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 — **Mischgebiet (§ 6 BauNVO)**

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

z.B. 0,4 — **Grundflächenzahl**

z.B. (II) — **Zahl der Vollgeschosse** als Höchstmaß

Höhe baulicher Anlagen

z.B. FH xxx m — **Firsthöhe** als Höchstmaß

z.B. TH xxx m — **Traufhöhe** als Höchstmaß

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

o — **offene Bauweise**

abw. — **abweichende Bauweise**

△ — **nur Einzelhäuser zulässig**

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

Baugrenze

Baulinie

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB und § 6 (4) BauO NRW)

Dächer (§ 86 (1) Nr. 1 BauO NRW)

SD — **Satteldach**

WD — **Walmdach**

ZD — **Zeltdach**

Firstrichtung

45°- 50° — **Dachneigung**

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

Straßenbegrenzungslinie
auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Straßenverkehrsflächen

private Verkehrsflächen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB) mit Zweckbestimmung:

St — **Stellplätze**

Ga — **Garagen**

Carp. — **Carports**

Fah. — **Fahrradstellplätze /- schuppen**

Müll — **Standort für Abfallsammelbehälter**

Einfahrtsbereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 (4) und § 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

Pflanzgebot: Hecke

Erhaltungsgebot: Einzelbaum

Sonstige Planzeichen

Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

Abgrenzung unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung

z.B. MI1 — **Teile des Baugebiets, für die die Nutzung unterschiedlich festgesetzt ist**

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

Sonstige Darstellungen

abzubrechende Gebäude

vorhandene Gebäude

Flur 20 — **Flurnummer**

Flurstücksgrenze

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).

Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

01. 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 BauNVO allgemein zulässige Nutzungen werden nach § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

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

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

Baugebiet	GRZ	Z
MI	0,4	(II)

Im gesamten Mischgebiet:
- 0,4 der Fläche je Baugrundstück sind ohne Einschränkungen überbaubar.
- 0,2 der Fläche je Baugrundstück dürfen darüber hinaus mit Anlagen i. S. des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO überbaut werden.

Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

03. 1) **Oberer Bezugspunkt** für die Berechnung

- der Firsthöhe (FH) ist die obere Dachkante
- der Traufhöhe (TH) ist die Höhenlage der gedachten Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut

2) **Unterer Bezugspunkt** für die Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen ist die Straßenoberfläche 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 - hier Markt (B 70).

Baugebiet	FH	TH
MI_1	12,40 m	6,40 m
MI_{2+3}	12,40 m	6,40 m
MI_4	10,50 m	6,30 m
MI_5	10,40 m	5,60 m
MI_6	12,40 m	7,10 m

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

04. 1) Im gesamten MI-Gebiet ist die Bauweise auf Einzelhäuser beschränkt.

2) Im MI_{1+}, MI_{2+} und MI_{3+}Gebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt (§ 22 (4) BauNVO). Aus städtebaulichen Gründen sind die Einzelhäuser mit einem geringeren Grenzabstand als nach § 6 BauO NW zu errichten (siehe auch textl. Festsetzung Nr. 09 - Abstandsflächen).

3) Im MI_{4+}, MI_{5+} und MI_{6+}Gebiet ist eine offene Bauweise festgesetzt.

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

05. Überbaubare Grundstücksflächen sind die Teile der Baugrundstücke, innerhalb denen bauliche Anlagen im Rahmen des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung errichtet werden dürfen. Sie sind im dem gesamten MI-Gebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen als auch von Baulinien bestimmt (§ 23 Abs. 1 Altern. 2 BauNVO).

Im MI_{1+}, MI_{4+}, MI_{5+} und MI_{6+} Gebiet ist ein Überschreiten der rückwärtigen südwestlichen Baugrenzen, im MI_{2+}Gebiet der östlichen Baugrenzen zur B70, im MI_{1+}Gebiet der westlichen Baugrenze durch das Vortreten von einzelnen Gebäudeteilen (z.B. Treppenhäusern) um bis zu 2,0 m zulässig, soweit der Bebauungsplan für die betreffenden Flächen nichts anderes festsetzt (§ 23 (5) BauNVO).

Im MI_{2+} und MI3- Gebiet sind aus gestalterischen Gründen und aufgrund der städtebaulichen Dichte in Verbindung mit dem (halb-)öffentlichen Charakter des Umfelds Balkone nicht zulässig.

