



PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

WA Allgemeines Wohngebiet, siehe textliche Festsetzung Nr. 1

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

I Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
 ① Zahl der Vollgeschosse - zwingend
 0,4 Grundflächenzahl

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

EA Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, siehe textliche Festsetzung Nr. 4
 A Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 2
 - - - - - Baugrenze

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB

Flächen für den Gemeinbedarf
 K Kindergarten

VERKEHRSLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinie
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
 - Fußweg / Radweg
 - Öffentliche Parkfläche - Stellplatzanordnung nach Detailplanung

FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNG gem. § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB

Flächen für Ver- und Entsorgung - Frostastaten

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünfläche
 Parkanlage
 Spielplatz (Spielbereich C lt. Rd. Erl. des Innenministers NW vom 31.07.1974)

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB

Flächen für die Wasserwirtschaft
 Rückhaltebecken

FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 Anzupflanzende Einzelbäume, genauer Standort nach Detailplanung

SONSTIGE PLANZEICHEN

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
 - - - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO
 St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB
 St Stellplätze
 - - - Sichtdreiecke - nachrichtliche Darstellung - sind von jeglicher Sichtbehinderung ab 0,7 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
 - - - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
 - - - Mit Gehrecht belastete Fläche zugunsten der Allgemeinheit
 - - - Vorbelastung durch Verkehrslärm gem. § 9 (5) BauGB, siehe textliche Festsetzung Nr. 5

BESTANDSDARSTELLUNGEN, HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 (6) BauGB

--- Vorhandene Flurstücksgrenze
 123 Vorhandene Flurstücksnummer
 - - - Vorhandene Gebäude
 - - - Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN
ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN gem. § 86 Bauo NW i.V.m. § 9(4) BauGB

← St Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung)
 - - - Abgrenzung unterschiedlich festgesetzter Hauptfirstrichtungen
 38-42° Dachneigung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (6) BauNVO**
 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.
- Gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO**
 Für die abweichende Bauweise wird festgesetzt, daß die Bebauung in Pfeilrichtung bis 1,50 m unter Beachtung der brandschutzrechtlichen Bestimmungen gem. BauO NW an die Grundstücksgrenze herangeführt werden kann.
- Gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO**
 Garagen i.S.d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO dürfen Baugrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen hin nicht überschreiten.
- Gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB**
 Je Wohngebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte) sind maximal 2 Wohnmetreer zulässig.
- Gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB**
 In dem als lärmvorbelastet gekennzeichneten Planbereich entlang der Ahler Straße (K 45) sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Lärmbelastung durch den Verkehr bei Anliegerstraßen für die Wohngebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärmminimierung zu treffen. Die im Lärmemissionsausgleich in Schlafräumen von 30 dB(A) nachts und im den Wohnräumen 35 dB(A) tags nicht überschritten werden. Sofern diese Werte nicht durch Grundflächennutzung und Bauvorsorge erreicht werden können, sind schallschützende Außenbauteile, wie z.B. Schallschutzfenster, -türen, -Wände entsprechend der VDI-Richtlinie 2719, Außenwände, Dachflächen, Wände, zu verwenden.
- Gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB**
 - Auf den größeren Stellplatzflächen ist anteilig je 4 Stellplätze ein großkroniger Laubbäume Laubbäum zu pflanzen.
 - Pro 250 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein Obstbaum (Hochstamm) oder ein Laubbäumiger Laubbäum zu pflanzen.
 - Die Grünsubstanz der Flächen zur Anpflanzung und/oder mit einem Erhaltungszweck beplanten Flächen sind vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Natürlicher Ausfall des Bestandes ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen Gehölzen zu ersetzen.
 - Alle gemäß zeichnerischer oder textlicher Festsetzung zu beplanten Flächen bzw. Grünflächen sind ausschließlich mit bodenständigen Sträuchern und Bäumen flächendeckend zu bepflanzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit ist durch den Kartographen bestätigt.
 Heek, den 10.12.1998 (Besand 72.2.1998)
 Heek, den 10.12.1998 (Polkes, Off. best. Ver. m. T. 72.2.1998)
 Heek, den 10.12.1998 (Polkes, Off. best. Ver. m. T. 72.2.1998)

Für die Richtigkeit der kartographischen Darstellung des örtlichen Zustandes und die geometrische Genauigkeit der städtebaulichen Planung.
 Heek, den 10.12.1998 (Polkes, Off. best. Ver. m. T. 72.2.1998)

