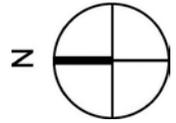


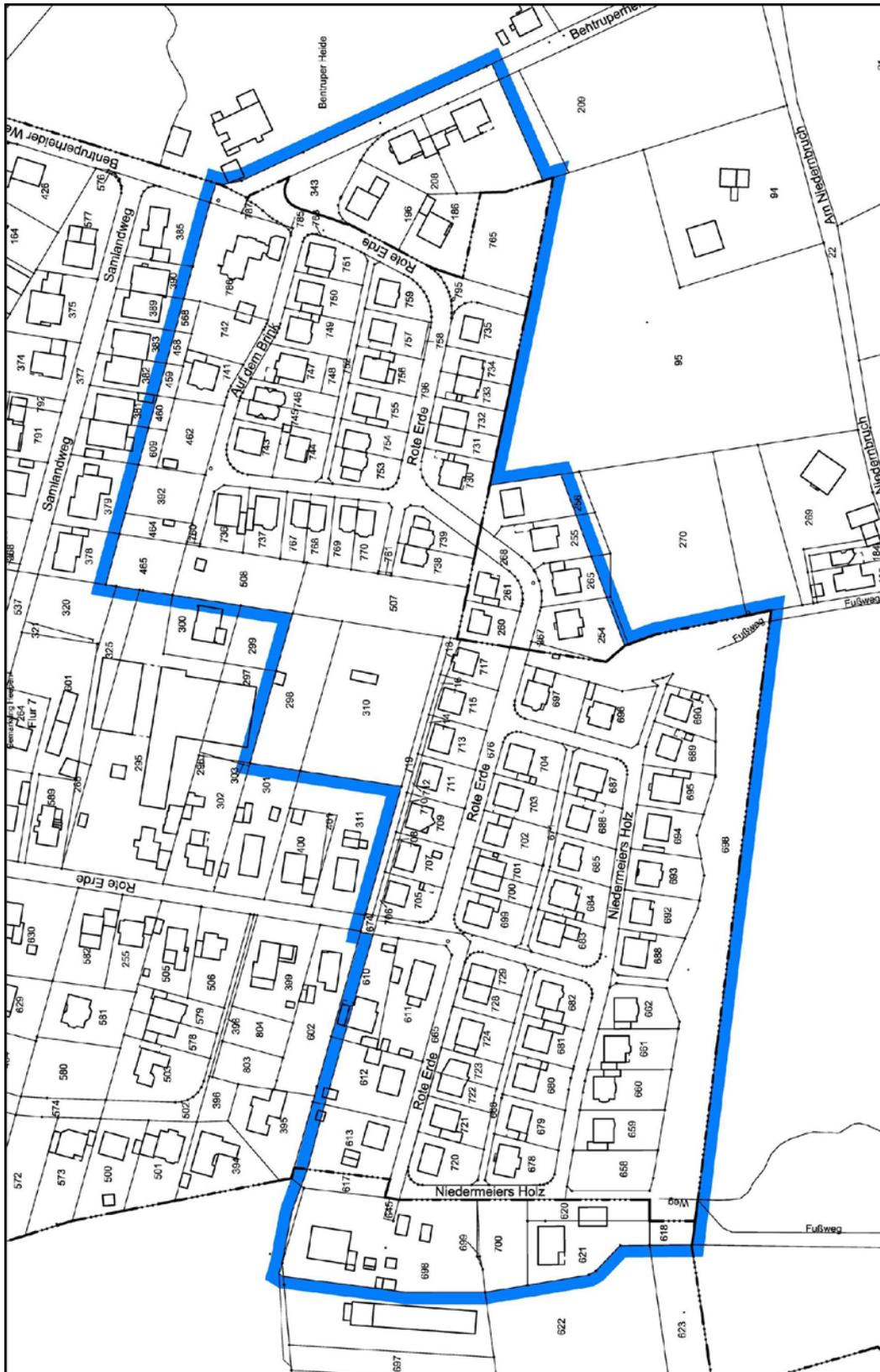
Anlage

A	<p>1. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/H 8 „Heepen-Abgunst“</p> <ul style="list-style-type: none">• Übersichtsplan rechtsverbindlicher Bebauungsplan• Abgrenzungsplan als blauer Linienplan zur 1. Änderung des Bebauungsplans• Auszug rechtsverbindlicher B-Plan (Nutzungsplan)• Auszug rechtsverbindlicher B-Plan (Gestaltungsplan)• Auszug Sammelbefreiungen aus dem Jahr 2004• Nutzungsplan zur 1. Änderung (Vorentwurf)• Angabe der Rechtsgrundlagen• Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen <p>Planungsstand: Vorentwurf Mai 2016</p>
----------	--

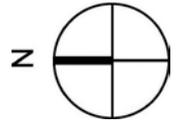
Abgrenzungsplan als blauer Linienplan zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/H 8 "Heepen-Abgunst" (Stand: Vorentwurf 05/2016)