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen, einschließlich Abstellraum, sind lediglich in den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (§ 12 Abs. 6 und § 14 BauNVO) sowie in den dafür vorgesehenen Flächen nach § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB zulässig.

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

Dächer (§ 86 (1) Nr. 1 BauO NW)

06. Folgende Festsetzungen gelten für das Mischgebiet.

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

Baugebiet	Dachform	Dachneigung
MI_{1+}	SD	48°
MI_{2+3}	SD	45 - 50°
MI_4	ZD, WD	40 - 48°
MI_{5+6}	WD	51°

Die Firstrichtung ist dem Bebauungsplan zu entnehmen. Traufe und Ortgang sind traditionell ohne Überstände auszubilden, ausnahmsweise kann im MI_{4+}, MI_{5+} und MI_{6+}Gebiet ein geringer Überstand bis max. 0,5m zugelassen werden.

Die Festsetzungen über die Gestaltung der Dächer baulicher Anlagen gelten grundsätzlich auch für untergeordnete Gebäudeteile oder Nebengebäude.

2) Geneigte Dächer - von Haupt- und Nebengebäuden - sind ausschließlich mit ortsüblichen, einfarbigen und nicht glänzenden orange-roten bis roten Dachpfannen einzudecken.

3) Dachaufbauten sind aus gestalterischen Gründen nicht zulässig, um die ortstypisch ruhige Dachlandschaft zu erhalten. Zudem würde durch einen Dachaufbau in Verbindung mit Dachaufbauten faktisch ein drittes Vollgeschoss entstehen, was städtebaulich am Standort nicht gewollt ist.

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

07. Folgende Festsetzungen gelten für das Mischgebiet.

1) Außenwandmaterialien

Die Außenwände sind in Material und Farbe einheitlich zu gestalten und ausschließlich aus ortsüblichem Ziegelsichtmauerwerk in rötlichen Farben mit Kohlebrandanteilen aus unglasierten und unbosiertem Material mit grauen Fugen herzustellen. Für Nebengebäude sind ortsübliches Ziegelsichtmauerwerk mit grauen Fugen, mineralischer Glattputz bzw. Holzverschalungen zulässig.

Zur Betonung von Fenstergewänden und Sockeln sind zudem ausschließlich heller Naturstein, Sichtbeton oder Putz zulässig.

2) Fenster und Türen

Fenster und Türen einer Fassade sind einheitlich in weißer Farbe herzustellen.

Fenster sind traditionell als Einzelfenster anzuordnen. Fensterteilungen sind als echte Fensterteilungen herzustellen und an einem Gebäude für alle Fenster einheitlich auszuführen.

Dachflächenfenster sind bis zu einer Größe des Einzelfensters von 1,5 m² zulässig.

Rollladenkästen sind zulässig, wenn sie von außen verdeckt angebracht werden.

3) Vordächer und Markisen

Vordächer über Hauseingängen sind zulässig. Es ist eine der Türöffnungen angepaßte, geometrisch einfache Konstruktion zu wählen. Sie müssen als filigrane, transparente und freitragende, von der Fassade baulich getrennte Konstruktionen hergestellt werden. Seitliche Wetterblenden sind unzulässig. Als Materialien sind Kunststoffe, Dachschindeln, Dachpappe oder Wellblech unzulässig. Vordächer sind als Schrägdächer auszubilden. Die Auskragung der Vordächer darf maximal 1,5 m (gemessen in der Horizontalen) betragen.

Markisen sind zulässig, wenn sie mit einfarbigen, ungemusterten und unbeschrifteten Stoffen bespannt werden und der Farbton auf die Fassade abgestimmt ist. Es sind vorzugsweise helle Stoffe in weiß, beige oder natur zu verwenden. Glänzende Materialien und grelle Farben sind nicht zulässig. Markisen sind nur im Erdgeschoss zulässig. Sie dürfen bedeutende Gestaltungselemente der Fassade nicht überdecken bzw. beeinträchtigen. Markisen sind auf die Öffnungsbreiten zu beziehen. Sie dürfen die Breite einer Öffnung nur geringfügig überschreiten.

