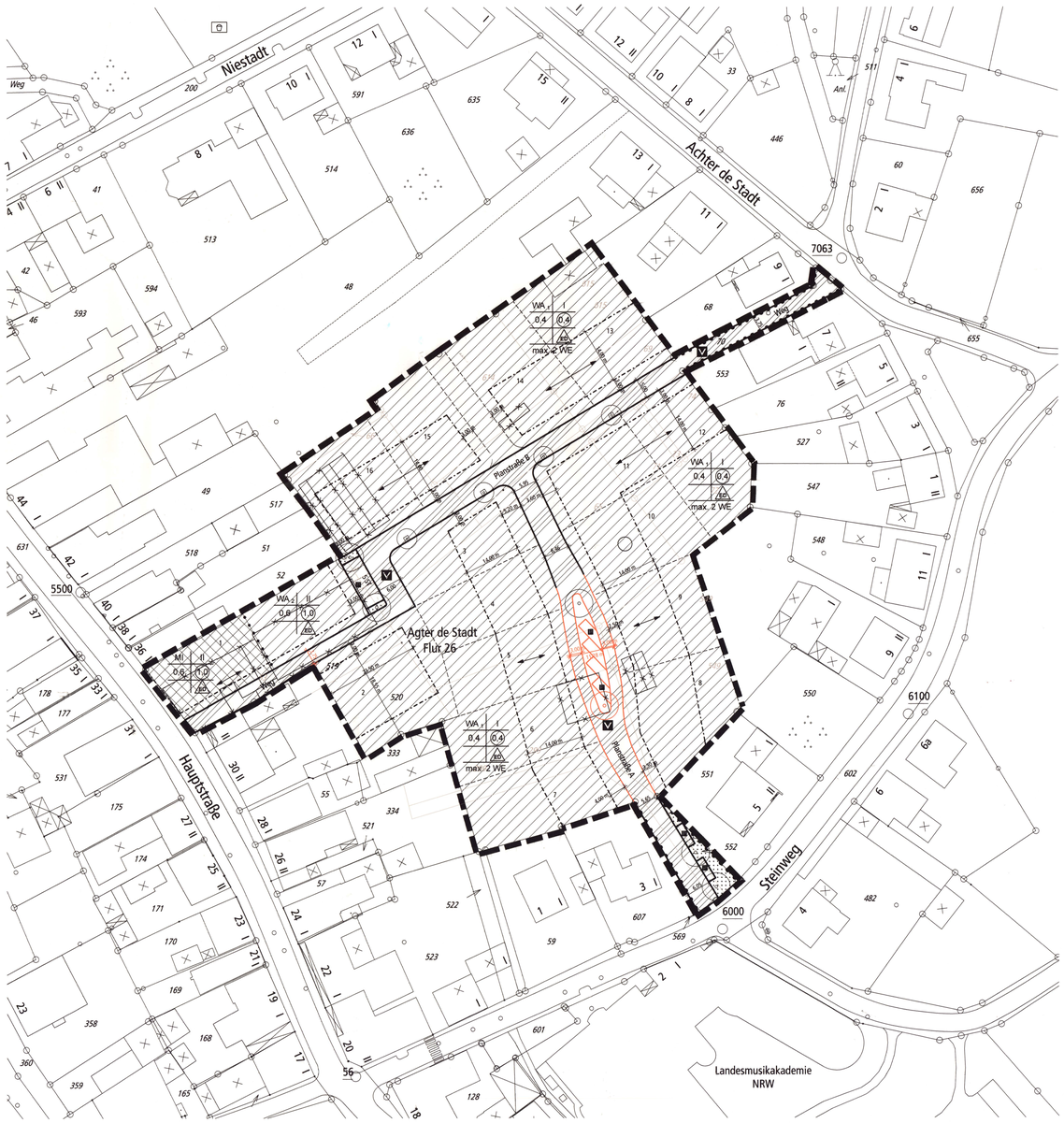
Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung				Bauweise	überbaubare Grundstücksflächen	Dächer	Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
	GRZ	GFZ	Z	H				
WA_1	0,4	0,4	I	SH 0,4 m TH 4,3 m FH 9,0m	ED	Text Nr. 05 und 06	42 bis 48°	max. 2 WE
WA_2	0,6	1,0	II	SH 0,4 m TH 6,2 m FH 9,0 m	ED	Text Nr. 05 und 06	35 bis 48°	keine Beschränkung
MI	0,6	1,0	II	SH 0,4 m TH 6,2 m FH 9,0 m	ED	Text Nr. 05 und 06	35 bis 48°	keine Beschränkung



