

- I. Planungsrechtliche Festsetzungen**
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)**
- 1.1 Für das allgemeine Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 BauNVO zulässigen Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- 1.2 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- In dem allgemeinen Wohngebiet sind höchstens 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.
- 2. Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
- In dem allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze, Carports und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen unzulässig. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)
- 3. Natur und Landschaft**
- 3.1 Für offene Stellplätze, Zufahrten und Wege (ohne Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten) auf den Baugrundstücken dürfen ausschließlich Oberflächen- und Unterbaumaterialien, z. B. Rasenmatten, verwendet werden, die eine Versickerung von Oberflächenwasser ermöglichen. Dabei darf ein Abflussbeiwert von 0,5 nicht überschritten werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 3.2 Innerhalb der festgesetzten Fläche für Wald ist in Abstimmung mit dem zuständigen Forstamt Mettmann ein naturnaher Waldrand anzulegen, zu pflegen und zu entwickeln. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 3.3 Im Bereich der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine Waldrandpflanzung vorzunehmen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind Sträucher der im landschaftspflegerischen Fachbeitrag aufgeführten Arten in der Pflanzqualität Strauch, Höhe 100-150 cm im Pflanzverband 1 x 1 m, zu verwenden. Die Anlage und Pflege erfolgt gemäß dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
- 3.4 Auf den im Bereich der festgesetzten Grünfläche verbleibenden Flächen mit Ausnahme der nach Festsetzung 3.2 zu beplantenden Flächen und des nach Festsetzung Nr. 4 anzulegenden Weges ist ein Wald- bzw. Staudensaum im Kontakt zum Laubwald und dem Waldrand zu entwickeln. Die Anlage und Pflege erfolgt gemäß dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 3.5 Die Flachdächer von Garagen und Carports sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drain-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 6 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- 4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**
- Innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzten Grünfläche ist eine Fläche in einer Breite von 2,0 Metern als Verbindung von der Abtskücher Straße zur Planstraße gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
- 5. Freihaltezone**
- Innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB festgesetzten Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist, sind Gebäude, Nebenanlagen, Zäune sowie Pflanzen mit einer Endwuchshöhe von über 30 cm unzulässig.

- 6. Immissionsschutz**
- Innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzten Fläche ist ein begrünter Lärmschutzwall zu errichten. Dabei sind die in der Planzeichnung angegebenen Höhen als Mindesthöhen vorzusehen.
- II. Landesrechtliche Festsetzungen**
- 1. Gestalterische Festsetzungen nach BauO NRW (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)**
- Für das allgemeine Wohngebiet gelten die folgenden gestalterischen Festsetzungen:
- Die Fassaden der Gebäude sind grundsätzlich als Putzfassaden beziehungsweise mit Verblend- oder Sichtmauerwerk als Hauptmaterialien auszuführen. Ausnahmen sind unter der Voraussetzung zulässig, daß städtebaulich zusammenhängende Baugruppen einheitlich mit anderen Materialien ausgeführt werden. Andersartige Fassadenteile sind erlaubt, wenn sie sich dem Baukörper gestalterisch unterordnen. Für Doppel- und Reihenhäuser sind einheitliche Fassadenmaterialien zu verwenden.
- Für die Hauptbaukörper sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 35° und 45° zulässig. Bei der Eindeckung der geneigten Dächer sind nur schwarze/anthrazitfarbene oder braun/rotbraune, nicht glänzende Materialien zulässig. Baulich zusammenhängende Hauptbaukörper sind mit der gleichen Dachneigung und Hauptfirstrichtung auszuführen. Wird an ein bestehendes Wohngebäude angebaut, so ist dessen Dachform und -neigung zu übernehmen. Eingeschossige Anbauten, Garagen und überdachte Stellplätze können auch mit einem Flachdach ausgeführt werden. Die Flachdächer sind extensiv zu begrünen.
- Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen insgesamt 60 % der Breite der Gebäudefront (Außenwand) des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten. Je Hausseite ist nur eine Form (Gaube oder Einschnitt) zulässig. Brüstungen von Gauben und Einschnitten sind in der Dachschräge unterzubringen.
- Boxen zur Unterbringung von Müllbehältern sind zu begrünen.
- Einfriedungen sind nur als lebende freiwachsende oder geschnittene Hecken aus heimischen Arten zulässig. Mit Ausnahme der Vorgartenbereiche sind begleitend zu Heckenpflanzungen Zäune bis zu 1,2 m Höhe zulässig. Von diesen Festsetzungen sind Einfriedungen von Terrassen, die unmittelbar an die Wohngebäude anschließen, bis zu einer Tiefe von 3,5 m ausgenommen.
- III. Hinweise**
- 1. Umgang mit Bodendenkmälern**
- Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW wird hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde die die Stadt Heiligenhaus als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege zu informieren.
- 2. Baumschutzsatzung**
- Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Heiligenhaus in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.07.1990.
- 3. Kampfmittel**
- Die Luftbildauswertung des Kampfmittelräumdienstes war negativ. Nach den bisherigen Erkenntnissen ist jedoch nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Aus diesem Grund sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Erdarbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.