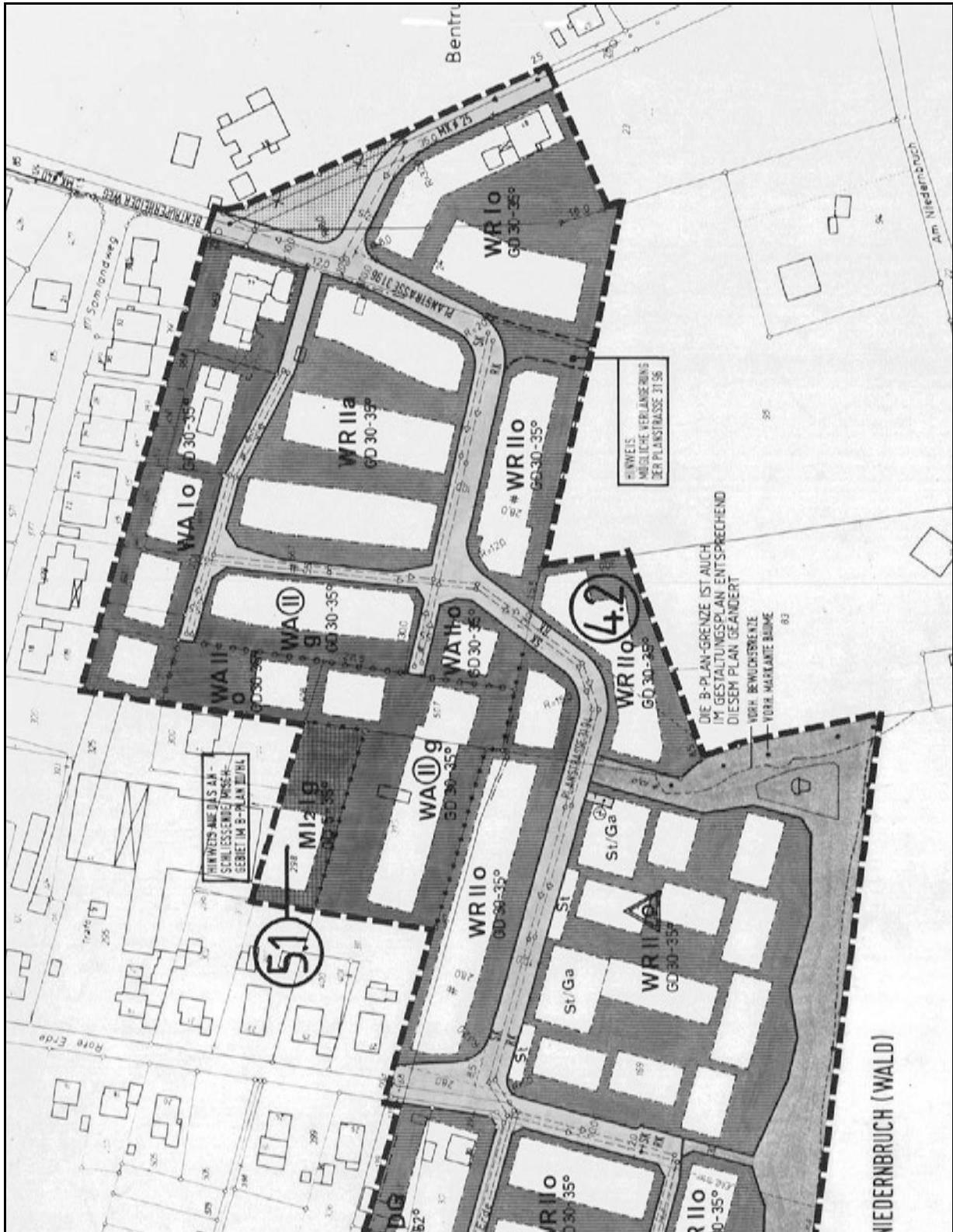
-ohne Maßstab-



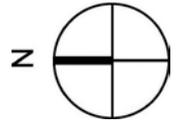
Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan (Nutzungsplan)
Nr. III/H 8 "Heepen-Abgunst"