Markisen und Vordächer sind mit einer lichten Höhe von mindestens 2,5 m zur Oberkante des öffentlichen Straßenraums anzubringen. Markisen sind als Schrägmarkisen auszubilden. Feststehende Markisen, Korbmarkisen sowie eine seitliche Schließung der Markisen (kastenförmige Wirkung) sind nicht zulässig. Die Auskragung der Markise darf maximal 2,0 m (gemessen in der Horizontalen) betragen. Für außengastronomische Betriebe können ausnahmsweise größere Auskragungen zugelassen werden.

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

08. Straßenseitige Einfriedungen sind nur als Hecken - bevorzugt Rot- oder Hainbuchen, ausnahmsweise auch immergrün - zulässig, um diesen ortsbildprägenden Bereichen eine entsprechende regionaltypische Qualität zu verleihen. Auf der straßenabgewandten Seite sind ausnahmsweise auch Zäune in geringer Höhe hinter den Hecken zulässig. Im MI_{2+} und MI_{3+}Gebiet sind straßenseitige Einfriedungen nicht zulässig.

Einfriedungen zum Landschaftsraum sind nur als Rot- oder Hainbuchenhecken zulässig, um diesen ortsbildprägenden Bereichen eine entsprechende regionaltypische Qualität zu verleihen.

Abstandsflächen (§ 6 (16) BauO NW)

09. Im MI_{1+}, MI_{4+} und MI_{5+}Gebiet ist aufgrund der besonderen städtebaulichen Gestaltung des Straßenbildes unter Würdigung nachbarlicher Belange ausnahmsweise eine geringere Tiefe der Abstandfläche zulässig, wenn Gründe des Brandschutzes nicht entgegenstehen. Aus Brandschutzgründen müssen Fensteröffnungen zwischen dem MI_{1+} und MI_{2+}Gebiet einen Abstand von mind. 5,0 m haben. Die Belichtung der Gebäude ist ausreichend gewährleistet.

Die Carports südlich von MI_2 sind als bauliche Anlage aus städtebaulichen Gründen ohne Grenzabstand zu errichten.

10. **Werbeanlagen (§ 86 (1) Nr. 1 und 2 BauO NW)**

Folgende Festsetzungen gelten für das Mischgebiet: Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen), Warenautomaten und Schaukästen sind geeignet, einzeln wie auch im Zusammenwirken mit gleichartigen Anlagen, das Orts- und Straßenbild erheblich zu beeinträchtigen. Aus diesem Grund soll die Zulässigkeit entsprechender Anlagen eingeschränkt werden.

Werbeanlagen
Anlagen der Außenwerbung, im Folgenden als Werbeanlagen bezeichnet, sind im Bauplanungsrecht nicht definiert. Hilfsweise wird daher auf die Definition in § 13 (1) BauO NW zurückgegriffen. Danach sind Werbeanlagen alle ortsfesten Einrichtungen, die der Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf dienen und vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind. Hierzu zählen insbesondere Schilder, Beschriftungen, Bemalungen, Lichtwerbungen, Schaukästen sowie für Zettel- und Bogenanschläge oder Lichtwerbung bestimmte Säulen, Tafeln und Flächen (§ 13 (1) BauO NW).

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig, d. h. Fremdwerbeanlagen sind nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Plakatwerbungen an eigens dafür bestimmten und genehmigten Werbeträgern im öffentlichen Raum.

Werbeanlagen sind nur als am Gebäude angebrachte Flachwerbeanlagen oder Ausleger zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Je Nutzungseinheit sind an der zum öffentlichen Raum orientierten Fassadenseite eine Flachwerbeanlage und eine Auslegerwerbung zulässig. Werden an einer Fassade mehrere Werbeanlagen unterschiedlicher Nutzungseinheiten angebracht (z. B. in Form von Sammelanlagen), ist ihre äußere Gestaltung, insbesondere nach Form, Maßstab, Werkstoff und Farbe, aufeinander abzustimmen.

Werbeanlagen dürfen prägnante Gebäudeteile nicht verdecken oder beeinträchtigen. Insbesondere sind Werbeanlagen unzulässig an: die Gebäudeflucht überschreitenden Bauteilen, Gesimsen, Fenstergewänden, Arkaden, Stützen, Vordächern, Kragplatten und Markisen.

