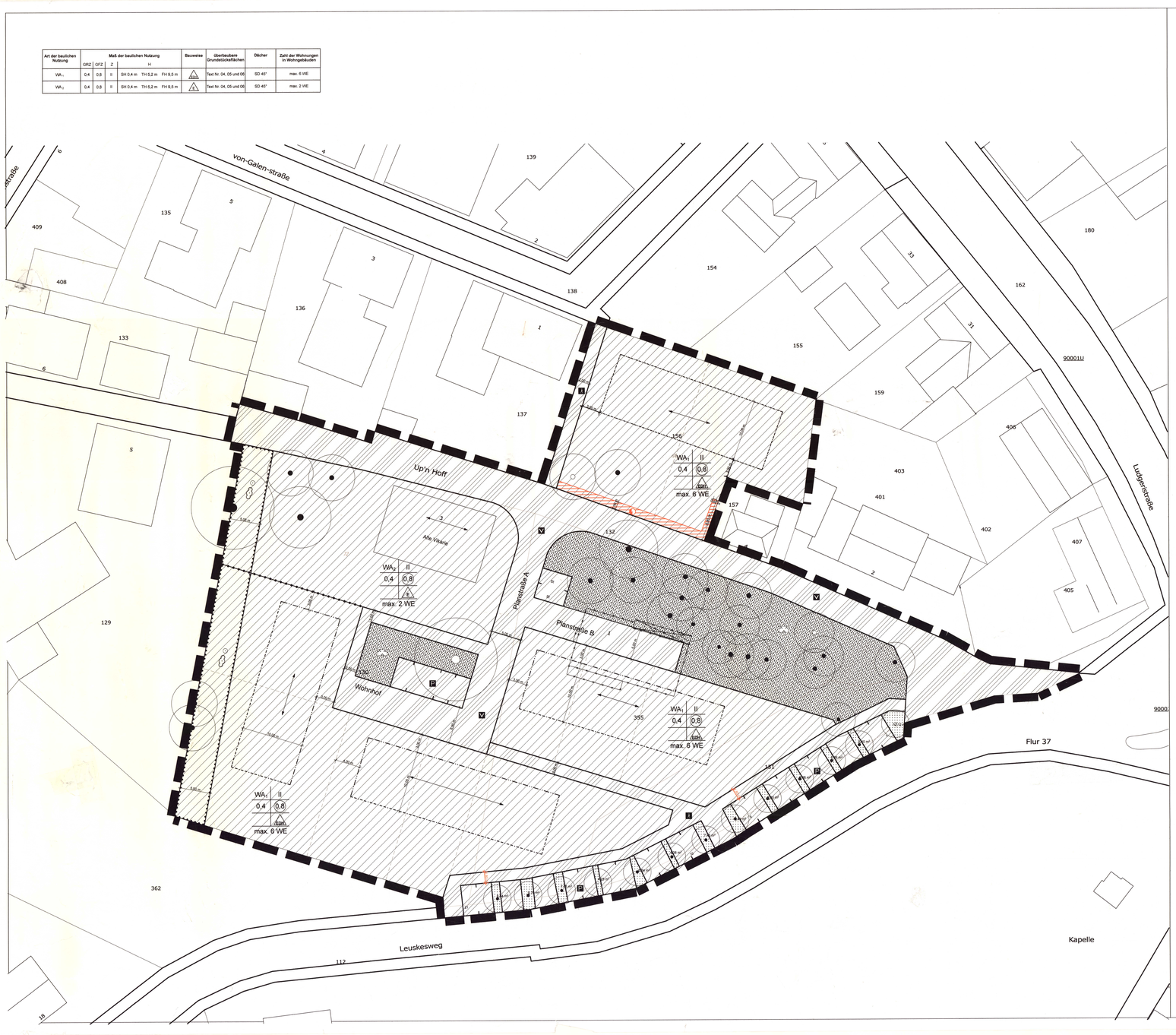


Planzeichenerklärung

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)

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

z.B. 0,4 — Grundflächenzahl

z.B. (0,6) — Geschossflächenzahl — als Höchstmaß

z.B. II — Zahl der Vollgeschosse — als Höchstmaß

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

Höhe baulicher Anlagen (siehe Text Nr. 03)

z.B. TH 5,2 m (bei SD Höchstmaß) — Traufhöhe — als Höchstmaß

z.B. FH 9,5 m — Firsthöhe — als Höchstmaß

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

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

E — nur Einzelhäuser zulässig (siehe Text Nr. 04)