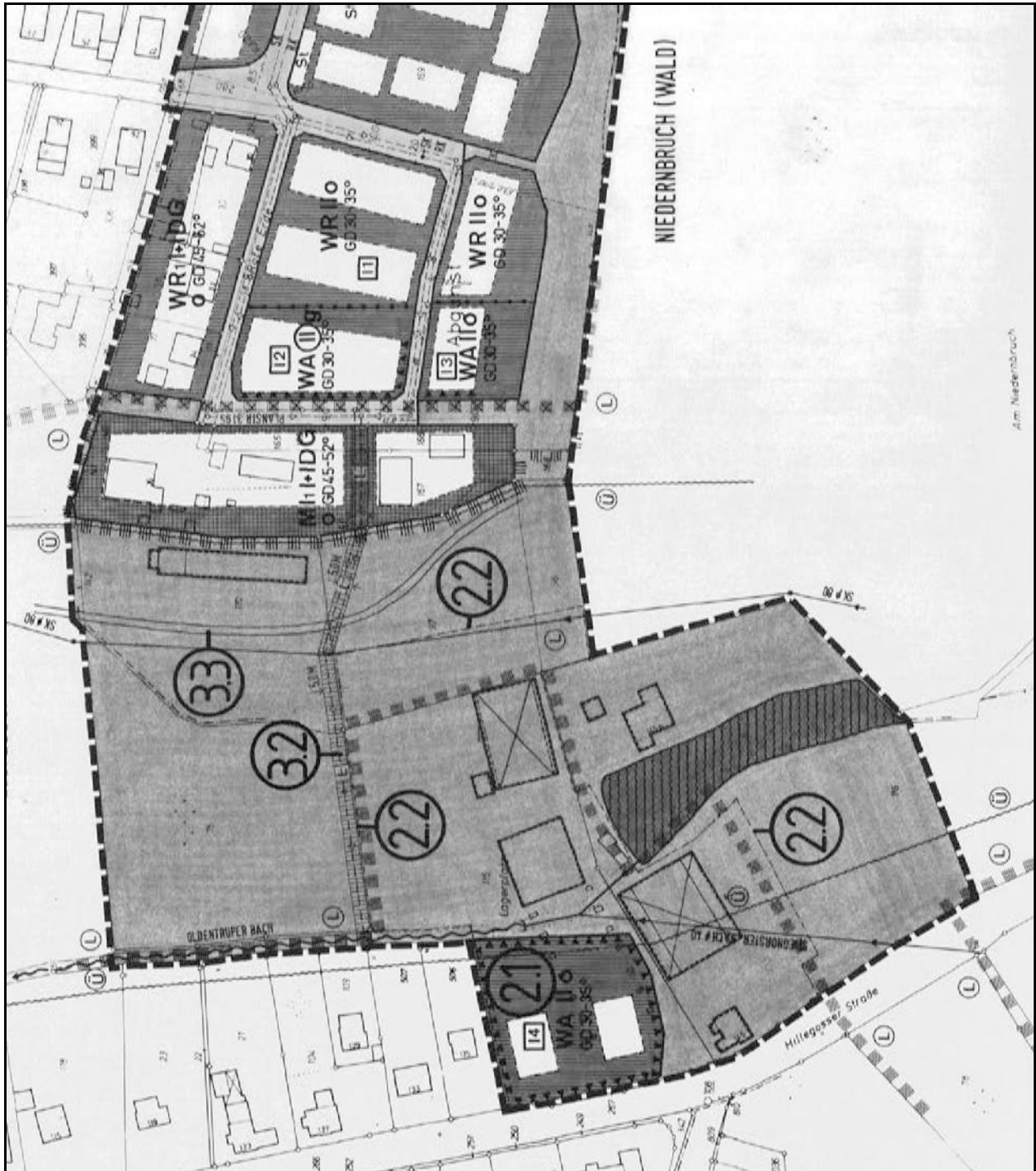
-ohne Maßstab-



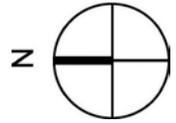
Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan (Nutzungsplan)
Nr. III/H 8 "Heepen-Abgunst"



-ohne Maßstab-



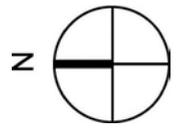
Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan (Gestaltungsplan)
Nr. III/H 8 "Heepen-Abgunst"



-ohne Maßstab-



Nutzungsplan zur 1. Änderung (Vorentwurf) Nr. III/H 8 "Heepen-Abgunst"



-ohne Maßstab-



Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722);

die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);

das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474);

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294);

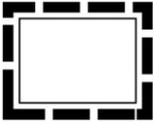
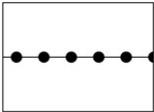
die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25.06.2015 (GV. NRW. S. 496).

Anmerkung

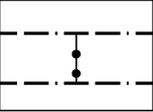
Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

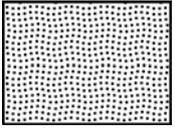
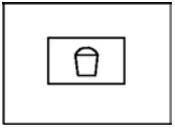
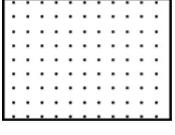
Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gemäß § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

