

**I. Planungsrechtliche Festsetzungen**

**1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)**

1.1 Zulässige Nutzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

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

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.

1.3 Überschreiten der Baugrenzen und Baulinien (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Das Überschreiten der Baugrenzen und Baulinien durch Dachüberstände und Gesimse ist bis zu einer Tiefe von 1,0 m 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. Als Ausnahme davon darf die rückwärtige Baugrenze durch Garagen und Carports um bis zu einem Meter überschritten werden. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

**3. Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

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. Rasenfugenpflaster, verwendet werden, die eine Versickerung von Oberflächenwasser ermöglichen. Dabei darf ein Abflussbeiwert von 0,7 nicht überschritten werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.2 Innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Fläche sind die dort vorhandenen Hecken und Sträucher dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Neupflanzungen von Weißdorn oder Ilex zu ersetzen.

**II. Landesrechtliche Festsetzungen**

**1. Gestalterische Festsetzungen nach BauO NRW (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)**

Für die allgemeinen Wohngebiete 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 die Doppelhäuser sind einheitliche Fassadenmaterialien zu verwenden.

Für die Hauptbaukörper sind nur geneigte Dächer zulässig. Bei der Eindeckung der geneigten Dächer sind nur schwarze/anthrazitfarbene oder braun/rotbraune, nicht glänzende Materialien zulässig. Baufachlich 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 Maschendrahtzäune 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. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sowie bei der Erteilung von Baugenehmigungen sollen die Bauherren bzw. die ausführenden Baufirmen auf die Anzeigepflicht bei der Stadt Heiligenhaus (Untere Denkmalbehörde) oder beim Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege hingewiesen werden.

**2. Kampfmittel**

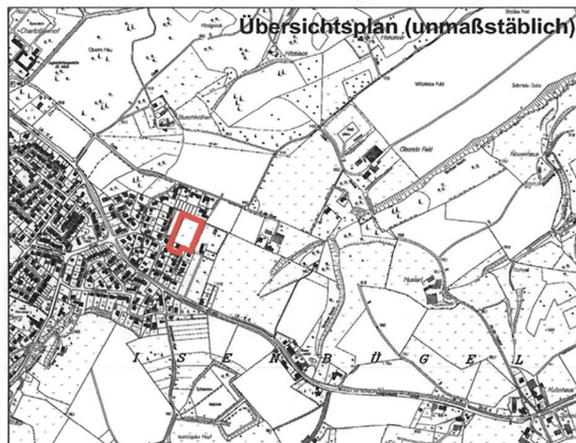
Es ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründung) sind Probebohrungen (70-100 mm Durchmesser) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach soll eine Überprüfung dieser Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden erfolgen. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist umgehend der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Düsseldorf zu benachrichtigen.

**3. 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.

**4. Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf**

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf und zwar unterhalb des An- und Abflugsektors 23, ca. 14.750 m vom Startbahnbezugspunkt entfernt. Bauvorhaben (auch Bauhilfsanlagen, Kräne usw.) die eine maximale Höhe von 136 m über NN überschreiten sollen, bedürfen einer besonderen luftrechtlichen Zustimmung bzw. Genehmigung der Bezirksregierung Düsseldorf zum Bauvorhaben.



**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

<p><b>Art der baulichen Nutzung</b> § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO</p> <p><b>WA<sub>1</sub></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>0,3</b> Grundflächenzahl</p> <p><b>0,6</b> Geschossflächenzahl</p>	<p><b>Zahl der Vollgeschosse</b></p> <p><b>II</b> als Höchstmaß</p> <p>FH max. 166,5 m Firsthöhe als Höchstmaß über NN</p> <p>TH max. 161,5 m Traufhöhe als Höchstmaß über NN</p> <p>38 - 45° Zulässige Dachneigung</p>	<p><b>Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen</b> § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO</p> <p>o offene Bauweise</p> <p>E nur Einzelhäuser zulässig</p> <p>ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig</p> <p>Baugrenze</p> <p>Baulinie</p> <p>Hauptfirstrichtung</p>	<p><b>Öffentliche Verkehrsflächen</b> § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB</p> <p>Verkehrsfläche</p> <p>Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung</p> <p>Zweckbestimmung:</p> <p>Verkehrsberuhigter Bereich</p>	<p><b>Sonstige Planzeichen</b></p> <p>Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB</p> <p>ST Stellplätze</p> <p>CP Carports</p> <p>GA Garagen</p> <p>Flächen zum Erhalt von Hecken und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB</p> <p>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB</p>
--	---	---	--	--

**Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der derzeit 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 NRW S. 568) in der derzeit gültigen Fassung