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen zulässig (siehe Text Nr. 04)

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) (siehe Text Nr. 08)

SD — Satteldach

z.B. 45° — Dachneigung zwingend

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

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

P — Öffentliche Parkfläche

V — Verkehrsberuhigter Bereich

F — Fußgängerbereich

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

Verkehrsbegleitende Grünfläche

Öffentliche Grünfläche: Parkanlage

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 (siehe Text Nr. 13)

Pflanzgebot: Einzelbaum

Erhaltungsgebot: Einzelbaum

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (siehe Text Nr. 13)

Erhaltungsgebot: Bäume und Sträucher

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

Flurstückgrenze

geplante Grundstücksgrenzen, unverbindlich

z.B. 63 — Flurstücksnummer

Nachrichtliche Hinweise

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 5 (2) Nr. 4 u. (4), § 9 (1) Nr. 12, 14 u. (6) BauGB) mit Zweckbestimmung:

Elektrizität (bis zu 6 Stromleitungen der RWE Westfalen-Weser-Ems Verteilnetz GmbH)

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).

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	GFZ	Z
WA_1 / WA_2	0,4	0,8	II

Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

03. (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; kante gilt der fertige Fußboden.

(2) **Unterer Bezugspunkt** für die Berechnung der Höhe baulicher Anlagen ist die Straßenoberfläche an der Haustersch eidungsseite 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 / WA_2	SH 0,4 m	TH 5,2 m	FH 9,5 m

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

04. Für die Bauweise gelten folgende Festsetzungen:

Baugebiet	Bauweise
WA_1	E
WA_2	E

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

05. Ausnahmsweise kann im WA-Gebiet für vergleste 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).

06. 1) Stellplätze und Garagen, einschließlich Abstellraum, sind in den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und bis zu 3 m hinter der seitlichen Verlängerung der überbaubaren Flächen zwischen der vorderen und der hinteren Baugrenze zulässig (§ 12 Abs. 6 und §14 BauNVO). Ausnahmen von diesen Vorgaben können von der Bauliche zurückversetzen und können notwendige Zweistellplätze in den Zufahrten zugelassen werden.

2) Für Garagen, Carports und andere Nebenanlagen ist ein Mindestabstand von 3 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

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

07. 1) Im WA1-Gebiet ist die Zahl der Wohnungen (WE) in Wohngebäuden auf sechs Wohnungen beschränkt.

2) Im WA_2-Gebiet ist die Zahl der Wohnungen (WE) in Wohngebäuden auf zwei Wohnungen beschränkt.

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

Dächer (§ 86 (1) Nr. 1 BauO NW)

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

Baugebiet	Dachform	Dachneigung
WA_1 / WA_2	SD	45°

2) Traufe und Ortgang sind traditionell ohne Überstände auszubilden.

3) Garagen und Carports sind gestalterisch auf das Hauptgebäude abzustimmen und sind vom Dach des Hauptgebäudes mit derselben Dachneigung zu überdecken.

4) Geneigte Dächer sind mit ortsüblichen, einfarbigen und nicht glänzenden orange-roten Tondachziegeln 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 mit dunkelgrauen bis schwarzen Fugen, naturfarbener Holzverschalung oder Zink- /Kupferblech auszubilden. Kollektor- oder Photovoltaikanlagen sind in Dachneigung zulässig, sie sind jedoch geordnet und der Dachgestaltung mit Gauben und Fenstern angepasst zu errichten.

5) Dachaufbauten sind auf ein möglichst geringes Maß zu beschränken und müssen einen Mindestabstand von 2,50 m zum Ortgang einhalten. Die Einzelbreite der Dachaufbauten darf maximal 2,00 m betragen, die summierte Breite der Dachaufbauten darf 40 % der jeweils zugehörigen Gebäude-Trauflänge nicht überschreiten.

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

09. 1) Die Außenwände sind in Material und Farbe einheitlich zu gestalten und aus ortsüblichen Ziegelsichtmauerwerk in den Farben rot bis rotbraunrot/blau aus ungleichem Material mit dunkelgrauen bis schwarzen Fugen herzustellen. Für Nebengebäude sind ortsübliches Ziegelsichtmauerwerk mit dunkelgrauen bis schwarzen Fugen, mineralischer Glattputz bzw. Holzverschalungen zulässig.