Hinweis: Alle bisherigen zeichnerischen und sonstigen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. III/H8 gemäß § 9 BauGB, gemäß BauNVO und die örtlichen Bauvorschriften gemäß BauO NRW werden im Rahmen dieser Bebauungsplanänderung ersetzt. Der Geltungsbereich wird in der beigefügten Katasterkarte abgegrenzt.

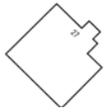
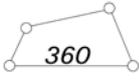
	Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise	
0	Abgrenzungen	
	0.1	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung gemäß § 9 (7) BauGB
	0.2	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Baugebieten gemäß § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO
1	Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1 BauGB	
	1.1	<u>Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO</u> <i>Hinweis: Die Teilbauflächen unterscheiden sich in den zulässigen Nutzungsmaßen und in den Gestaltungsregelungen.</i>
	1.1.1	<u>Allgemein zulässig sind gemäß § 4 (2) BauNVO:</u> 1. Wohngebäude, 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
	1.1.2	<u>Ausnahmsweise können gemäß § 4 (3) BauNVO zugelassen werden:</u> 1. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 3. Anlagen für Verwaltungen.
	1.1.3	<u>Unzulässig sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 i.V.m. § 4 (3) BauNVO:</u> 4. Gartenbaubetriebe, 5. Tankstellen.

