



Zeichnerische Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 11 BauNVO
 Industriegebiet § 9 BauNVO
 Gliederung gem. § 1 Abs. 4 + 5 BauNVO

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16-21 BauNVO

max. zulässige Gebäuhöhe gemessen von der mittleren Straßenhöhe der fertigen Straße an der Grundstücksgrenze bis Oberkante Dachstuhl.

GH Ausgenommen von dieser Begrenzung sind technische Anlagen, wie z. B. Schornsteine, Antennen, Erhellungsanlagen u. a. w. und zwar auf einer Fläche, die 10% der überbaubaren Grundstücksfläche nicht überschreitet. Die Ausnahmegrenzung folgt dabei den technischen Erfordernissen industrieller Nutzungen. Über ein noch verbleibendes geringes Maß wird dabei aber nicht hinausgegangen. Die maximale Höhe dieser Anlagen darf 30 Meter nicht überschreiten.

0,8 Grundflächenzahl
8,0 Baumaßzahl

Bauweise überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen. Stellung der baulichen Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 + 23 BauNVO

Baugrenze
 offene Bauweise

Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

Straßenbegrenzungslinie
 Straßenverkehrsfläche

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4.11 und Abs. 6 BauGB

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Versorgungsflächen, Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen, Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser und Ablagerungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12, 13, 14 BauGB

Versorgungsfläche mit Angabe der jeweiligen Art der Nutzung durch folgende Zeichen: Regenrückhaltebecken

Innehalb der Versorgungsflächen sind zweigeschossene bauliche Anlagen zulässig.

Grenze des Geltungsbereiches gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 + 25a BauGB

Pflanzgebote mit der Verpflichtung zum dauernden Erhalt

Pflanzgebote für flächenhafte Anpflanzung von Bäumen mit bodenständigen Gehölzen

Die Baumbepflanzung beträgt 30% des Pflanzgutes und besteht aus: Stieleiche 15%, Traubeneiche 5%, Feldahorn 15%, Hainbuche 15%, Rotbuche 10%, Vogelkirsche 10%, Eberesche 15%.
 Diese sind mit einem Stammumfang von 12 - 15 cm anzupflanzen.
 Die Strauchbepflanzung beträgt 70% des Pflanzgutes und besteht aus: Hasel, Schneeball, Hainthorn, Pfaffenblüthen, Heckenröhrlilie, Schlehe, Hundrose und Salweide.
 Die Anpflanzhöhe des Pflanzgutes muss min. 1,25 m - 1,50 m betragen.
 Die Pflanzabstände sind 1,5 m x 1,5 m mit Dreiecksverband in gruppenweiser Mischung von 5 - 7 Stück einer Art.

Flächen für Wald

Pro angefangene 6 Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von 5 m vorzusehen. Der Stamm ist vor der Beschädigung durch Anfahren zu schützen. Die Baumstandorte sind so zu wählen, dass die Baumstämme über die Stellflächen liegen.

Retentionsschule

Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Sonstige Pflanzzeichen

Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten (GFL) zu belastende Fläche zugunsten der Versorgungsunternehmen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches nach § 9 BauGB - a. TF Nr. 10

Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften und Darstellungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB

Nachrichtliche Übernahme von Festsetzungen

Landschaftsschutzgebiet

Darstellungen

vorhanden

Gebäude

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

rechkwinklig

parallel

Abstandsklasse IV - VII gemäß NRW-Abstanderlass 2007

Die Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse I - III sowie Betrieb und Anlagen mit vergleichbarem Emissionswert sind nicht zulässig. Dies gilt nicht für die Betriebe der Abstandsklasse III, soweit diese mit einem (*) gekennzeichnet sind. Ausnahmeweise sind die übrigen Anlagen der Abstandsklasse III zulässig, wenn sie von ihrem Emissionsverhalten denen der Abstandsklasse IV entsprechen.

Hinweise

1.0 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.

