

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)

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
-----------	-------------------------------------

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

z.B. 0,4	Grundflächenzahl	(als Höchstmaß)
z.B. 0,6	Geschossflächenzahl	(als Höchstmaß)
z.B. II	Zahl der Vollgeschosse	(als Höchstmaß)

Höhe baulicher Anlagen

FH max. 10,00 m	Firsthöhe in Meter (m) als Höchstmaß
TH max. 7,50 m	Traufhöhe in Meter (m) als 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 NRW)

SD	Satteldach
WD	Walmdach
ZD	Zeltdach
FD	Flachdach
z.B. 20° - 30°	festgesetzte Dachneigung (Mindest- und Höchstmaß)

Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

■	Flächen für die Landwirtschaft
---	--------------------------------

Sonstige Planzeichen

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

Sonstige Darstellungen

— — — — —	Gemarkungs- und Flurgrenze
—	Flurstücksgrenze
Flur 25	Flurnummer
z.B. 57	Flurstücksnummer
×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 Niederschlagswasser wird über eine genehmigte Einleitungsstelle über den Schüttenkampsgraben der Dinkel 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 grundsätzlicher 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 Westnetz GmbH gewährleistet.

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

Baugrund:
Nach der Bodenkarte (BK 50 1) des geologischen Dienstes ist der Grundwasserspiegel in 13 bis 20 dm unter der Geländeoberfläche zu erwarten. Deshalb ist vor Baubeginn zu prüfen, ob bei Bauwerkgründungen besondere bauliche Maßnahmen erforderlich sind.

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)

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Die geplanten Flächen WA werden im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt (§ 4 Abs. 1 BauNVO).

Durch die Festsetzung des WA- Gebiets werden die Vorschriften des § 4 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
WA	0,4	0,6

Vollgeschosse, Geschossfläche

Im WA- Gebiet sind zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

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

2) **Untere 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 Fahrbahnmittellinie) 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 WA-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 NRW)

Folgende gestalterische Festsetzungen gelten für das gesamte WA-Gebiet:

Dächer (§ 86 (1) Nr. 1 BauO NRW)

Für die Dächer baulicher Anlagen gelten folgende Festsetzungen:

Dachform	Dachneigung
SD	30° - 45°
ZD	20° - 30°
WD	30° - 45°
FD	OKG max. 9,00 m

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

Ermächtigungsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Landesplanungsgesetz (LPlG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. Mai 2005 (GV. NRW. S. 430), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256) (1) zuletzt geändert durch § 90 Absatz 1 Satz 2 der Landesbauordnung vom 15. Dezember 2016 (GV. NRW. S. 1162)

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 1 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 966)

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26. August 1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 5. November 2015 (GV. NRW. S. 741).

§ 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).

Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionen (Geruchsimmissions-Richtlinie - GIRL -) RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3-8851.4.4 - v. 5.11.2009

Hauptsatzung der Gemeinde Heek vom 04.11.1999 in der Fassung vom 23.06.2014
Zuständigkeitsordnung der Ausschüsse und des Bürgermeisters vom 10.09.2014

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 gegenwärtlich einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grundstücksgrenzen in der Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Heek, den 18.12.2018

Öffentlich best. Vermessungsingenieur

Der Bebauungsplan wurde durch die Gemeinde Heek aufgestellt.

Heek, den 18.12.2018

Der Ausschuss für Planen, Bauen, Umwelt und Denkmalpflege der Gemeinde Heek hat am 20.6.2018 gem. § 2 Abs. 1 des BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75 beschlossen.

Aufstellungsbeschluss:
Der Ausschuss für Planen, Bauen, Umwelt und Denkmalpflege der Gemeinde Heek hat am 20.6.2018 gem. § 2 Abs. 1 des BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 75 beschlossen.

Heek, den 21.6.2018

(Der Bürgermeister)

(Schriftführer)

Auslegung:
Der Ausschuss für Planen, Bauen, Umwelt und Denkmalpflege der Gemeinde Heek hat am gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 75 mit der Begründung öffentlich auszulegen.

Heek, den 21.6.2018

(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 03.07.2018 bis 13.07.2018 öffentlich ausgelegen aufgrund der öffentlichen Bekanntmachung vom 21.07.2018

Heek, den 4.9.2018

(Der Bürgermeister)

Erneute Auslegung:
Der Ausschuss für Planen, Bauen, Umwelt und Denkmalpflege der Gemeinde Heek hat am 12.09.2018 gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung erneut öffentlich auszulegen.

Heek, den 13.09.2018

(Der Bürgermeister)

(Schriftführer)

Ortsübliche Bekanntmachung der erneuten Auslegung:
Der Entwurf zu diesem Plan und die Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.10.2018 bis 22.10.2018 erneut öffentlich ausgelegen aufgrund der Bekanntmachung vom 21.10.2018

Heek, den 15.11.2018

(Der Bürgermeister)

(Schriftführer)

Satzungsbeschluss:
Der Rat der Gemeinde Heek hat den Bebauungsplan in der Sitzung am 19.12.2018 nach Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Bedenken und Anregungen gem. § 10 BauGB in der Kenntnis der Begründung als Satzung beschlossen.

Heek, den 19.12.2018

(Der Bürgermeister)

(Schriftführer)

Rechtskraft:
Der Bebauungsplan ist mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 20.12.2018 rechtsverbindlich geworden.

Heek, den 20.12.2018

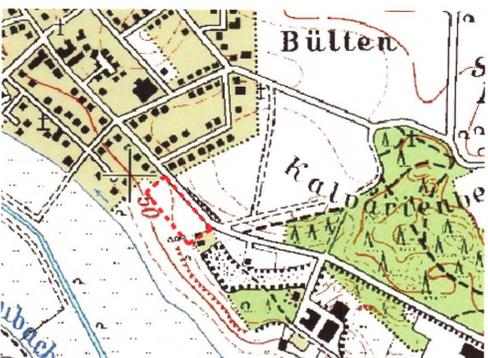
(Der Bürgermeister)

Gemeinde Heek

Bebauungsplan Nr. 75 "Schöppinger Straße Süd"

Gemarkung: Nienborg
Flur: 25
Maßstab: 1 : 1.000

Lage des Geltungsbereiches



Planung: Gemeinde Heek
Fachbereich IV - Planen, Bauen und Verkehr
Bahnhofstraße 60
48619 Heek
Telefon: (02568) 9300-0
Telefax: (02568) 9300-38