	<p>1.2 <u>Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO</u> <i>Hinweis: Die Teilbauflächen unterscheiden sich in den zulässigen Nutzungsmaßen und in den Gestaltungsregelungen.</i></p> <p>1.2.1 <u>Allgemein zulässig sind gemäß § 6 (2) BauNVO:</u> 1. Wohngebäude 2. Geschäfts- und Bürogebäude, 3. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 4. sonstige Gewerbebetriebe, 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, 6. Gartenbaubetriebe.</p> <p>1.2.2 <u>Unzulässig sind gemäß § 1 (5) i.V.m. § 6 (2) BauNVO:</u> 7. Einzelhandelsbetriebe, 8. Tankstellen, 9. Vergnügungsstätten i.S. des § 4a (3) Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.</p> <p>1.2.3 <u>Unzulässig sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 i.V.m. § 6 (3) BauNVO:</u> Vergnügungsstätten i.S. des § 4a (3) Nr. 2 außerhalb der in § 6 (2) Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets.</p> <p>1.2.4 <u>Unzulässig sind gemäß § 1 (5) und 1 (9) i.V.m. § 6 (2) BauNVO:</u> Bordelle und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Gewerbe- und Einzelhandelsbetriebe (Eros-Center, Peep-Shows, Privat-Clubs, Swinger-Clubs, Dirnenunterkünfte, Erotik-Fachhandel u.ä.).</p>
<p style="text-align: center;">2</p>	<p style="text-align: center;">Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 2 BauGB</p>
<p style="text-align: center;">II</p>	<p>2.1 <u>Zahl der Vollgeschosse - Z - im Sinne des § 2 (5) BauO NRW</u> gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO</p> <p>Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß</p>
<p>FHmax. 10,5 m</p>	<p>2.2 <u>Höhe baulicher Anlagen</u> gemäß §§ 16, 18 BauNVO</p> <p>2.2.1 Maximal zulässige Firsthöhe in Meter (= bei geneigten Dächern First als oberster Abschluss der Oberkante Dachhaut), z.B. 10,5 m</p> <p>2.2.2 Bei der Berechnung der Höhe der baulichen Anlagen sind folgende untere Bezugspunkte maßgebend:</p>

	<p>ze</p> <p>Abgrenzung unterschiedlicher Hauptfirstrichtungen und Gebäudelängsachsen der Hauptbaukörper in einem Baugebiet</p>
<p>4</p>	<p>Flächen für erforderliche Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB</p>
	<p>4.1 <u>Einschränkungen für Stellplätze, Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen</u> gemäß § 23 (5) BauNVO</p> <p>Auf den Baugrundstücken sind auf den nicht-überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und Carports innerhalb der Vorgartenflächen unzulässig. Stellplätze können hier ausnahmsweise zugelassen werden: Gemäß § 31 (1) BauGB können bis zu zwei Stellplätze je Baugrundstück innerhalb der Vorgartenflächen ausnahmsweise zugelassen werden.</p> <p><i>Definition Vorgarten: Die Grundstücksstreifen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche der erschließenden Straße und zugewandter Gebäudefront.</i></p>
<p>5</p>	<p>Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB</p>
	<p>5.1 Straßenbegrenzungslinie</p>
	<p>5.2 Verkehrsfläche - öffentlich -</p>
<p>6</p>	<p>Versorgungsflächen gemäß § 9 (1) Nr. 12 BauGB</p>
	<p>6.1 Trafostation</p>
<p>7</p>	<p>Grünflächen gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB</p>

	7.1 Grünfläche - öffentlich -
	7.2 Grünfläche mit besonderer Zweckbestimmung - Spielplatz -
8	Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 9 (1) Nr. 18a BauGB
	8.1 Fläche für die Landwirtschaft
9	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 (4) BauO NRW
	9.1 <u>Äußere Gestaltung baulicher Anlagen</u> 9.1.1 <u>Dächer</u>
GD z.B. 45°-52° SD z.B. 38°-45°	9.1.1.1 Dachform und Dachneigung Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper gemäß Eintrag in der Plankarte. Zulässig ist jeweils ausschließlich: - Geneigtes Dach - Satteldach 9.1.1.2 Dachaufbauten und -einschnitte Dachaufbauten und -einschnitte sind nur bei geneigten Dächern ab 35° zulässig. Sie sind in einer Geschosebene zulässig, im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte unzulässig. Über der Traufe angeordnete Bauteile wie Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte dürfen in ihrer Gesamtlänge 50 % der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Vom Ortgang ist ein Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten. 9.1.2 <u>Abweichungen</u> Bei Um- oder Anbauten im überplanten Altbestand (siehe eingemessene Gebäude in der Katastergrundlage des Nutzungsplans) können Unter- und Überschreitungen der festgesetzten Dachneigungen zugelassen werden, soweit sich diese im Rahmen der jeweiligen Dachneigung des betroffenen Altbaus bewegen (= maximale Unter-/Überschreitung bis zur jeweils bestehenden Dachneigung).

