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)
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)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 81) vom 30.07.1981 (BGBl I S.833) in den jeweils gültigen Fassungen

II Zeichnerische Festsetzungen

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

- WA – Allgemeine Wohngebiete (§ 4 Bau NVO)
- GE – Gewerbegebiete (§ 8 Bau NVO)

Maß der baulichen Nutzung (§9Abs. 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
- ED – 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:

- Verwaltung
- 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
- P – Öffentliche Parkfläche
- V – Verkehrsgrünfläche

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

Versorgungsfläche mit Angabe der jeweiligen Nutzung durch folgende Zeichen:

- Tr – Trafostation
- K – Kläranlage

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

- Parkanlage
- Grünanlage

Die privaten Grünflächen werden durch Einschrieb in den Plan gekennzeichnet.

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

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

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 mit heimischen Laubgehölzen

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

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

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

(§ 9 Abs. 6 BBauG)

Nachrichtl. Übernahme von Festsetzungen	Darstellungen

Darstellungen:
- vorhanden / geplant
- 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
F≥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 0,7m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

V Festsetzungen über die Gestaltung

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

DH = größte Drempelhöhe — SH = größte Sockelhöhe über Straßenkrone
Drempelhöhe: Gemessen von Fußbodenoberkante Dachgeschoß bis Oberkante Dachsparren in Flucht der Außenseite des traufenseitigen Außenmauerwerks.
FLD = Flachdach — SD = Satteldach — WD = Walmdach — PD = Pultdach
35° = Dachneigung ± 3° zulässig; Wenn keine Dachform festgesetzt ist, ist diese der Nachbarbebauung anzupassen.
⟷ Firstrichtung

Verkleidung der Außenwandflächen bis auf untergeordnete Teile mit Verblendsteinen in Ziegelformat.
Dachgauben, Dacheinschnitte nur bei einer Dachneigung ≥ 38° in ganzer Breite verglast. Mindestabstand von der seitlichen Dachkante 2,00 m. Mindestabstand von der Traufe 1,00 m.
Bei ebenerdigen Anbauten kann ein Flachdach zugelassen werden, wenn die Grundfläche 25% des Hauptgebäudes nicht überschreitet.
Garagen und Nebenanlagen erhalten Flachdach soferr im Plan nichts anderes festgesetzt ist, oder diese in das Wohnhaus integriert werden.
Gemeinschaftsgaragen bzw. Gemeinschaftsstellplätze sind in Form und Farbe aufeinander abzustimmen.
Straßenseitige Vorgarteneinfriedigungen: Nur Kantsteine
Nutzgarteneinfriedigungen: Hecken, Sträucher, Zaun mit Hinterpflanzung

VI Aufstellungsverfahren

Dieser Plan wurde gem. §4 der Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes im Auftrag der Gemeinde Heek ausgearbeitet.

Borken, den .....

KREIS BORKEN
Der Oberkreisdirektor
Planungsamt
i.A.
(Spamer)

Die kartographische Darstellung des Zustandes vom 12.12.1980 wird als richtig, die geometrische Festlegung der neuen städtebaulichen Planung als ausreichend bescheinigt.

7.1.1986

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 18.02.86 beschlossen.

Heek, den 30.05.86

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 30.05.86

Der Gemeindedirektor

Die Offenlegung dieses Planes mit Begründung wurde gem. §2a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes vom Rat der Gemeinde Heek am 18.02.86 beschlossen.

Heek, den 30.05.86

Bürgermeister — Ratsmitglied — Schriftführer

Dieser Plan mit Begründung hat gem. §2a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 24.03.86 bis 24.04.86 öffentlich ausgelegen aufgrund der Bekanntmachung vom 13.03.86

Heek, den 30.05.86

Der Gemeindedirektor

Dieser Plan wurde entsprechend den vorgebrachten Anregungen nach der Offenlegung aufgrund vorgetragener Anregungen und Bedenken durch Ratsbeschluß vom ..... geändert.

Heek, den .....

Bürgermeister — Ratsmitglied — Schriftführer

Dieser Plan wurde gem. §10 des Bundesbaugesetzes in Kenntnis der Begründung als Satzung beschlossen.

Heek, den 30.05.86

Bürgermeister — Ratsmitglied — Schriftführer

Dieser Plan wurde gem. §11 des Bundesbaugesetzes mit Verfügung vom 07.09.84 Az. 35.2.9-1.002-30/86 genehmigt.

Münster, den 27.09.1986

Regierungspräsident
Im Auftrag
Oberregierungsbaurat

Die Genehmigung und öffentliche Auslegung dieses Planes wurde gem. §12 des Bundesbaugesetzes ortsüblich bekanntgemacht.

Heek, den 03.10.86

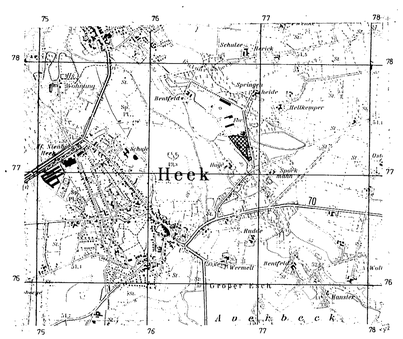
Der Gemeindedirektor

Gemeinde: HEEK
Bebauungsplan Nr.: 3 „Bült"
I. Änderung

3 Ausfertigungen
~~2~~ Ausfertigung

Gemarkung: HEEK
Flur: 8

M. 1 : 1000

Entwurf: Kreis Borken – Planungsamt –
Datum: 24.07.1985

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