Für Flachwerbeanlagen gilt:
1. Flachwerbeanlagen sind horizontal und parallel zur Fassade anzubringen. Vertikale und schräge Anordnungen sind unzulässig.
2. Flachwerbeanlagen müssen zwischen Oberkante Schaufenster EG und Unterkante der Fensterbrüstung des 1. OG angebracht werden. Dabei ist zwischen der Oberkante der Werbeanlage und der Unterkante der Fensterleibung im OG sowie zwischen der Oberkante der Schaufensterleibung und der Unterkante der Werbeanlage ein Mindestabstand von 0,2 m einzuhalten. Dieser Mindestabstand ist auch zu Gesimsbändern zu wahren.
3. Zu Gebäudeecken, Vorsprüngen und Nachbargebäuden ist ein Mindestabstand von 0,75 m einzuhalten. Dieses Maß kann bei schmalen Randpfeilern unterschritten werden, wenn die Werbung bündig mit dem Schaufenster abschließt.
4. Die Höhe der Werbeanlage ist auf maximal 0,50 m begrenzt. Für einzelne Buchstaben oder Symbole können Ausnahmen von der Höhenbegrenzung zugelassen werden. Die Länge der Werbeanlage ist auf 50 % der Fassadenlänge, höchstens jedoch auf 6 m begrenzt. Werden mehrere Werbeanlagen an einer Fassade angebracht, gilt dies für deren Gesamtlänge. Die Werbeanlage darf nicht mehr als 0,25 m über die Fassade hervorspringen.
5. Flachwerbeanlagen sind als angestrahlte, hinterleuchtete und leuchtende Werbeschriften aus Einzelbuchstaben oder als Schriftzüge, die direkt ohne Grundplatte auf der Fassade angebracht werden, zulässig. Ausnahmsweise zugelassen werden können Grundplatten, wenn sie aus durchsichtigen Materialien hergestellt sind. Leuchtkästen sind unzulässig.
6. Flachwerbeanlagen bis zu einer Größe von 0,25 m², die als Hinweis auf Beruf oder Gewerbe dienen, dürfen innerhalb der gesamten Erdgeschossfassade angebracht werden.

Für Ausleger gilt:
1. Ausleger sind im rechten Winkel zur Fassade anzubringen. Ausleger an Gebäudeecken sind nicht zulässig.
2. Ausleger dürfen bei Gebäuden bis zur Höhe der Traufkante angebracht werden. Ausleger dürfen bis zu 1,00 m vor die Gebäudefront ragen. Die Transparent- bzw. Schildgröße darf 0,80 m² nicht überschreiten. Die lichte Durchgangshöhe von 2,5 m ist einzuhalten.
3. Sich bewegende Ausleger sind unzulässig.
4. Ausleger dürfen mit Einzelbuchstaben/Schriftzügen und/oder Symbolen mit bzw. ohne Grundplatte ausgeführt werden. Leuchtkästen sind unzulässig.
5. Schaufenster- und Türenflächen dürfen nicht mit Werbung beklebt werden. Andere Beklebungen sind auf die Werbefläche anzurechnen.
6. Lichtwerbungen in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklichtern sind unzulässig.

Warenautomaten
Warenautomaten sind nicht zulässig.

Schaukästen
Schaukästen sind für gastronomische Betriebe zum Zwecke des Aushangs von Speise und Getränkekarten an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen nur an dem jeweiligen Gebäude angebracht werden. Die maximale Ansichtsfläche des Schaukastens beträgt 0,25 qm. Der Schaukasten darf die Gebäudeflucht um maximal 0,10 m überschreiten.

Die Vorschriften über die äußere Gestaltung sowie Art, Größe und Anbringungsort von Werbeanlagen, Warenautomaten und Schaukästen (§ 86 (1) Nr. 1 BauO NRW) sind auf der Grundlage des § 9 (4) BauGB und § 86 (4) BauO NRW als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Sonstige Gestaltung und Nutzung der Grundstücke

11. 1) Außengastronomie
Der Bereich zwischen MI_{1+}, MI_{2+}, MI_{4+}Gebiet und den öffentlichen Straßenräumen „Markt" und "B70" sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB als Bereich für eine außengastronomische Nutzung z.B. in Verbindung mit einer möglichen Schank- und Speisewirtschaft festgesetzt.

2) Standplätze für Abfallbehälter
Standplätze für Abfallbehälter, die von dem öffentlichen Verkehrsraum sichtbar sind, sind mit einer Mauer oder einer Hecke einzufrieden, die einen ausreichenden Sichtschutz gewährleisten. Für die Gestaltung der Einfriedung gilt textl. Festsetzung Nr: 08 sinngemäß.