Der Rat der Gemeinde hat am 22.06.1998 nach § 2 Abs. 1, 5. 4 Abs. 1 und 6 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 3.7.1998 ersichtlich bekannt gemacht worden.
 Heek, den 10.12.1998 (Polkes, Off. best. Ver. m. T. 72.2.1998)
 Heek, den 10.12.1998 (Polkes, Off. best. Ver. m. T. 72.2.1998)

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung hat am 10.12.1998 stattgefunden.
 Heek, den 10.12.1998 (Polkes, Off. best. Ver. m. T. 72.2.1998)

Mit Dringlichkeitsbeschluss vom 01.07.1998 wurde zum Plangebiet Heidekamp II auf der westlichen Seite des Bebauungsplan Nr. 46 Ahler Straße/Stroot ein 4,25 m breiter Grundstücksstreifen hinzugezogen (Hinzuzugungsbefehl). Gleichzeitig wurde beschlossen, für diese Fläche den Bebauungsplan Nr. 46 Ahler Straße/Stroot aufzuheben.
 Heek, den 10.12.1998 (Polkes, Off. best. Ver. m. T. 72.2.1998)
 Heek, den 10.12.1998 (Polkes, Off. best. Ver. m. T. 72.2.1998)

Der Rat der Gemeinde hat am 22.6.1998 nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.
 Heek, den 10.12.1998 (Polkes, Off. best. Ver. m. T. 72.2.1998)
 Heek, den 10.12.1998 (Polkes, Off. best. Ver. m. T. 72.2.1998)

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 13.7.1998 bis 13.8.1998 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.
 Heek, den 10.12.1998 (Polkes, Off. best. Ver. m. T. 72.2.1998)

Der Rat der Gemeinde hat am 10.12.1998 nach § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan an Satzungsbeschluss.
 Heek, den 10.12.1998 (Polkes, Off. best. Ver. m. T. 72.2.1998)

Gem. § 10 (3) des Baugesetzbuches ist der Beschluss des Bebauungsplanes am 3.10.1998 ersichtlich bekannt gemacht worden.
 In dieser Bekanntmachung wurde ebenfalls auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3, Satz 1 und 2 und Abs. 4, Nr. 5 215 Abs. 1 des Baugesetzbuches sowie auf die Vorschriften des § 7 Abs. 6 GO NW hingewiesen. Der Bebauungsplan hat am 10.10.1998 Rechtskraft erlangt.
 Heek, den 10.12.1998 (Polkes, Off. best. Ver. m. T. 72.2.1998)

HINWEISE

- Für den Planbereich wird eine gesonderte Gestaltungsatzung gem. § 86 BauO NW erstellt.
- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzel- und auch Veränderungen und Verfallungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmalen ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfäl. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSHG NRW).
- Es wird empfohlen, anfallende Dachflächenwasser zur Brauchwasserernutzung zu verwenden.
- Für den Bebauungsplanbereich soll ein Pflanzgebot gem. § 178 BauGB ausgesprochen werden. Danach sind die festgesetzten Flächen zur Anpflanzung und sonstige Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB spätestens 1 Jahr nach Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan bzw. für die derzeit un bebauten Grundstücke 1 Jahr nach Baubeginn durchzuführen.
- Zusätzlich zu den im Plangebiet dargestellten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gem. § 14 BNatSchG i.V.m. § 41 LG NW werden außerdem die Geltungsbereich des Bebauungsplanes weitere Flächen für Kompensationsmaßnahmen durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag mit dem Bauunternehmer verbunden.

RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), in der zuletzt geänderten Fassung
 Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)
 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 469)
 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plangebietes (Planzeichnerverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
 § 16 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW) vom 07.03.1995 (GV NW S. 218)
 §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666)
 § 51 des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. Juni 1989 in der zuletzt geänderten Fassung
 Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889) in der zuletzt geänderten Fassung.

GEMEINDE HEEK

BEBAUUNGSPLAN NR. 37 "HEIDKAMP II"

PLANÜBERSICHT M 1 : 5000

DATUM	JULI '98
PL-NR.	61x118
BEARB. TL.	0 10 20 30 40 60 m
M.	1 : 1.000
GEMEINDEDIREKTOR	PLANBEARBEITER

WOLTERS PARTNER
 ARCHITECTEN BSA - STADTPLÄNER
 DANIELER STRASSE 14 - 44139 COESFELD
 TELEFON 0517 9800-1 FAX 0517 9800-2

Bestandteil des Flurbereinigungsplanes
 Korrektur im November 1980
 Kartierung ausgegeben

Ausgänger:
 Central, sen. 27.62.1974
 Amt für Agrarordnung, Coesfeld
 Die richtige Lage der Flurstücksgrenzen wird besichtigt. Coesfeld, den