2) Zur Belebung von Eingangsbereichen, Fenstergewänden, Sockeln, Gliederungs- und Schmuckelementen sind heller Natursteln, Sichtbeton oder Putz zulässig.

3) Doppelhäuser und Hausgruppen sind einheitlich zu gestalten.

4) Fenster und Türen einer Fassade sind einheitlich in weißer Farbe herzustellen. Fenster sind in den Erdgeschossen traditionell als Einzelfenster anzuordnen, während im Obergeschoss auch Fensterbänder erlaubt sind. Fensterteilungen sind als echte Fensterteilungen herzustellen und an einem Gebäude für alle Fenster einheitlich auszuführen. Dies gilt auch für Doppelhäuser und Hausgruppen.

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

6) Vordächer über Hauseingängen sind zulässig. Es ist eine der Türöffnungen angepaßte, geometrisch einfache Konstruktion zu wählen. Seitliche Wetterbänden sind unzulässig. Als Materialien sind Kunststoffe, Dachschindeln, Dachpappe oder Wellblech unzulässig. Doppelhäuser und Hausgruppen sind einheitlich zu gestalten.

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

10. Einfriedungen zwischen Baugrundstücken und den an sie angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als Hain- oder Rotbuchenhecken zulässig.

Einfriedungen zwischen zwei Baugrundstücken sind als Hain- oder Rotbuchenhecken sowie im Terrassenbereich auch als Gartenmauern zulässig, die aus Ziegeln herzustellen sind, die auf die Außenfassade des Hauptgebäudes abgestimmt sind.

Bis ein ausreichender Sichtschutz durch die Hecken gewährleistet ist, kann zeitlich befristet und in Teilabschnitten gartenseitig eine Abweichung von den Festsetzungen über die Art und Gestaltung der Einfriedung nach Absatz 1 zugelassen werden, wenn die Abweichung öffentliche Belange, insbesondere die beabsichtigte Gestaltung des Straßen-, Orts- oder Landschaftsbildes nicht beeinträchtigt.

Vorgärten und Gärten (§ 86 (1) Nr. 4 BauO NW)

11. Auf den Flächen für Vorgärten sind die Anlage von Kiesgärten und das Anpflanzen immergrüner, nicht heimischer Gehölze - mit Ausnahme von Buchsbaum - ausgeschlossen; notwendige Zugänge und Zufahrten sind zulässig. Ausnahmsweise können notwendige Zweitstellplätze in den Zufahrten zugelassen werden, wenn sie nicht in der übrigen Vorgartenfläche.

Die zum Teil vorhandenen Grünstrukturen in den Vorgärten und Gärten sind zu erhalten; näheres ist dem Bebauungsplan zu entnehmen.

Standplätze für Abfallbehälter (§ 86 (1) Nr. 4 BauO NW)

12. 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 Text 11 sinngemäß.

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

13. Der alte Baumbestand im Plangebiet ist zu erhalten, ebenso sind die bestehenden Grünstrukturen (Sträucher und Bäume) entlang der westlichen Plangebietsgrenze in einem 5 m breiten Streifen zu erhalten und zu entwickeln. Bei notwendigen Baumfällungen aus Gründen einer Gefährdung der Standund der Verkehrssicherheit sind zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes und aus artenschutzrechtlichen Gründen am gleichen Standort neue Bäume der gleichen Art zu pflanzen.
Im Bereich des Erhaltungsgebotes sind Abgrabungen, Aufschüttungen und Neuversiegelungen unzulässig, sofern sie vom Kronentraufbereich der erhaltenswerten Bäume und Sträucher erfasst werden. Falls nicht näher gekennzeichnete Gehölze beseitigt werden, ist für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.
Näheres ist dem Bebauungsplan in Verbindung mit dem Baumkataster der Speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung (in der Anlage zur Begründung) zu entnehmen.

Im Wohnhof ist ein standortheimischer Laubbaume 1. Ordnung, eine Stieleiche, anzupflanzen. Der genaue Standort ist dem Bebauungsplan zu entnehmen.

An der Stellplatzanlage am Leuskesweg sind zwei standortheimische Laubbäume 1. Ordnung, Stieleichen, in Ergänzung der vorhandenen Eicheneihe anzupflanzen. Die genauen Standorte sind dem Bebauungsplan zu entnehmen.