	<p>Bei An-/Umbauten im überplanten Altbestand (siehe eingemessene Gebäude in der Katastergrundlage des Nutzungsplans und Genehmigungsstatus) können Abweichungen von den Festsetzungen 9.1.1.1 und 9.1.1.2 zugelassen werden, sofern sie sich im Rahmen des jeweiligen Altbaus bewegen.</p>
	<p>9.2.1 <u>Wände</u></p> <p>9.2.1.1 Drempelhöhe</p> <p>Die maximal zulässige Drempelhöhe beträgt 0,75 m. Es gilt das an der Außenfassade gemessene Maß von der Oberkante der Rohdecke unterhalb des Dachraumes bis zur Oberkante der Dachhaut.</p> <p>9.2.1.2 Sockel</p> <p>Sockel sind zulässig bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m. Zum unteren Bezugspunkt siehe Punkt 2.2.2. Als oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der Rohdecke des Erdgeschossfußbodens heranzuziehen.</p>
	<p>9.3 <u>Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften</u> gemäß § 86 (1) Nr. 4 BauO NRW</p> <p>9.3.1 <u>Vorgärten</u> Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Baugrenzen und den Straßenbegrenzungslinien sind, ausgenommen von den Zufahrten, in einer Breite von mindestens 3,0 m als Vegetationsfläche anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Sie dürfen nicht als Abstell-, Lager- oder Arbeitsfläche hergerichtet werden.</p> <p>9.3.2 <u>Einfriedungen</u> Auf der Grenze zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen und auf seitlichen Grundstücksgrenzen im Bereich der Vorgartenflächen sind lebende Hecken, ggf. mit Maschendrahtzäunen oder Holzzäune bis zu einer Höhe von 0,7 m zulässig.</p> <p>Auf den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen außerhalb des Vorgartenbereichs sowie auf den hinteren Grundstücksgrenzen sind Hecken, Holzlatten-, Planken- und Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Bei unterschiedlichen Geländehöhen ist die Höhe der Einfriedung vom tiefergelegenen Grundstück zu messen.</p>
	<p>Zeichenerklärungen und Signaturen der Katastergrundlage sowie nachrichtliche Darstellungen ohne Festsetzungscharakter</p>

 	<p>vorhandene Bebauung mit Hausnummer</p> <p>vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein, Flurstücksnummer</p>
--	--

10. Hinweise zur Beachtung

1. **Bodendenkmale:** Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.), ist gemäß §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 3 Werktage unverändert zu erhalten.
2. **Altlasten:** Altlasten sind im Plangebiet bisher nicht bekannt. Nach § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz besteht grundsätzlich die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, wenn derartige Feststellungen bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund getroffen werden.
3. **Bombenblindgänger:** Das gesamte Plangebiet ist potenziell mit Kampfmitteln bzw. Bombenblindgängern belastet. Da Kampfmittelfunde nicht ausgeschlossen werden können, sind Tiefbauarbeiten mit gebotener Vorsicht auszuführen. Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, Polizei (Tel. 0521/5450) oder Feuerwehrleitstelle (Tel. 0521/512301) sind zu benachrichtigen.
4. **Ökologische Belange und Niederschlagswasser:** Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen: Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe, naturnahe Umfeldgestaltung mit standortheimischen oder kulturhistorisch bedeutsamen Gehölzen. Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht in Erd-/Kellergeschosse eindringen können.