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

12. Zwischen MI_{2+}Gebiet und B 70 sowie im rückwärtigen Bereich von MI_{2+} und MI_{3+}Gebiet sind jeweils ein standortheimischer Laubbaum 2. Ordnung, z.B. eine Winterlinde (Tilia cordata), mit einem Stammumfang von 14 - 16 cm als freistehender Solitär vorgesehen. Sie sind mit einer 2 m x 2m großen Baumscheibe zu sichern. Die genauen Standorte sind dem Bebauungsplan zu entnehmen.

Im Bereich zwischen MI_{1+}, MI_{2+}, MI_{3+}Gebiet und den öffentlichen Straßenräumen „Markt" und "B70" - dem Bereich für eine außengastronomische Nutzung - ist ein großkroniger, standortheimischer Laubbaum 1. Ordnung, als freistehender Solitär vorgesehen, z.B. eine Blutbuche (Fagus sylvatica f. purpurea) als farbigen Kontrast, mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm. Er ist mit einer 2 m x 2m großen Baumscheibe zu sichern. Der genaue Standort ist dem Bebauungsplan zu entnehmen.

Zur Einfriedung der Stellplätze im Bereich zwischen MI_{1+}, MI_{2+}, MI_{3+}Gebiet und den öffentlichen Straßenräumen „Markt" und "B70" sind Rot- oder Hainbuchenhecken anzupflanzen. Die genauen Standorte sind dem Bebauungsplan zu entnehmen.

Im MI_{2+}, MI_{3+} und MI_{4+}Gebiet sind zur privaten Verkehrsfläche sowie im MI_{2+}Gebiet zum öffentlichen Straßenraum "B70" Rot- oder Hainbuchenhecken anzupflanzen. Die genauen Standorte sind dem Bebauungsplan zu entnehmen.

Im Flurstück 167 ist aus artenschutzrechtlichen Gründen ein Einzelbaum zu erhalten. Der genaue Standort ist dem Bebauungsplan zu entnehmen.

Sonstige Bindungen für Bepflanzungen

13. Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zu pflanzen oder zu erhalten sind, sind ordnungsgemäß zu unterhalten; für jede ausfallende, entfernte, zerstörte, geschädigte oder in ihrem Aufbau wesentlich veränderte Pflanze ist als Ersatz eine Pflanze derselben oder zumindest gleichwertigen Art anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Hinweise

Wasserversorgung

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

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

02. Denkmalpflege
Belange der Denkmalpflege sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht direkt berührt. Das Bebauungsplangebiet befindet sich aber in unmittelbarer Nähe zu den Baudenkmälern Kreuzkirche und Eppingscher Hof.

Bodendenkmalpflege
Belange der Bodendenkmalpflege sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht berührt.
Auf die §§ 15 und 16 DSchG NW wird hingewiesen.

Sollten dennoch kulturhistorische Funde im Erdreich erfolgen, so bestimmt das Denkmalschutzgesetz des Landes NW vom 11.03.1980 in §§ 15 f., dass diese unverzüglich der Gemeinde Heek als untere Denkmalbehörde bzw. dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen sind.

Bei Bodeneingriffen im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die LWL-Archäologie für Westfalen, Mittelalter- und Neuzeitarchäologie, An den Speichern 7, 48157 Münster (Tel. 0251/5918931) vier Wochen vor Baubeginn zu benachrichtigen, damit eine baubegleitende Untersuchung eingeplant werden kann und um Aufschluss zu erhalten über wichtige ortsgeschichtliche Fragen.

Abwasserbeseitigung

03. 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.

Der § 51 a Landeswassergesetz sieht bei der Erschließung von Baugebieten eine Versickerung, bzw. wenn dies nicht möglich ist eine gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers vor.
Die vorgefundenen Böden sind praktisch wasserundurchlässig und damit auf Grund möglicher Stauwasserbildungen auf den oberflächennah bindigen Böden in niederschlagsreichen Zeiten generell ungeeignet für eine Niederschlagswasserversickerung.

Das im Plangebiet anfallende Regenwasser und Schmutzwasser wird über ein Freigefällesystem abgeleitet und in die bestehende Mischwasserkanalisation in der Hauptstraße eingeleitet. Über die bestehende Mischwasserkanalisation ist der Anschluss an die Kläranlage der Gemeinde Heek zur ordnungsgemäßen Behandlung sichergestellt.

