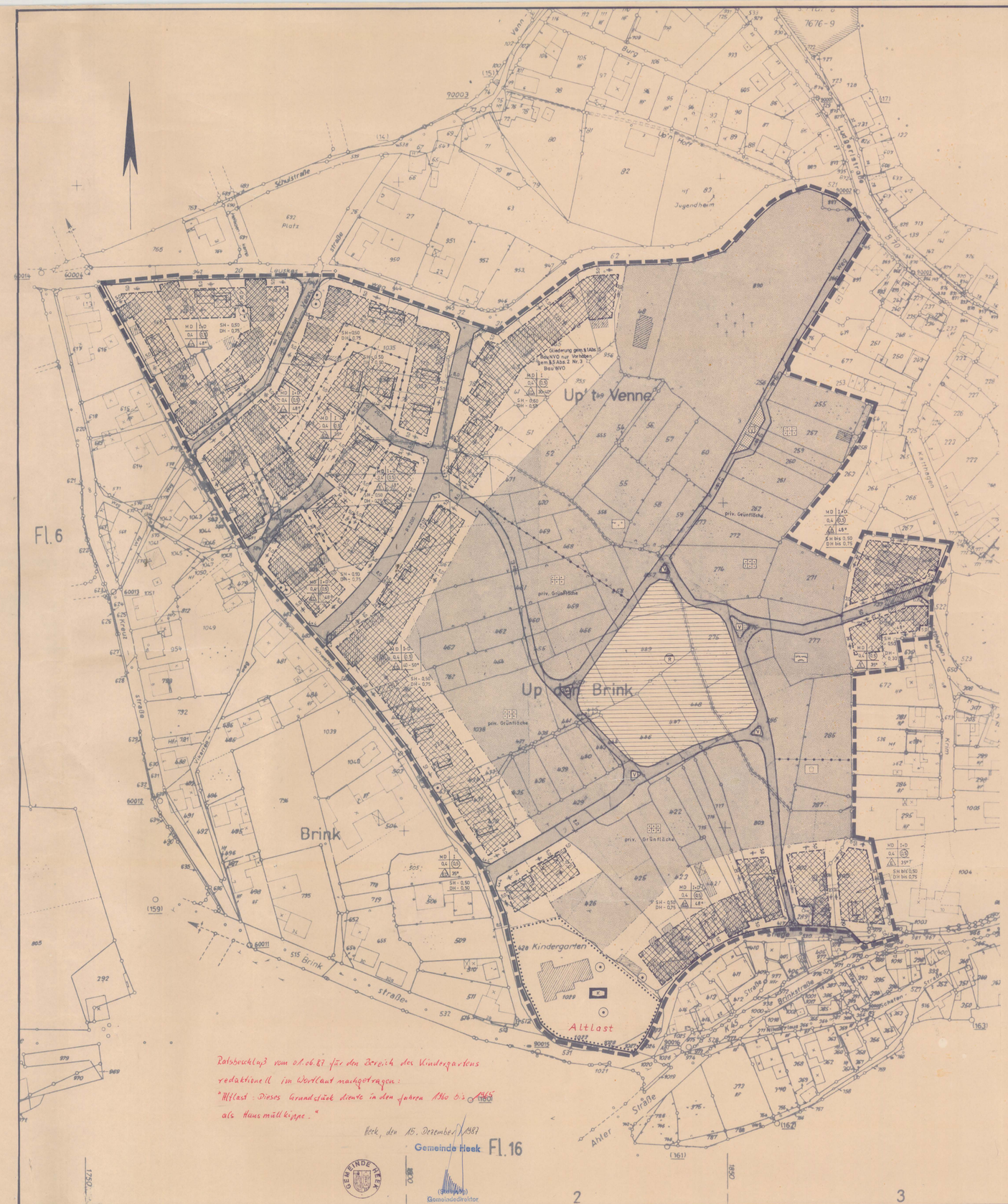


I Rechtsgrundlagen

Bundesbaugesetz (BBauG) in der Neufassung vom 18.08.1976 (BGBl I S 2256) geändert durch Artikel 9 Nr.1 der Vereinfachungsnovelle vom 03.12.1976 (BGBl I S 3281) geändert durch Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionen im Städtebaurecht vom 06.07.1979 (BGBl I S 949) geändert durch Gesetz vom 24.06.1985 (BGBl I S 1144)
Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 24.11.1982 (GVNW S 753)
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Bau ONW) vom 26.06.1984 (GV. NW 1984 S. 419)
Baunutzungsverordnung (Bau NVO) vom 15.09.1977 (BGBl I S 1763) geändert durch Verordnung vom 19.12.1986 (BGBl I S 2665)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planz V 81) vom 30.07.1981 (BGBl I 5833)
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl I S. 2...

II Zeichnerische Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG §§ 1 – 11 Bau NVO)

- Dorfgebiete §5 Bau NVO

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG §§ 16 – 21 Bau NVO)

- II Zahl der Vollgeschosse – als Höchstgrenze
- (II) Zahl der Vollgeschosse – zwingend
- 04 Grundflächenzahl – GRZ
- (08) Geschossflächenzahl – GFZ
- D Dachgeschoss (als Vollgeschoss im Dachraum zulässig)

Bauweise, überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG §§ 22 + 23 Bau NVO)

- o offene Bauweise
- g geschlossene Bauweise
- E,D offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baulinie
- Baugrenze
- Übergang zur Baulinie und Baugrenze
- Gebäuderichtung (größte Längenausdehnung)

Flächen für Nebenanlagen aufgrund anderer Vorschriften (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG)

- Flächen für Nebenanlagen mit Angabe der jeweiligen Nutzungsart durch folgende Zeichen:
- Ga Garage
- St Stellplatz

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BBauG)

- Gemeinbedarfsfläche mit Angabe der jeweiligen Nutzung durch folgende Zeichen:
- Kindergarten
- Schule

Von der Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG)

- Sichtdreiecke sind von jeglicher Sichtbehinderung ab 0,7m von Fahrbahnoberkante freizuhalten.