Übersichtsplan (unmaßstäblich)

- Rechtsgrundlagen**
- Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der bis zum 19.07.2004 gültigen Fassung
  - Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132) in der derzeit gültigen Fassung
  - Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in der derzeit gültigen Fassung
  - Landesbauordnung (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV NRW, S.256) in der derzeit gültigen Fassung
  - Landeswassergesetz (LWG) vom 25.06.1995 (GV. NW. 1995 S.926) in der derzeit gültigen Fassung
  - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 21.09.1998 (BGBl. I S.2904) in der derzeit gültigen Fassung
  - Landschaftsgesetz (LG) vom 21.07.2000 (GV NRWS. 568) in der derzeit gültigen Fassung



**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

<p><b>Art der baulichen Nutzung</b> § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und § 4 BauNVO</p> <p><b>WA</b> Allgemeines Wohngebiet</p> <p><b>Maß der baulichen Nutzung</b> § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 18, 19 und 20 BauNVO</p> <p><b>0,4</b> Grundflächenzahl <b>0,8</b> Geschossflächenzahl</p> <p>Zahl der Vollgeschosse <b>II</b> als Höchstmaß</p>	<p><b>Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen</b> § 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO</p> <p><b>o</b> offene Bauweise</p> <p><b>DH</b> nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig</p> <p><b>-----</b> Baugrenze</p>	<p><b>Öffentliche Verkehrsflächen</b> § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB</p> <p><b>Verkehrsfläche</b></p> <p><b>Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung</b></p> <p><b>Zweckbestimmung:</b></p> <p><b>✓</b> Verkehrsberuhigter Bereich</p>	<p><b>Sonstige Planzeichen</b></p> <p><b>ST</b> Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen <b>CP</b> Stellplätze <b>GA</b> Carports <b>GA</b> Garagen</p> <p><b>Flächen für Lärmschutzanlagen</b> § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB</p> <p><b>Abgrenzung unterschiedlicher Wallhöhen innerhalb der Fläche für Lärmschutzanlagen</b></p>	<p><b>Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Wohnungsnaher Erholungsfläche"</b> § 9 Abs. 1 Nr.16 BauGB</p> <p><b>Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern</b> § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 3.3)</p> <p><b>Fläche für Wald</b> § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 3.2)</p>	<p><b>Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b> § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 3.2 und 3.4)</p> <p><b>Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind</b> § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB (siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. 5)</p> <p><b>Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen</b></p> <p><b>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches</b> § 9 Abs. 7 BauGB</p>
---	--	--	--	--	---