2.0 Wasserversorgung
 Sollte im Plangebiet eine Wasserversorgungsanlage im Sinne des § 3 Nr. 2 Trinkwasserverordnung 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 dieses dem Fachbereich Gesundheit, spätestens 4 Wochen vor Inbetriebnahme, anzukündigen (§ 3 Abs. 1 Satz 1 Trinkwasserverordnung).

3.0 Denkmalschutz und Denkmalpflege
 Belange der Bodendenkmalpflege sind nach derzeitigem Kenntnisstand berührt. Untersuchungsmaßnahmen werden durchgeführt und Funde dokumentiert.

Sollten dennoch weitere kulturhistorische Funde im Erdreich erfolgen, so bestimmt das Denkmalschutzgesetz des Landes NRW vom 1.03.1990 in §§ 15 f., dass diese unverzüglich der Gemeinde Heek als Untere Denkmalbehörde bzw. dem LWL-Archäologie für Westfalen-Außenstelle Münster, An den Speichern 7, 48157 Münster (Tel.: 0251/591-8911) anzukündigen. Erste Erdbeobachtungen sind zwei Wochen vor Beginn der LWL-Archäologie für Westfalen-Außenstelle Münster, An den Speichern 7, 48157 Münster schriftlich mitzuteilen.

Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

4.0 Ingenieurgeologischer Bericht
 Vor Beginn von Baumaßnahmen ist der Baugrund objektspezifisch zu untersuchen und zu bewerten. Zur Klärung von Fragen möglicher geotechnischer Einwirkungen ist eine Anfrage bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 - Bergbau und Energie in NRW, zu stellen.

5.0 Mutterboden
 Nach § 202 BauGB in Verbindung mit der DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung zu schützen. Er ist vorwiegend im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

6.0 Grundwasser
 Zum Schutz des Trinkwassers bei zukünftigen Bauvorhaben, bei der eine Gefährdung des Grundwassers zu besorgen ist, sind die Stadtwerke Ahaus zu beteiligen.
 Bei der Nutzung von Erdwärmesystemen ist dem Schutz des Grundwassers Rechnung zu tragen beispielsweise durch die Verwendung von Salzsäure anstatt von Glykolen. Schon bei der Planung der Anlagen ist die Untere Wasserbehörde des Kreises Borken zu beteiligen.

7.0 Löschwasser
 Löschwasser steht mit 3.200 l/min (192 m³/h) als Richtwert für Gewerbegebiete nach DVGW Arbeitsblatt W405 durch Löschwasserbrunnen nach DIN 14220 oder einen Löschwasserstauraumkanal zur Verfügung.

8.0 Geschützte Vogelarten
 Bei Baumaßnahmen in der Zeit von April-Juli sind frühzeitig mit einem Abstand von 200m streng geschützte Vogelarten, insbesondere der Kibitz zu dokumentieren. Sollte diese vor der Brutperiode angetroffen werden, sind in Abstimmung mit der unteren Landschaftsbehörde der Kreis Borken geeignete Vergärungsmaßnahmen durchzuführen.