Im Bereich der öffentlichen Grünanlage ist ein standortheimischer Laubbaum 1. Ordnung, eine Stieleiche, anzupflanzen, der genaue Standort ist dem Bebauungsplan zu entnehmen.

Im WA_1-Gebiet nördlich der Straße „Up'n Hoff" ist der vorhandene geschädigte Baum durch einen standortheimischen Laubbaum 1. Ordnung, eine Stieleiche, zu ersetzen. Näheres ist dem Bebauungsplan in Verbindung mit dem Baumkataster der Speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung (siehe Anlage 2) 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 Straße "Leuskesweg" 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.

Elektrizität

06. Es wird darauf hingewiesen, dass im Bebauungsplanbereich erdverlegte Versorgungseinrichtungen der RWE Westfalen-Weser-Ems Verteilnetz GmbH zum Teil auf Privatgrundstücken vorhanden sind. Der Verlauf der Leitungstrassen wird nachrichtlich von der RWE Westfalen-Weser-Ems Verteilnetz GmbH übernommen und ist dem Bebauungsplan zu entnehmen. Eine Nichtbeachtung kann zu Schäden an den Versorgungseinrichtungen mit erheblichen Sicherheitsrisiken führen. Jegliche Bepflanzung muss abgesprochen werden. Der Bereich der Leitungstrassen ist grundsätzlich von Bepflanzungen freizuhalten und es sind nur flachwurzelnde Gehölze zulässig. Bei Entfernung vorhandener Pflanzungen ist ein ausreichender Schutz der Leitungen zu gewährleisten. Eine Nichtbeachtung kann zu Schäden an den Versorgungseinrichtungen mit erheblichen Sicherheitsrisiken führen.

Verfahrensvermerke

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig mit Stand vom 28.03.2008 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

Öffent. best. Verm. Ing.

Die Aufstellung dieses Planes sowie die Bekanntmachung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde vom Rat der Gemeinde Heek am 30.4.2008 beschlossen.

Heek, den 3.6.2008

(Bürgermeister) (Schriftführer)

Die Offenlegung dieses Planes mit Begründung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom Rat der Gemeinde Heek am 23.5.2008 beschlossen

Heek, den 24.6.2008

(Bürgermeister) (Schriftführer)

Dieser Plan wurde entsprechend den roten Eintragungen nach der Offenlegung aufgrund vorgebrachter Anregungen durch Ratsbeschluss vom 29.8.2008 geändert.

Heek, den 18.9.2008

(Bürgermeister) (Schriftführer)

Dieses und die öffentliche Auslegung dieses wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich macht.

Heek, den 3.2.2009

(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 29.9.2008

(Bürgermeister) (Schriftführer)

Dieser Plan mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.10.2008 bis 13.11.2008 öffentlich ausgelegen aufgrund der Bekanntmachung vom 29.9.2008

Heek, den 15.6.2009

(Bürgermeister) (Schriftführer)

Dieser Plan wurde vom Rat der Gemeinde Heek am 29.1.2009 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Kenntnis der Begründung als Satzung beschlossen.

Heek, den 3.2.2009

(Bürgermeister) (Schriftführer)

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 815), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Landeswassergesetzes, der Landesbauordnung und des Landesabfallgesetzes (ArtNeuG) 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)

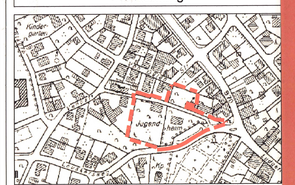
Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalen Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - Bekanntmv0) vom 26. August 1999 (GV. NRW. S. 516 / SGV. 2023), zuletzt geändert durch Artikel 18 des vierten Befristungsgesetzes vom 05. April 2005 (GV. NRW S. 332,333)

Hauptsatzung der Gemeinde Heek vom 04.11.1999 in der Fassung vom 01.12.2004

in den jeweils gültigen Fassungen

Gemeinde Heek
Ortsteil Heek

Bebauungsplan Nr. 56
- Up'n Hoff -
Planfassung



Entwurf	Farwick + Grote	N
Bearbeitet	Farwick + Grote, HF / AG	
Verfahrensstand	§ 10 (1) BauGB	
Datum	28. April 2008	
Maßstab	1 : 200	