<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 23.09.2003</p> <p>gez. M. del Vecchio</p>	<p><b>PLANUNTERLAGE</b></p> <p>Die Planunterlage hat den Stand vom 14.04.2003 und entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 16.12.1990. Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes ist geodätisch richtig und stimmt mit dem amtlichen Katasterabweis überein. Die geometrische Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung wird hiermit bestätigt.</p> <p>Heiligenhaus, den 26.09.2003</p> <p>L.S.</p> <p>gez. Dr. Brauer OBVI</p>	<p><b>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS</b></p> <p>Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt Heiligenhaus vom 09.04.2003 aufgestellt worden, ortsüblich bekanntgemacht am</p> <p>Heiligenhaus, den 30.10.2003</p> <p>L.S.</p> <p>gez. Ihle Bürgermeister</p>	<p><b>FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG</b></p> <p>Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 22.03.2003 hat der Vorentwurf dieses Bebauungsplanes nebst Begründung in der Zeit vom 31.03.2003 bis einschließlich 05.05.2003 zu jedermanns Einsicht im Sinne des § 3 (1) BauGB öffentlich ausliegen. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie die interkommunale Abstimmung erfolgte mit Schreiben vom 21.03.2003.</p> <p>Heiligenhaus, den 30.10.2003</p> <p>L.S.</p> <p>gez. Ihle Bürgermeister</p>	<p><b>OFFENLEGUNGSBESCHLUSS</b></p> <p>Dieser Bebauungsplan nebst Begründung wurde durch den FB-Ausschuß Stadtentwicklung der Stadt Heiligenhaus am 30.09.2003 als Entwurf gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.</p> <p>Heiligenhaus, den 30.10.2003</p> <p>L.S.</p> <p>gez. Ihle Bürgermeister</p>	<p><b>OFFENLEGUNG</b></p> <p>Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 15.10.2003 haben dieser Bebauungsplan und die Begründung als Entwurf in der Zeit vom 03.11.2003 bis einschließlich 05.12.2003 zu jedermanns Einsicht gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und die interkommunale Abstimmung erfolgte mit Schreiben vom 10.10.2003.</p> <p>Heiligenhaus, den 08.12.2003</p> <p>L.S.</p> <p>gez. Ihle Bürgermeister</p>
<p><b>BESCHLUSS über die vorgebr. ANREGUNGEN</b></p> <p>Über die während der Auslegung vorgebrachten Anregungen hat der FBA Stadtentwicklung der Stadt Heiligenhaus gemäß § 3 (2) BauGB am 27.01.2004 entschieden. Die entsprechenden Änderungen sind eingetragen.</p> <p>Heiligenhaus, den 22.07.2004</p> <p>L.S.</p> <p>gez. Ihle Bürgermeister</p>	<p><b>ERNEUTE AUSLEGUNG</b></p> <p>Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 02.02.2004 haben dieser geänderte Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung hierzu in der Zeit vom 10.02.2004 bis einschließlich 27.02.2004 zu jedermanns Einsicht erneut öffentlich ausliegen.</p> <p>Heiligenhaus, den 22.07.2004</p> <p>L.S.</p> <p>gez. Ihle Bürgermeister</p>	<p><b>BESCHLUSS über die vorgebrachten ANREGUNGEN</b></p> <p>Über die während der erneuten Auslegung vorgebrachten Anregungen hat der FBA Stadtentwicklung gemäß § 3 (2) BauGB am 20.04.2004 entschieden. Die entsprechenden Änderungen sind in-violet eingetragenen.</p> <p>Heiligenhaus, den 22.07.2004</p> <p>L.S.</p> <p>gez. Ihle Bürgermeister</p>	<p><b>SATZUNGSBESCHLUSS</b></p> <p>Der Rat der Stadt Heiligenhaus hat am 14.07.2004 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit den §§ 7 und 41 GO NRW als Satzung und die Begründung in der Fassung vom 01.06.2004 hierzu beschlossen.</p> <p>Heiligenhaus, den 22.07.2004</p> <p>L.S.</p> <p>gez. Ihle Bürgermeister</p>	<p><b>INKRAFTTRETEN</b></p> <p>Gemäß § 10 BauGB ist der Beschluß des Bebauungsplanes am 26.07.04 ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Bekanntmachung enthält den Hinweis, dass dieser Bebauungsplan mit Begründung ständig ab 26.07.04 im Fachbereich Stadtentwicklung der Stadt Heiligenhaus, Fachgruppe -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. Mit der Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.</p> <p>Heiligenhaus, den 28.09.04</p> <p>L.S.</p> <p>gez. Ihle Bürgermeister</p>	

**STADT HEILIGENHAUS**

**Bebauungsplan Nr. 94**

**"NELKENWEG / KROKUSWEG"**

**Stadtteil Isenbügel**

**Gemarkung Isenbügel**

**Flur 1**