Energieversorgung

04. Die Stromversorgung und Gasversorgung wird durch die RWE AG gewährleistet.

Verfahrensvermerke

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig mit Stand vom 25.08.2011 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. Die im Liegenschaftskataster nicht enthaltenen Nebenanlagen (Flurstück 164, Flur 38, Gemarkung Heek, Ortsteil Heek, Gemeinde Heek) wurde ergänzend topographisch aufgemessen.

Heek, den 4.7.2012 — Öffentl. best. Verm. Ing.

Der Bebauungsplan Nr.67 - Markt - wurde im Auftrag der Gemeinde Heek aufgestellt.

Ahaus, den 04.07.12 — farwick + grote architekten BDA/stadtplaner

Der Ausschuss für Planen, Bauen, Umwelt und Denkmalpflege der Gemeinde Heek hat am 1.2.2012 gem. § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 67 - Markt - gemäß §13a Bau GB im beschleunigten Verfahren aufzustellen und diesen Beschluss ortsüblich bekannt zu machen.

Heek, den 2.3.2012 — Bürgermeister / Schriftführer

Der Beschluss des Ausschusses für Planen, Bauen, Umwelt und Denkmalpflege der Gemeinde Heek vom 1.2.2012 wurde gem. § 2 Abs. 1 und unter Berücksichtigung des § 13a Abs.3 BauGB am 02.03.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

Heek, den 6.3.2012 — Bürgermeister / Schriftführer

Der Rat der Gemeinde Heek hat am 9.5.2012 gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 67 - Markt - mit der Begründung öffentlich auszulegen.

Heek, den 10.5.12 — Bürgermeister / Schriftführer

Der Entwurf zu diesem Plan und die Begründung haben gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 18.5.12 bis 20.6.12 öffentlich ausgelegen aufgrund der ortsüblichen Bekanntmachung vom 10.5.12.

Heek, den 19.6.12 — Der Bürgermeister

Dieser Plan, dem gem. § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches eine Begründung beigefügt ist, wurde vom Rat der Gemeinde Heek gem. § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches am 4.7.2012 als Bebauungsplan Nr. 67 - Markt- als Satzung beschlossen.

Heek, den 5.7.2012 — Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 25.7.12 nach § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches rechtsverbindlich geworden.

Heek, den 26.7.12 — Der Bürgermeister

Ermächtigungsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. April 2011 (BGBl. I S. 619) 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 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).

§ 32 Landesplanungsgesetz (LPlG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. Mai 2005 (GV. NRW. S. 430), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 16. März 2010 (GV. NRW. S.212).

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 Artikel 2 des DL-RL-Gesetzes vom 17. Dezember 2009(GV. NRW. S.863).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Mai 2011(GV. NRW. S.270) und durch Gesetz vom 24. Mai 2011 (GV. NRW. S.271).

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26. August 1999 (GV. NRW. S. 516 / SGV. 2023), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24. Juni 2008 (GV. NRW. S. 514)

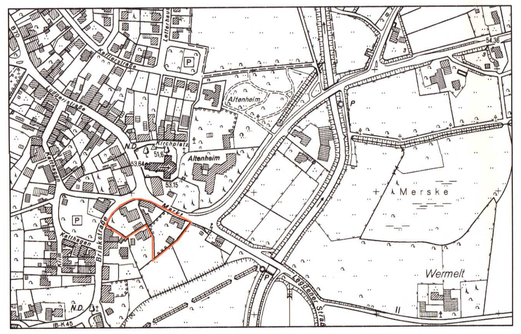
§ 1 der Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuchs vom 7. Juli 1987 (GV. NRW. S. 220), zuletzt geändert durch Verordnung vom 17. November 2009 (GV. NRW. S. 624)

Hauptsatzung der Gemeinde Heek vom 04.11.1999 in der Fassung vom 10.05.2010

in den jeweils gültigen Fassungen

Gemeinde Heek
Ortsteil Heek

Bebauungsplan Nr. 67
- Markt -
PLANFASSUNG



Entwurf	Farwick + Grote	N
Bearbeitet	AG / MU	
Verfahrensstand	§ 10 (1) BauGB	
Datum	04.07.2012	
Maßstab	1 : 500	