § 6 sowie der §§ 12 bis 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs.3 Satz 2 BauNVO).

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 21a BauNVO)

Grundflächenzahl

Für das Maß der baulichen Nutzung gelten folgende Festsetzungen:

Baugebiet	GRZ	GFZ
MI	0,4	0,8

Im MI ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB die Überschreitung der festgesetzten Grundfläche (GRZ) i.S. des § 19 Abs. 4 BauNVO bis max. 0,4 zulässig.

Vollgeschosse, Geschossfläche

Im MI- Gebiet sind zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

1) **Oberer Bezugspunkt** für die Berechnungen
- der Firsthöhe (FH) von Gebäuden ist die obere Dachkante
- der Traufhöhe (TH) ist die Höhenlage des Schnittpunkts zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut

2) **Unterer Bezugspunkt** für die Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen ist die im Bebauungsplan festgesetzte Höhenlage der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden Haupterschließungsstraße (Oberkante des Abschlusses der endausgebauten Straße in der Fahrbahnmitte) in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstücks mit der Verkehrsfläche jeweils bezogen auf Normalhöhennull (NHN). Die Höhenlage dieses Punktes ist durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung festgesetzten Straßenhöhen zu ermitteln.

Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Im gesamten MI-Gebiet ist eine offene Bauweise festgesetzt.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und §23 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und Carports (§ 12 BauNVO) dürfen Baugrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen nicht überschreiten (§ 12 Abs. 6 und § 14 BauNVO).

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB und §86 (4) BauO NW))

Folgende gestalterische Festsetzungen gelten für das gesamte MI-Gebiet:

Dächer (§ 86 (1) Nr. 1 BauO NW)

Für die Dächer baulicher Anlagen gelten folgende Festsetzungen:

Baugebiet	Dachform	Dachneigung
MI (bei II Vollgeschossen)	Satteldach (SD) Zeltdach (ZD) Flachdach (FD)	35° - 40° 20° - 30° OKG max. 7,00 m

Aus Gründen des vorsorgenden Gewässerschutzes ist die Verwendung von Dachmaterialien aus nicht behandeltem oder nicht beschichtetem Kupfer, Zink oder Blei nicht zulässig.

Die Festsetzungen über die Gestaltung der Dächer baulicher Anlagen gelten grundsätzlich auch für untergeordnete Gebäudeteile (Erker, Dachgauben usw.) oder Nebengebäude.

Ermächtigungsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) In der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Änderungsgesetzes vom 20. Mai 2014 (GV. NRW. S. 294).

Landesplanungsgesetz (LPlG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. Mai 2005 (GV. NRW. S. 430), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 29. Januar 2013 (GV. NRW. S.33).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) In der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25. Juni 2015 (GV. NRW. S. 496).

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsver-ordnung - BekanntmVO) vom 26. August 1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 13. Mai 2014 (GV. NRW. S. 307).

§ 1 der Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuchs vom 7. Juli 1987 (GV. NRW. S. 220), zuletzt geändert durch die Verordnung vom 27. Juli 2013 (GV. NRW. S. 493).

Hauptsatzung der Gemeinde Heek vom 04.11.1999 in der Fassung vom 10.05.2010.

in den jeweils gültigen Fassungen.

Verfahrensvermerke

Liegenschaftskataster:
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig mit Stand vom 24.06.2014 nach.
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grundstücksgrenzen in der Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Heek, den 06.11.2017
Öffentlich best. Vermessungsingenieur (Unterschrift)

Der Bebauungsplan wurde durch die Gemeinde Heek aufgestellt.

Heek, den 06.11.2017 (Planverfasser)

Aufstellungsbeschluss:
Der Rat der Gemeinde Heek hat am 21.12.16 gem. § 2 Abs. 1 des BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 73 beschlossen.

Heek, den 22.12.2016 (Der Bürgermeister) (Schriftführer)

Ortsübliche Bekanntmachung:
Der Beschluss des Rates vom 21.12.16 wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 3.7.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Heek, den 4.7.2017 (Der Bürgermeister) (Schriftführer)

Auslegung:
Der Ausschuß für Planen, Bauen, Umwelt und Denkmalpflege der Gemeinde Heek hat am 28.6.2017 gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 73 mit der Begründung öffentlich auszulegen.

Heek, den 29.6.2017 (Der Bürgermeister) (Schriftführer)

Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung:
Der Entwurf zu diesem Plan und die Begründung habe gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.7.17 bis 14.8.17 öffentlich ausgelegen aufgrund der öffentlichen Bekanntmachung vom 3.7.17.

Heek, den 15.8.17 (Der Bürgermeister)

Satzungsbeschluss:
Der Rat der Gemeinde Heek hat den Bebauungsplan in der Sitzung am 11.10.17 nach Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Bedenken und Anregungen gem. § 10 BauGB in der Kenntnis der Begründung als Satzung beschlossen.

Heek, den 12.10.2017 (Der Bürgermeister)

Rechtskraft:
Der Bebauungsplan ist mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 15.11.17 rechtsverbindlich geworden.

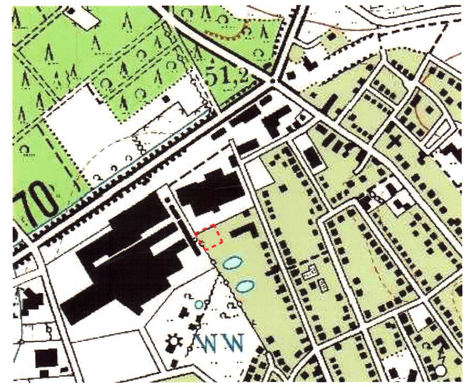
Heek, den 16.11.2017 (Der Bürgermeister)

Gemeinde Heek

Bebauungsplan Nr: 73
"Schniewindstraße / Industriestraße"

Gemarkung: Heek
Flur: 7
Maßstab: 1 : 500

Lage des Geltungsbereiches



Planung: Gemeinde Heek
Fachbereich IV - Planen, Bauen und Verkehr
Bahnhofstraße 60
48619 Heek

Telefon: (02568) 9300-0
Telefax: (02568) 9300-38