Textliche Festsetzungen

- Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, ausgenommen Nebenanlagen bis 12,0 qm Grundfläche und Garagen, sind nur innerhalb überbaubaren Flächen zulässig.
- An Straßenmündungen ohne ausgewiesene Sichtfelder und Grundstücksausfahrten und Sichtfelder von 2,0 m im Zuge der untergeordneten Straße (Grundstücksausfahrt) und 10,0 m im Zuge der Vorfahrtstraße bezogen auf die Straßenbegrenzungslinie von jeglicher Sichtbehinderung ab 0,7 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.
- Einzelhandel ist im Plangebiet generell ausgeschlossen.
- Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (Wohnungen gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) sind unzulässig.
- Auf Grundstücken, die direkt über Müden in Regenrückhaltebecken entwässern, darf keine Dachentwässerung (unbeschichtetes Metallblech) zur Anwendung kommen, bei denen eine starke Belastung des Niederschlagswassers i. S. des Trennraumes (RdEt) des MUNLV vom 26.05.2004 zu besorgen ist, s. auch Anlage 1 (Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren, RdEt, MUNLV vom 26.05.2004) zur Begründung.
- Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist innerhalb der Industrieflächen die Außenbeleuchtung so auszurichten, dass benachbarte Wald- und Gehölzflächen sowie Regenrückhaltebecken nicht direkt beschienen werden.
- Die Straßenbeleuchtung ist mit Natriumdampflampen oder mit in gleicher Weise verträglichen Leuchtmitteln auszuführen, der Lichtkegel ist nach unten zu richten.
- Vorhaben zur Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung nachfolgender Anlagen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen:
 - Tierkörperbeseitigungsanlagen gem. Nr. 7.12 (1) 4 BImSchV
 - Abwasserbehandlungsanlagen
 - Anlagen zur Haltung von Tieren (Massenierhaltung) gem. Nr. 7.14 BImSchV
 - Kottrocknungsanlagen gem. Nr. 7.15 4 BImSchV
 - Anlagen zur Güllelagerung gem. Nr. 9.36 4 BImSchV
 - Windkraftanlagen
 - Offene Anlagen zur biologischen Behandlung von Abfällen
 - Anlagen zur energetischen Nutzung von Biomasse (Bogeanlagen)
- Werbeanlagen:
 - Anlagen der Außenwerbung dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten von Landesstraßen und Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Im 20 - 40 m Bereich bedürfen sie der Zustimmung des Straßenbausträgers der Landesstraße. Bei evtl. Werbeanlagen am Gebäude ist der Straßenbausträger der L 573 in jedem Einzelfall zu beteiligen.
 - Anlagen der Außenwerbung (im Folgenden als Werbeanlagen bezeichnet) sind im Bebauungsrecht nicht definiert. Hilfsweise wird daher auf die Definition in § 13 (1) BauO NRW 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 NRW).
 - Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig, d.h. Fremdwerbbeanlagen sind nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Plakatwerbungen an eigens dafür bestimmten und genehmigten Werbeträgern im öffentlichen Raum.
- Bedingte Festsetzungen (§ 9 (2) BauGB)
 Die Folgebauung nach Planzeichnung 2 ist erst zulässig nach der Entwicklung des Bebauungsplanes Gewerbepark Heek-West IV
- Ausnahmeweise zulässige Anlagen nach § 9 Abs. 3 Nr. 2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke) sind ausgeschlossen.
- In dem Industriegebiet (GI) sind gemäß § 1 Abs. 4, 5 und 9 BauNVO Betriebe und Anlagen mit Betriebsbereichen i. S. d. § 3 Abs. 2a BImSchG ausgeschlossen.
- Ausgleichsflächen-Zuordnungsfestsetzung gem. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB
 Zusätzlich zu den festgesetzten Gründungsmaßnahmen im Plangebiet, sind landspezifische Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes durchzuführen, die einem Äquivalenzwert von 148/148 Ökoprokten entsprechen, welche durch externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden müssen.

Als Ausgleichsflächen werden folgende Grundstücke festgesetzt:
 Gemarkung Nieberg, Flur 45, Flurstück 11 (Ackerfläche im Bereich des Hellingbaches, Nieberg)
 Gemarkung Wüllen (Stadt Ahaus), Flur 24, Flurstück 22 bzw. (Naturschutzgebiet Blaufeld)

Die zum Ausgleich in Natur und Landschaft erforderlichen Maßnahmen und die angegebene Ausgleichsmaßnahme werden den Baugrundstücken innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 71 „GewerbePark Heek-West III“ zugeordnet. Die festgesetzte Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen dienen dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft durch die Bebauung und die Erschließung.