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 — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

MI — Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

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

z.B. **0,4** — **Grundflächenzahl**

z.B. **(1,0)** — **Geschossflächenzahl** als Höchstmaß

z.B. **I** — **Zahl der Vollgeschosse** als Höchstmaß

Stellung der baulichen Anlagen (§9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

Höhe baulicher Anlagen

z.B. **TH 6,2 m** über OK Gehweg — Traufhöhe als Höchstmaß

z.B. **FH 9,0 m** — Firsthöhe als Höchstmaß

z.B. **SH 0,4m** — Sockelhöhe als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Baulinie

Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

max. 2 WE — Zwei Wohneinheiten als Höchstmaß

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

Dächer (§ 86 (1) Nr. 1 BauO NW)

SD — Satteldach

z.B. **35-48°** — Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß

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

Straßenbegrenzungslinie
auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

P — Öffentliche Parkfläche

V — Verkehrsberuhigter Bereich

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsfläche

Einfahrtbereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen
(§ 5 (2) Nr. 5 und (4), § 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB)

Verkehrsbegleitendes Grün

Spielplatz

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Pflanzgebot: Einzelbaum

Sonstige Planzeichen

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 (4) § 16 (5) BauNVO)

Sonstige Darstellungen

vorhandene Gebäude

abzubrechende Gebäude

Flurgrenze

Flur 20 — Flurnummer

Flurstücksgrenze

geplante Grundstücksgrenzen

z.B. **63** — Flurstücksnummer

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)

01. Die Ausnahmen in § 4 (3) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

02. Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Weitere nach § 6 Bau NVO allgemein zulässige Nutzungen werden nach § 1 Abs. 5 Bau NVO ausgeschlossen. Die Ausnahmen in § 6 (3) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO).

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

03. Für das Maß der baulichen Nutzung gelten folgende Festsetzungen:

Baugebiet	GRZ	GFZ	Z
WA_1	0,4	0,4	I
WA_2 / MI	0,6	1,0	II

Die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in § 17 Abs. 1 BauNVO werden im WA_1-Gebiet nicht überschritten, im WA_2-Gebiet wird dagegen nach § 17 Abs. 2 BauNVO aus besonderen städtebaulichen Gründen eine Überschreitung zugelassen.

Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

04. (1) **Oberer Bezugspunkt** für die Berechnung

- der **Firsthöhe** (FH) ist die obere Dachkante.
- der **Traufwandhöhe** (TH) ist gleich dem oberen Bezugspunkt für die Berechnung der Wandhöhe in § 6 (4) Satz 2 BauO NW.
- der **Sockelhöhe** (SH) ist die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses; als Fußbodenoberkante gilt der fertige Fußboden.

(2) **Unterer Bezugspunkt** für die Berechnung der Höhe baulicher Anlagen ist die Straßenoberfläche an der Haupterschließungsseite im Bereich der Straßenbegrenzungslinie zwischen den Schnittlinien mit den seitlichen Außenwänden. Bei geneigter Straßenoberfläche ist die im Mittel gemessene Höhe maßgebend. Als Straßenoberfläche gilt die Oberkante der endgültig fertiggestellten Straße.

Baugebiet	H		
WA_1	SH 0,4 m	TH 4,3 m	FH 9,0 m
WA_2 / MI	SH 0,4 m	TH 6,2 m	FH 9,0 m

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

05. Für die Bauweise gelten folgende Festsetzungen:

Baugebiet	Bauweise
WA_1 / WA_2 / MI	ED

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

06. Ausnahmsweise kann im WA_1-Gebiet für vergleiste Gebäudeteile (Wintergärten, usw.) ein rückwärtiges Überschreiten der Baugrenzen um bis zu 2,0 m zugelassen werden, soweit der Bebauungsplan für die betreffenden Flächen nichts anderes festsetzt (§ 23 (3) Satz 3 BauNVO).

