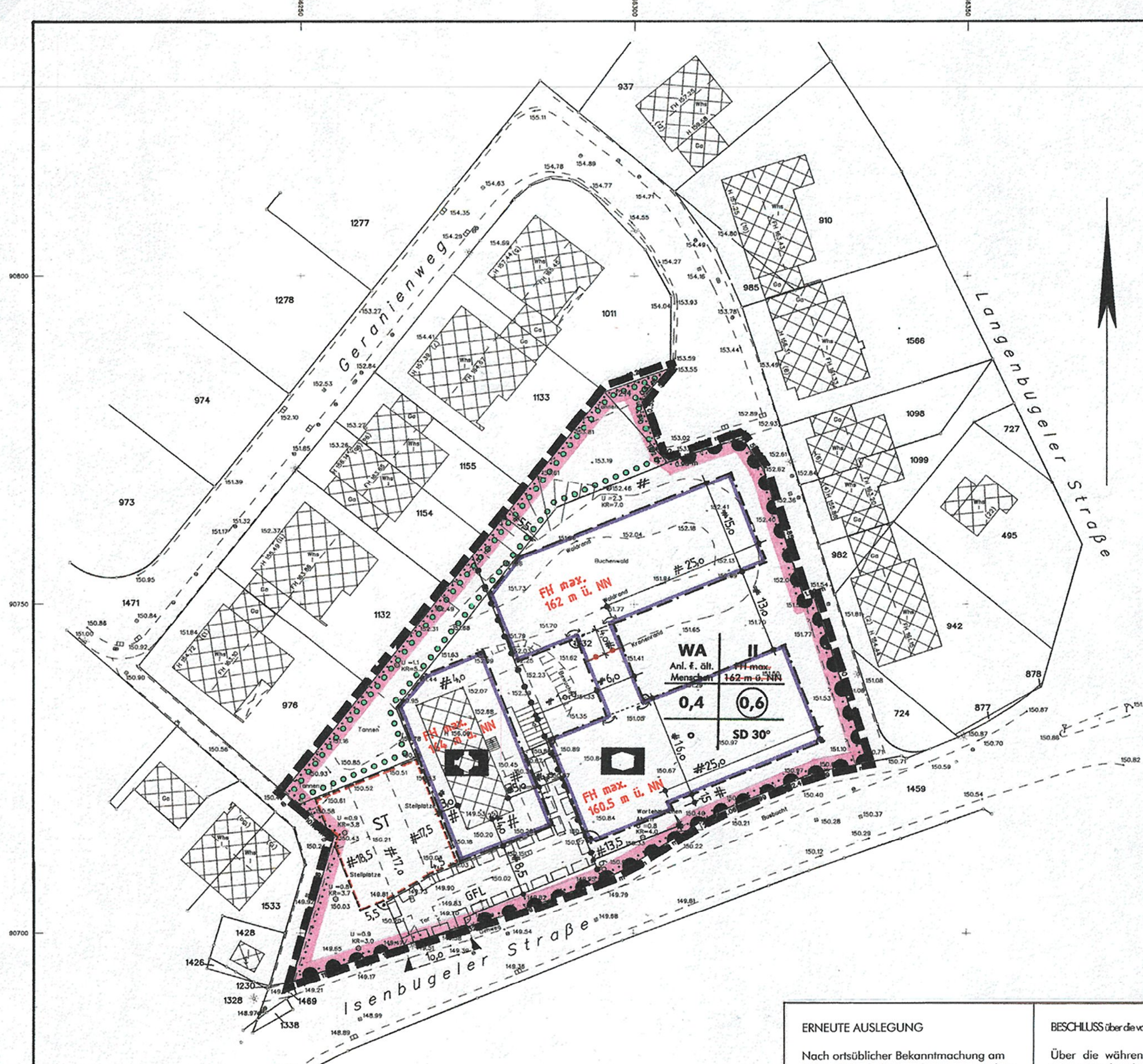




Textliche Festsetzungen:

- Für das nach § 4 Abs. 1 BauNVO festgesetzte allgemeine Wohngebiet sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist die im Plan festgesetzte „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ mit heimischen Bäumen 1. und 2. Ordnung und Sträuchern 2. Ordnung zu bepflanzen.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind Dachflächen mit einer Neigung von unter 10 Grad extensiv zu bepflanzen.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind im allgemeinen Wohngebiet mindestens 60% der nach Süden ausgerichteten Außenwandflächen von Gebäuden zu begrünen.

5. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ist zum Schutz vor Straßenverkehrslärm die Luftschalldämmung der nach Süden und Osten ausgerichteten Außenbauteile von Bauvorhaben auf dem südlichen Baufeld und die nach Süden ausgerichteten Außenbauteile von Bauvorhaben auf dem westlichen Baufeld entsprechend der DIN 4109 und dem Beiblatt 1 zur DIN 4109 so zu gestalten, daß eine erforderliche Luftschalldämmung gemäß Lärmpegelbereich IV für Wohn- und Schlafräume erreicht wird.
Zum Schlafen geeignete Räume müssen zusätzlich mit schalldämmenden eventuell fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden.

¹auf der südlichen Teilfläche des östlichen Baufeldes

6. Stellplätze sind nur innerhalb der im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) hierfür festgesetzten Flächen, Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Hinweise:

1. Die Luftbildauswertung des Kampfmittelräumdienstes war negativ. Nach 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.

2. Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf unterhalb des Anflugsektors 23 L / 23 R. Bauvorhaben die nach §§ 12 - 17 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) festgesetzte Höhe von 136 m ü. NN überschreiten, bedürfen der luftrechtlichen Zustimmung bzw. Genehmigung.

FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BauGB

Art und Maß der baulichen Nutzung i.S. v. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

WA	Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO als Höchstgrenze,
FH max. z.B. 162 m ü. NN	Firsthöhe als Höchstgrenze gem. § 16 BauNVO
0,4	Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
0,6	Geschoßflächenzahl gem. § 20 BauNVO

Bauweise Baulinien, Baugrenzen nach § 9 (1) Nr. 2 BauGB

o	offene Bauweise i. S. v. § 22 (2) BauNVO
	Baugrenze i. S. v. § 23 (3) BauNVO
	überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO

Flächen für Stellplätze und Garagen / Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen nach § 9 (1) Nr. 4 BauGB

	Umgründung von Flächen für Stellplätze gem. § 12 BauNVO
ST	Stellplätze
	Einfahtbereich
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für den Gemeinbedarf nach § 9 (1) Nr. 5 BauGB

	Umgründung der Flächen für den Gemeinbedarf
Einrichtungen und Anlagen:	
	Kirchen und kirchlichen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen
	Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Flächen für Wohngebäude für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf nach § 9 (1) Nr. 8 BauGB

Anl. für alt. Menschen	Anlage für ältere Menschen (Altenwohnungen)
------------------------	---

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen nach § 9 (1) Nr. 21 BauGB

	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der örtlichen Versorgungsträger und der Anlieger
--	--

Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB

	Umgründung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
--	---

Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NW

SD	Satteldach
30°	zulässige Dachneigung für Hauptgebäude

Sonstige Planzeichen

	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB

ERNEUTE AUSLEGUNG

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 15.03.2000 haben dieser geänderte Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung hierzu in der Zeit vom 27.03.2000 bis 10.04.2000 einschließlich zu jedermanns Einsicht erneut öffentlich ausgelegt.

Heiligenhaus, den
-6. Juli 2000
Ihle
Bürgermeister

BESCHLUSS über die vorgebrachten ANREGUNGEN

Über die während der erneuten Auslegung vorgebrachten Anregungen hat der FB-Ausschuss Stadtentwicklung der Stadt Heiligenhaus gemäß § 3 (2) BauGB am 09.05.2000 entschieden.

Heiligenhaus, den
-6. Juli 2000
Ihle
Bürgermeister

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt Heiligenhaus vom 15.12.1999 aufgestellt worden, ortsüblich bekanntgemacht am 31.12.1999.

Heiligenhaus, den
21. März 2000
Ihle
Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

10
Gemäß § 19 BauGB ist die Durchsetzung des Bebauungsplans am 30.06.2000 ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Bekanntmachung enthält den Hinweis, daß dieser Bebauungsplan mit Begründung ständig ab dem sofort im Fachbereich 4 der Stadt Heiligenhaus, Fachgruppe 4.1 - Planung und Vermessung-, während der Dienststunden der Stadtverwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird. Über den Inhalt des Bebauungsplanes und der Begründung wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Heiligenhaus, den
-6. Juli 2000
Ihle
Bürgermeister

OFFENLEGUNGSBESCHLUSS

Dieser Bebauungsplan nebst Begründung wurde durch den FB-Ausschuss Stadtentwicklung der Stadt Heiligenhaus am 01.12.1999 als Entwurf gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Heiligenhaus, den
21. März 2000
Ihle
Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Berichtigung der Bekanntmachung vom 16.01.1998 (BGBl. I S. 137)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, Seite 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (Landesbauordnung / BauO NW) vom 07.03.1995 (GV. NW S. 218) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15.06.1999 (GV. NW S. 386)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW 1994 S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1997 (GV. NW 1997 S. 458)

Die städtebauliche Planung wurde durch die Fachgruppe 4.1 - Planung und Vermessung - der Stadt Heiligenhaus erstellt.

Heiligenhaus, den 21. März 2000

Der Bürgermeister
i.A.
Bohlen
Fachbereichsleiterin

Die angefertigte Planung hat den Stand vom März 2000 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 Katasternachweis überein. Die geometrische Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung wird hiermit bestätigt.

03. Mai 2000
Dipl.-Ing. Schöling
Öffentl. best. Vermessungsingenieur

OFFENLEGUNG

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 31.12.1999 haben dieser Bebauungsplan und die Begründung als Entwurf in der Zeit vom 10.01.2000 bis 11.02.2000 einschließlich zu jedermanns Einsicht gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Heiligenhaus, den
21. März 2000
Ihle
Bürgermeister

BESCHLUSS über die vorgebrachten ANREGUNGEN

Über die während der Offenlegung vorgebrachten Anregungen hat der FB-Ausschuss Stadtentwicklung der Stadt Heiligenhaus gemäß § 3 (2) BauGB am 08.03.2000 entschieden. Die entsprechenden Änderungen sind in rot eingetragen.

Heiligenhaus, den
21. März 2000
Ihle
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Heiligenhaus hat am 14.06.2000 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit den §§ 7 und 41 GO NW als Satzung und die Begründung in der Fassung vom 25.02.2000 hierzu beschlossen.

Heiligenhaus, den
-6. Juli 2000
Ihle
Bürgermeister