



Inhalt
nach BauGB § 9 (1) Ziffern 1, 2, 4, 11, 13, 20, 21, 25a, 25b, § 9 (1a), § 9 (2), § 9 (4) in Verb. mit § 86 (4) BauONRW (6); (7).

Planzeichen
Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, § 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

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

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

Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)

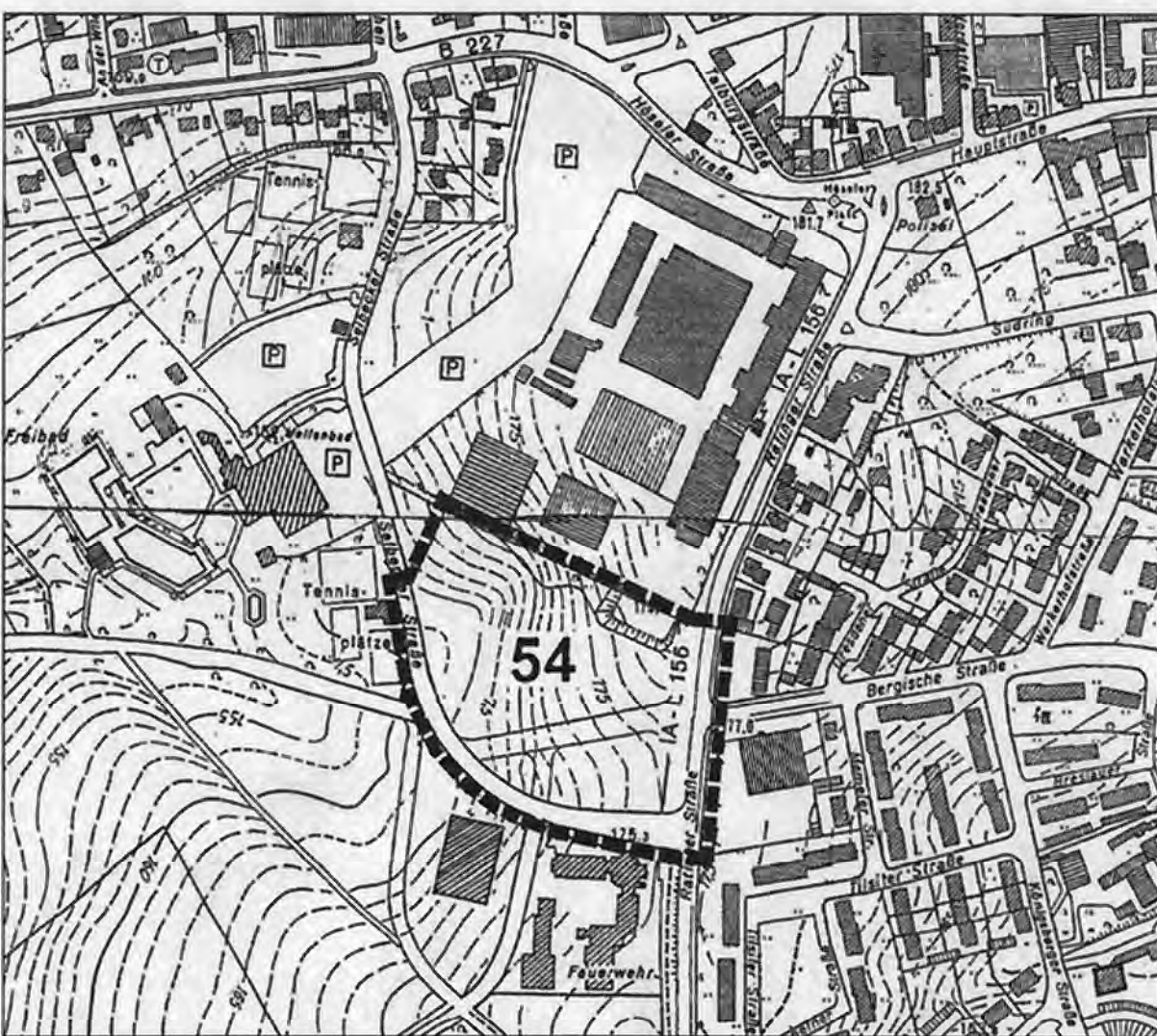
Sonstige Planzeichen

STADT
HEILIGENHAUS

– DER BÜRGERMEISTER –

Bebauungsplan Nr. 54
"Gewerbefläche Ratinger Straße /
Selbecker Straße" — M. 1 : 500

Übersichtsplan i. M. 1: 5.000 zum räumlichen Geltungsbereich



Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert am 27.7.2001 durch das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz.

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.4.1993 (BGBl. I S. 466, 479)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58 ff)

§ 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GONRW)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.7.1964 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2000 (GV.NRW. S. 245)

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONRW)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GVNRW S. 256), zuletzt geändert am 9.5.2000 (GVNRW S. 439).

Alle nachfolgend angegebenen Gesetzesstellen entsprechen dem obigen Rechtsstand.