07. 1) Stellplätze und Garagen, einschließlich Abstellraum, sind in den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, im WA_1-Gebiet auch in der seitlichen Verlängerung der überbaubaren Flächen zwischen der vorderen und rückwärtigen Baugrenze zulässig (§ 12 Abs. 6 und §14 BauNVO). Ausnahmsweise können notwendige Zweitstellplätze auch in der Vorgartenfläche zugelassen werden, sie dürfen jedoch nicht vollflächig versiegelt werden.

2) Im WA_1-Gebiet ist für Garagen, Carports und andere Nebenanlagen ein Mindestabstand von 3 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

08. 1) Im WA_1-Gebiet ist die Zahl der Wohnungen (WE) in Wohngebäuden auf zwei Wohnungen beschränkt.

2) Im WA_2- und im MI-Gebiet ist die Zahl der Wohnungen (WE) in Wohngebäuden nicht eingeschränkt.

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

Dächer (§ 86 (1) Nr. 1 BauO NW)

09. 1) Für die **Dächer** baulicher Anlagen gelten folgende Festsetzungen:

Baugebiet	Dachform	Dachneigung
WA_1	SD	42-48°
WA_2 / MI	SD	35-48°

2) Geneigte Dächer sind mit ortsüblichen, einfarbigen und nicht glänzenden orange-roten bis roten Dachpfannen einzudecken. Dachaufbauten, wie z. B. Gauben, sind mit dem gleichen Material wie das Hauptdach einzudecken oder mit Zink- oder Kupferblech zu verkleiden. Die Seitenwände der Dachaufbauten sind in Ziegelmauerwerk, naturfarbener Holzverschalung oder Zink- /Kupferblech auszubilden.

3) Kollektor- oder Photovoltaikanlagen sind in Dachneigung zulässig, sie sind jedoch geordnet und der Dachgestaltung mit Gauben und Fenstern angepasst zu errichten.

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86 (1) Nr. 1 BauO NW)

10. 1) Die Außenwände sind in Material und Farbe einheitlich zu gestalten und aus ortsüblichem Ziegelsichtmauerwerk in den Farben rot bis rotbraun/rotblau aus unglasiertem Material herzustellen. Für Nebengebäude sind ortsübliches Ziegelsichtmauerwerk, mineralischer Glattputz bzw. Holzverschalungen zulässig.

2) Zur Betonung von Eingangsbereichen, Fenstergewändern, Sockeln, Gliederungs- und Schmuckelementen sind heller Naturstein, Sichtbeton oder Putz zulässig.

Einfriedungen (§ 86 (1) Nr. 5 BauO NW)

11. Straßenseitige Einfriedungen sind nur als Rot- oder Hainbuchenhecken zulässig, um diesen straßenbildprägenden Bereichen eine entsprechende Qualität zu verleihen.

Abstandsflächen (§ 6 (16) BauO NW)

12. Entlang der Hauptstraße ist aufgrund der besonderen städtebaulichen Verhältnisse ausnahmsweise eine geringere Tiefe der Abstandfläche zulässig, wenn Gründe des Brandschutzes nicht entgegenstehen.

Natur- und landschaftsbezogene Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Strassenverkehrsflächen

13. Auf den Straßenverkehrsflächen sind 8 standortheimische Laubbäume 2. Ordnung anzupflanzen. Die genauen Standorte sind dem Bebauungsplan zu entnehmen.

Beseitigung des Niederschlagswassers (§ 9 (4) BauGB und § 51a (3) LWG)

14. Eine Versickerung oder eine gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers nach § 51 a LWG ist im Planungsgebiet aufgrund der Bodenverhältnisse und des Grundwasserniveaus von rund 0,50 m unter vorhandenem Gelände unmöglich. Das Niederschlagswasser der öffentlichen Flächen sowie das Schmutz- und Regenwasser der privaten Grundstücke wird deshalb über einen Mischwasserkanal ungedrosselt in das Mischwassersystem in der Hauptstraße abgeleitet.

Hinweise

Wasserversorgung

01. (1) Die Wasserversorgung fällt in die Zuständigkeit der Gemeinde Heek. Ein Anschluss- und Benutzungszwang für die öffentliche Wasserversorgung besteht nicht.