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Parkfläche
- Verkehrsgrünfläche

Versorgungsflächen, Führung von Versorgungsanlagen und – leitungen, Flächen für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser oder festen Abfallstoffen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13, 14 BBauG)

- Versorgungsfläche mit Angabe der jeweiligen Nutzung durch folgende Zeichen:
- Trafostation
- Kläranlage
- R Regenrückhaltebecken
- Leitungen oberirdisch / unterirdisch
- E Elt. Leitung
- W Wasserleitung
- Schutzstreifen mit Breitenangabe

Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG)

- Grünfläche mit Angabe der jeweiligen Nutzung durch folgende Zeichen
- Kinderspielplatz
- Dauerkleingärten
- Friedhof
- Grünanlage

Die privaten Grünflächen werden durch Einschrieb in den Plan gekennzeichnet. Innerhalb der Grünflächen sind zweckgebundene bauliche Anlagen zulässig.

Grenzen des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BBauG) **und sonstige Grenzen.**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Art und Maß)
- Abgrenzung sonstiger unterschiedlicher Festsetzungen.

Flächen mit Pflanzgebot für Bäume und Sträucher (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG)

- pfg Pflanzgebot für flächenhafte Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern mit bodenständigen Gehölzen.
- Pflanzgebot für Bäume
- Pflanzgebot für Baumgruppen

Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässer (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG)

- pfb Bindungen für die Erhaltung von flächenhaften Baum- und Strauchgruppen
- Bindungen für die Erhaltung von Einzelbäumen
- Bindungen für die Erhaltung von Baumgruppen

Unter Bezugnahme auf meine Verfg. vom 26.11.1987 Az. 35.1-3254-09/87 werden Vorletzungen von Rechtsvorschriften gem. § 11 (3) BauGB nicht geltend gemacht.

Münster, den 26.11.1987 Der Regierungspräsident
Im Auftrag
Oberregierungsbaurat

III Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen nach anderen gesetzl. Vorschriften und Darstellungen.