Die Ausgleichsflächen werden entsprechend den Vorgaben des Umweltberichtes vor Beginn der Baubarbeiten angelegt und dauerhaft erhalten. Art, Lage und Umfang der externen Ausgleichsmaßnahme befindet sich in einem Gestaltungsvertrag im Sinne des § 11 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zwischen der Gemeinde Heek und dem Eigentümer der Ausgleichsfläche vor Satzungsabschluss zum Bebauungsplan konkret festgelegt und gesichert.

Ermächtigungsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung - (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1549) geändert worden ist.

Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Plinhalt (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18.12.1999 (BGBI. 1991 S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2014 (GV. NRW. S. 294)

§ 34 Landesplanungsgesetz (LPlG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.05.2005 (GV. NRW. S. 430), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. Januar 2013 (GV. NRW. S. 33)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.02.2010 (BGBl. I S. 94), das durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2013 (BGBl. I S. 2749) geändert worden ist.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154) geändert worden ist.

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1984 (GV. NRW. S. 696), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Dezember 2013 (GV. NRW. S. 878)

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 13. Mai 2014 (GV. NRW. S. 307)

§ 1 der Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuchs vom 7. Juli 1987 (GV. NRW. S. 220), zuletzt geändert durch Verordnung vom 18. Juli 2013 (GV. NRW. S. 493)

Hauptstadtung der Gemeinde Heek
 in den jeweils gültigen Fassungen

Verfahrensvermerk

Liegenschaftskataster:
 Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedingten 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 geometrisch gemittelt. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grundstücksgrenzen in der Öffentlichkeit ist demnach freigegeben.
 Heek, den 20.6.2017

Öffentlich best. Vermessungsingenieur
 (Unterschrift)
 (Planstempel)

Der Bebauungsplan wurde durch die Gemeinde Heek aufgestellt
 Heek, den 13.01.2017
 (Unterschrift)
 (Planstempel)

Aufstellungsbeschluss:
 Der Ausschuss für Planen, Bauen, Umwelt und Denkmalpflege der Gemeinde Heek hat am 2.12.2013 gem. § 2 Abs. 1 des BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 71, beschlossen.
 Heek, den 23.2.2016
 (Unterschrift)
 (Planstempel)

Ortsübliche Bekanntmachung:
 Der Beschluss des Ausschusses für Planen, Bauen, Umwelt und Denkmalpflege vom 2.12.2013 wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 22.2.2014 ortsüblich bekannt gemacht.
 Heek, den 23.2.2016
 (Unterschrift)
 (Planstempel)

Auslegung:
 Der Ausschuss für Planen, Bauen, Umwelt und Denkmalpflege der Gemeinde Heek hat am 22.6.2014 gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2, beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 71, mit der Begründung öffentlich auszulegen.
 Heek, den 23.6.2016
 (Unterschrift)
 (Planstempel)

Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung:
 Der Entwurf zu diesem Plan und die Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 2.7.2014 bis 3.7.2014, öffentlich ausgelegen aufgrund der öffentlichen Bekanntmachung vom 28.3.2014.
 Heek, den 23.9.2016
 (Unterschrift)
 (Planstempel)

Satzungsbeschluss:
 Der Rat der Gemeinde Heek hat den Bebauungsplan in der Sitzung am 2.9.2017 nach Prüfung der fristgerecht vorgebrachten Bedenken und Anregungen gem. § 10 BauGB in der Kenntnis der Begründung als Satzung beschlossen.
 Heek, den 23.9.2017
 (Unterschrift)
 (Planstempel)

Rechtskraft:
 Der Bebauungsplan ist mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 15.5.2017 rechtsverbindlich geworden.
 Heek, den 15.5.2017
 (Unterschrift)
 (Planstempel)



Gemeinde Heek

Bebauungsplan Nr. 71 "GewerbePark Heek - West III"

Gemarkung: Heek
 Flur: 54
 Maßstab: 1:1000
 Datum: 13.01.2017

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