**STADT HEILIGENHAUS**

**Bebauungsplan Nr. 74**

**"ABTSKÜCHER STRASSE/ HÜLSENWEG"**

**Stadtteil Hetterscheid**

**Gemarkung Hetterscheid**

**Flur 1**

<p><b>PLANVERFASSER</b></p> <p>Die städtebauliche Planung wurde durch die atelier stadt &amp; haus Planungs- und Ingenieurgesellschaft mbH in Essen erstellt.</p> <p>Essen, den 22.03.2006</p> <p><i>Model/Verd...</i></p>	<p><b>PLANUNTERLAGE</b></p> <p>Die Planunterlagen hat den Stand vom 20.03.2006 und entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes ist geodätisch richtig und stimmt mit dem amtlichen Katasterausweis überein. Die geometrische Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung wird hiermit bestätigt.</p> <p>Heiligenhaus, den 11.05.06</p> <p><i>Heinrich Stanel</i></p> <p>OBVI</p>	<p><b>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS</b></p> <p>Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt Heiligenhaus vom 15.03.2006 aufgestellt worden, ortsüblich bekanntgemacht am 28.05.2006.</p> <p>Heiligenhaus, den 19.05.2006</p> <p><i>Heinrich Stanel</i></p> <p>Bürgermeister</p>	<p><b>FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG</b></p> <p>Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 15.10.2003 hat der Vorentwurf dieses Bebauungsplanes nebst Begründung in der Zeit vom 03.11.2003 bis einschließlich 05.12.2003 zu jedermanns Einsicht im Sinne des § 3 (1) BauGB öffentlich ausgelegen. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie die interkommunale Abstimmung erfolgte mit Schreiben vom 13.10.2003.</p> <p>Heiligenhaus, den 19.05.2006</p> <p><i>Heinrich Stanel</i></p> <p>Bürgermeister</p>	<p><b>OFFENLEGUNGSBESCHLUSS</b></p> <p>Dieser Bebauungsplan nebst Begründung wurde durch den GBA II der Stadt Heiligenhaus am 28.03.2006 als Entwurf gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.</p> <p>Heiligenhaus, den 19.05.2006</p> <p><i>Heinrich Stanel</i></p> <p>Bürgermeister</p>	<p><b>OFFENLEGUNG</b></p> <p>Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 30.03.06 haben dieser Bebauungsplan und die Begründung als Entwurf in der Zeit vom 07.04.06 bis einschließlich 10.05.06 zu jedermanns Einsicht gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und die interkommunale Abstimmung erfolgte mit Schreiben vom 03.04.06.</p> <p>Heiligenhaus, den 19.05.2006</p> <p><i>Heinrich Stanel</i></p> <p>Bürgermeister</p>
<p><b>BESCHLUSS über die vorgebr. ANREGUNGEN</b></p> <p>Über die während der Auslegung vorgebrachten Anregungen hat der Rat der Stadt Heiligenhaus gemäß § 3 (2) BauGB am 14.06.06 entschieden. Die entsprechenden Änderungen sind in eingetragen.</p> <p>Heiligenhaus, den 14.06.06</p> <p><i>Heinrich Stanel</i></p> <p>Bürgermeister</p>	<p><b>ERNEUTE AUSLEGUNG</b></p> <p>Nach ortsüblicher Bekanntmachung am haben dieser geänderte Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung hierzu in der Zeit vom bis einschließlich zu jedermanns Einsicht erneut öffentlich ausgelegen.</p> <p>Heiligenhaus, den</p> <p><i>Heinrich Stanel</i></p> <p>Bürgermeister</p>	<p><b>BESCHLUSS über die vorgebrachten ANREGUNGEN</b></p> <p>Über die während der erneuten Auslegung vorgebrachten Anregungen hat der GBA II/Rat der Stadt Heiligenhaus gemäß § 3 (2) BauGB am entschieden. Die entsprechenden Änderungen sind in eingetragen.</p> <p>Heiligenhaus, den</p> <p><i>Heinrich Stanel</i></p> <p>Bürgermeister</p>	<p><b>SATZUNGSBESCHLUSS</b></p> <p>Der Rat der Stadt Heiligenhaus hat am 14.06.06 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit den §§ 7 und 41GO NW als Satzung und die Begründung in der Fassung vom 12.05.06 hierzu beschlossen.</p> <p>Heiligenhaus, den 14.06.06</p> <p><i>Heinrich Stanel</i></p> <p>Bürgermeister</p>	<p><b>INKRAFTTRETEN</b></p> <p>Gemäß § 10 BauGB ist der Beschluss des Bebauungsplanes am 29.06.06 ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Bekanntmachung enthält den Hinweis, dass dieser Bebauungsplan mit Begründung ständig ab sofort im Fachbereich Planung, Vermessung, Umweltschutz der Stadt Heiligenhaus, während der Dienststunden der Stadtverwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird. Über den Inhalt des Bebauungsplanes und der Begründung wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit der Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.</p> <p>Heiligenhaus, den 14.06.06</p> <p><i>Heinrich Stanel</i></p> <p>Bürgermeister</p>	