(§ 9 Abs. 6 BBauG)

Nachrichtl. Übernahme von Festsetzungen

Darstellungen

- vorhanden / geplant: Gebäude; vorhandene nicht eingemessene Gebäude
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- rechtwinklig
- parallel

Schablone für die Darstellung von Festsetzungen im Plan

WR	II	Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
04	(08)	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl (Baumassenzahl)
O	SD 35°	Bauweise	Dachform und Dachneigung
Fu 900 qm	ZWE	Mindestgröße, -breite, -tiefe der Baugrundstücke	Höchstzahl der Wohnungen

IV Textliche Festsetzungen

Nebenanlagen gem. §14 Bau NVO (z.B. Schwimmhallen) sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig soweit nicht anders festgesetzt.
Soweit Flächen für Nebenanlagen bzw. Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BBauG) ausgewiesen sind, können diese nur auf den jeweilig festgesetzten Flächen errichtet werden.
An Straßeneinmündungen ohne ausgewiesene Sichtfelder und Grundstücksausfahrten sind Sichtfelder von 2,0 m im Zuge der untergeordneten Straße (Grundstücksausfahrt) und 10,0 m im Zuge der Vorfahrtsstraße bezogen auf Straßenbegrenzungslinie, von jeglicher Sichtbehinderung ab 0,7 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

V Festsetzungen über die Gestaltung

(§ 9 Abs. 4 BBauG; § 81 Abs. 4 Bau ONW)

1. DH = max. zulässige Drempelhöhe: gemessen von Fußbodenoberkante Dachgeschoß bis Oberkante Dachsparren in Flucht der Außenseite des traufenseitigen Außenmauerwerks.
2. ⟷ Hauptfirstrichtung
2.1 SD = Satteldach / Kruppelwalmdach
Traufhöhe des Kruppelwalms bei 35° Dachneigung max. 2/3 der Giebelbreite, Traufhöhe des Kruppelwalms bei 36-48° Dachneigung max. 1/2 der Giebelbreite. Dachneigungen der Kruppelwalmflächen 45° ± 2°.
2.2 Dacheindeckung: Ziegeldach, Farbe: rot, braun, rotbraun
2.3 Dachgauben sind nur bei einer Dachneigung von 35° zulässig, in ganzer Breite verglast. Mindestabstand von der seitlichen Dachkante 2,0m. Mindestabstand von der Traufe 1,0 m. Die Einschränkung der Dachneigung gilt nicht für Dachgauben mit einer Neigung 35% u. für Zwerchhäuschen. Dacheinschnitt sind an den straßenseitigen Dachflächen ebenerdigen Anbauten kann ein Flachdach zugelassen werden, wenn die Länge nicht zulässig Grundfläche 20% des Hauptgebäudes nicht überschreitet.
2.5 Dachneigung: 35° (48%) zulässige Dachneigung, + – 2° zulässig
2.61 Garagen und Nebenanlage talgemein erhalten Flachdach, sofern diese nicht in das Wohnhaus integriert werden und sofern nach 2.62 – 2.64 nicht anderes festgesetzt ist.
2.62 Dachneigung bei Garagen mit Grenzbebauung ist zulässig. Die Dachneigung darf maximal die in dem Bebauungsplan festgesetzte Dachneigung + – 5° bzw. die Dachneigung des Hauptbaues nicht überschreiten.
2.63 Darüberhinaus sind Nebenanlagen und Garagen mit geneigtem Dach zulässig, sofern ein Grenzabstand = 1,50m eingehalten wird. Die Dachneigung ist nur < 5° der im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigung und kleiner der Dachneigung des Hauptbaues zulässig.
2.64 ist an der Grenze eine Garage vorhanden, so ist bei einem Anbau die Dachform anzupassen.
3. Verkleidung der Außenwandflächen bis auf untergeordnete Teile mit Verblendsteinen in Ziegelformat im erdfarbenen Farbton, hiervon sind die Garagen und Nebenanlagen nicht ausgenommen.
4. Sh = max zulässige Sockelhöhe, gemessen von fertiger Straßenkrone bis Fußbodenoberkante Erdgeschoß (Rohbaumaß).
5. Straßenseitige Vorgartenabfriedigungen: Kantensteine oder Verbindensteine bzw. -mauer bis max 0,5m Höhe, sonstige Einfriedigungen z.B. Hecken, Zäune bis max. 1,0m Höhe. Die übrigen Grundstückseinfriedigungen richten sich nach den gesetzlichen Regelungen.