(2) Soll eine Wasserversorgungsanlage i. S. des § 3 Nr. 2 TrinkwV errichtet oder erstmalig oder wieder in Betrieb genommen werden oder soll sie an ihren Wasser führenden 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 Gesundheitsamt spätestens zwei Wochen vorher - ab 1. Januar 2003 vier Wochen vorher - anzuzeigen (§ 13 (1) Satz 1 TrinkwV).

Telekommunikation

02. Um den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Erschließungsträger zu gewährleisten, sind Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet der Deutschen Telekom AG möglichst frühzeitig, mindestens jedoch 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.

Altlasten

03. Im Planbereich sind keine Altlasten bekannt und werden auch nicht vermutet.

Denkmalschutz und Denkmalpflege

04. 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).

Baugrund

05. Es wird empfohlen, zur Gründung von Gebäuden objektbezogene Bodenuntersuchungen durchzuführen.

Verfahrensvermerke

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Platze vollständig mit Stand vom 03.09.2004 nach.

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grundstücksgrenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Heek, den 02.05.2008

Öffentl. best. Verm. Ing.

Die Aufstellung dieses Planes sowie die Bekanntmachung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde vom Rat der Gemeinde Heek am 30.1.2007 beschlossen.

Heek, den 12.2.2007

(Bürgermeister) (Schriftführer)

Der Beschluss des Rates der Gemeinde Heek über die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Heek, den 29.4.2008

Der Bürgermeister

Die Offenlegung dieses Planes mit Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom Rat der Gemeinde Heek am 23.4.2008 beschlossen.

Heek, den 24.4.2008

(Bürgermeister) (Schriftführer)

Dieser Plan mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.5.2008 bis 13.6.2008 öffentlich ausgelegen aufgrund der Bekanntmachung vom 29.4.2008

Heek, den 16.6.2008

Der Bürgermeister

Dieser Plan wurde entsprechend den roten Eintragungen nach der Offenlegung aufgrund vorgebrachter Anregungen durch Ratsbeschluss vom 23.8.2008 geändert.

Heek, den 28.8.2008

(Bürgermeister) (Schriftführer)

Dieser Plan wurde vom Rat der Gemeinde Heek am 27.8.2008 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Kenntnis der Begründung als Satzung beschlossen.

Heek, den 28.8.2008

(Bürgermeister) (Schriftführer)

Der Beschluss und die öffentliche Auslegung dieses Planes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Heek, den 2.9.2008

Der Bürgermeister

Ermächtigungsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) mit den Änderungen vom 13. Dezember 2006 (BGBl. I S. 2878) und 21. Dezember 2006 (geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte, BGBl. I. S. 3316)

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 Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (nachträglicher Abdruck aus BGBl. I Nr. 3 vom 22. Januar 1991)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256 / SGV. NRW. 232), geändert durch das Gesetz vom 12. Dezember 2006 (GVBl. S 615), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Landeswassergesetzes, der Landesbauordnung und des Landesabfallgesetzes (ArtikelG) vom 06.12.2007

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Oktober 2007 (GV. NRW. S. 380)

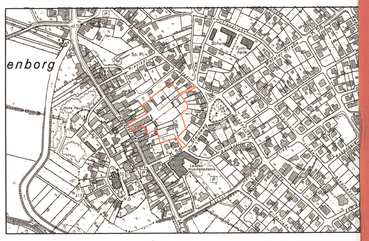
Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26. August 1999 (GV. NRW. S. 516 / SGV. 2023), zuletzt geändert durch Artikel 18 des vierten Befristungsgesetzes vom 05. April 2005 (GV. NRW S. 332,333)

Hauptsatzung der Gemeinde Heek vom 04.11.1999 in der Fassung vom 01.12.2004

in den jeweils gültigen Fassungen

Gemeinde Heek
Ortsteil Nienborg

Bebauungsplan Nr. 62
- Achter de Stadt -
Planfassung



Entwurf	Farwick + Grote
Bearbeitet	Farwick + Grote, AG / JF
Verfahrensstand	§ 10 (1) BauGB
Datum	25. April 2008
Maßstab	1 : 500

N