VI Aufstellungsverfahren

Dieser Plan wurde gem. § 4 der Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes im Auftrag der Gemeinde Heek ... ausgearbeitet.
Borken, den 24.03.1987
KREIS BORKEN
Der Oberkreisdirektor
Planungsamt
(Spamer)

Die kartographische Darstellung des Zustandes vom Febr. 1983 wird als richtig, die geometrische Festlegung der neuen städtebaulichen Planung als ausreichend bescheinigt.
Borken, den 3. 1987
KREIS BORKEN
Der Oberkreisdirektor
Vermessungs- und Katasteramt
I.A.
(Meister)

Die Aufstellung dieses Planes sowie die Bekanntmachung gem. § 2 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes wurde vom Rat der Gemeinde Heek am 23.05.1984 beschlossen.
Heek, den 07.09.1987
Bürgermeister Ratsmitglied Schriftführer

Der Beschluß des Rates der Gemeinde Heek über die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gem. § 2 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes ortsüblich bekanntgemacht.
Heek, den 07.09.1987
Der Gemeindedirektor

Die Offenlegung dieses Planes mit Begründung wurde gem. § 2a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes vom Rat der Gemeinde Heek am 24.11.1986 beschlossen.
Heek, den 07.09.1987
Bürgermeister Ratsmitglied Schriftführer

Dieser Plan mit Begründung hat gem. § 2a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 24.04.1987 bis 24.05.1987 öffentlich ausgelegen, ortsüblich durch Bekanntmachung vom 09.04.1987
Heek, den 07.09.1987
Der Gemeindedirektor

Dieser Plan wurde entsprechend den roten Eintragungen nach der Offenlegung aufgrund vorgebrachter Anregungen und Bedenken durch Ratsbeschluß vom 13.07.1987 geändert.
Heek, den 07.09.1987
Bürgermeister Ratsmitglied Schriftführer

Dieser Plan wurde vom Rat der Gemeinde Heek am 14.09.1987 gem. § 10 des Bougesetzbuches in Kenntnis der Begründung als Satzung beschlossen.
Heek, den 07.09.1987
Bürgermeister Ratsmitglied Schriftführer

Dieser Plan wurde gem. §11 des Bougesetzbuches genehmigt / angezeigt.
Az.
Münster, den,
Der Regierungspräsident
I.A.

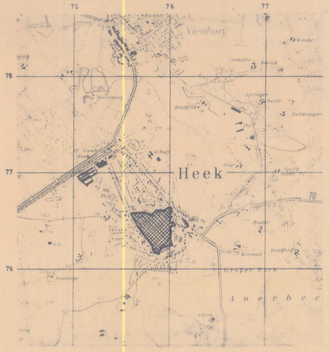
Die Genehmigung / Anzeige und öffentliche Auslegung dieses Planes wurde gem. §12 des Bougesetzbuches ortsüblich bekanntgemacht.
Heek, den 06. Januar 1988
Der Gemeindedirektor

Gemeinde: Heek
Bebauungsplan Nr.: 9
„Stiege"

3 Ausfertigungen
1. Ausfertigung

Gemarkung: Heek
Flur: 9

M. 1 : 1 000

Entwurf: Kreis Borken – Planungsamt –
Datum: 02.03.1983 / 12.11.1985 / 09.01.1987

Auszug aus dem Messtischblatt
3808 Heek
(09.11.1979 Kontr. Nr. L 6403)