Verfahrensvermerke

- Die Plangrundlage entspricht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand und stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis – Stand vom 02.02.2000 – überein.
- Neuss, den 21.02.2002
gez. Mühls
Öffent. best. Vermessungsingenieur
- Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
- Neuss, den 21.02.2002
gez. Mühls
Öffent. best. Vermessungsingenieur
- Entwurfsbearbeitung:
Meckenheim, den 28.11.2001
gez. Kistler
SGP
Architekten und Stadtplaner
- Der Rat der Stadt Heiligenhaus hat gemäß § 2 (1) BauGB am 25.10.2000 beschlossen, den Bebauungsplan in dem nebenstehend umgrenzten Geltungsbereich aufzustellen. Zugleich hat er gemäß § 86 (4) BauONRW beschlossen, örtliche Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen.
- Heiligenhaus, den 10.12.2001
gez. Ihle
Der Bürgermeister
- Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist am 30.11.2000 ortsüblich bekannt gemacht worden.
- Heiligenhaus, den 10.12.2001
gez. Ihle
Der Bürgermeister
- Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 23.09.00 hat der Vorentwurf des Bebauungsplanes nebst Begründung in der Zeit vom 02.10.00 bis einschließlich 07.11.00 zu jedermanns Einsicht im Sinne des § 3 (1) BauGB öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie die interkommunale Abstimmung erfolgte mit Schreiben vom 25.09.00.
- Heiligenhaus, den 10.12.2001
gez. Ihle
Der Bürgermeister
- Dieser Bebauungsplan nebst Begründung wurde durch den Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung der Stadt Heiligenhaus am 27.11.2001 als Entwurf gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.
- Heiligenhaus, den 10.12.2001
gez. Ihle
Der Bürgermeister
- Der Entwurf der Bebauungspläne und die zugehörige Begründung haben gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 10.12.2001 bis 16.01.2002 einschließlich öffentlich ausgelegt.
- Heiligenhaus, den 01.02.2002
gez. Ihle
Der Bürgermeister
- Der Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung des Rates der Stadt Heiligenhaus hat nach der Auslegung am 20 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes aufgrund von Anregungen zu ändern; er hat weiterhin beschlossen,
- den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 BauGB erneut öffentlich auslegen;
- den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 3 Satz 1 BauGB erneut öffentlich auslegen mit der Bestimmung, daß Anregungen nur zu den geänderten Teilen vorgebracht werden können;
- die Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 3 Satz 2 auf zwei Wochen zu verkürzen;
- gemäß § 3 Abs. 3 Satz 3 BauGB das vereinfachte Verfahren nach § 13 Nr. 2 BauGB anzuwenden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.
- Die erneute öffentliche Auslegung wurde am 20 ortsüblich bekannt gemacht.
- Heiligenhaus, den 20
Der Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes und die zugehörige Begründung haben gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 20 bis 20 einschließlich erneut öffentlich ausgelegt.
- Heiligenhaus, den 20
Der Bürgermeister
- Dieser Bebauungsplan ist aufgrund des § 10 (1) BauGB in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung NRW vom Rat der Stadt Heiligenhaus am 24.04.2002 als Satzung beschlossen worden. Die zugehörige Begründung in der Fassung vom 26.03.2002 wurde ebenfalls beschlossen.
- Heiligenhaus, den 02.05.2002
gez. Ihle
Der Bürgermeister
- Der Beschluß des Bebauungsplanes als Satzung durch den Rat der Stadt Heiligenhaus ist gem. § 10 (3) BauGB am 15.05.2002 ortsüblich bekannt gemacht worden. Dieser Bebauungsplan tritt damit in Kraft.
- Heiligenhaus, den 03.06.2002
gez. Ihle
Der Bürgermeister

Änderungen

Änderungen aufgrund von Anregungen während der öffentlichen Auslegung sind nicht vorgenommen/rot eingetragenen und als solche gekennzeichnet.

CAD Nummer: S.219_8

Festsetzungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1. Festsetzungen auf der Grundlage von § 9 (1), 1a und (2) BauGB

- 1.1 Art der baulichen Nutzung**
- 1.1.1 In den Gewerbegebieten, die im Plan mit dem Index 1 gekennzeichnet sind (GE₁), sind gem. Abstandsriß NRW 1998 nicht zulässig
- Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis VII
- Ausnahmsweise können Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen VII zugelassen werden, wenn sie im Hinblick auf den Immissionsschutz unbedenklich sind. Unbedenklich in Bezug auf den Immissionsschutz ist ein Vorhaben dann, wenn über den Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen zum Immissionsschutz getroffen werden oder eine atypische dem Immissionsschutz entgegenkommende Betriebsweise ausstrahlt wird. Es ist gutachterlich nachzuweisen, dass schädliche Umwelteinwirkungen in der unmittelbaren Nachbarschaft wie auch in den angrenzenden Wohngebieten nicht hervorgerufen werden.
- Folgende Geruchsemissionen aus der Abstandsklasse VII sind nicht zulässig:
- Laufende Nr.
- 195 Betriebe zur Herstellung von Fertiggerichten (Kantinenstände, Catering-Betriebe)
 - 198 Autolackierereien
 - 207 Großwäschereien oder große chemische Reinigungsanlagen
 - 212 Anlagen zur Runderneuerung von Reifen
- 1.1.2 In den Gewerbegebieten, die im Plan mit dem Index 2 gekennzeichnet sind (GE₂), sind gem. Abstandsriß NRW 1998 nicht zulässig
- Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse I bis V
- Ausnahmsweise können Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen V die mit einem (*) gekennzeichnet sind, zugelassen werden (300 m Abstand):
- | Lfd. Nr. | Nr. (Spalte der 4. Betriebsart) | Betriebsart |
|----------|---------------------------------|---|
| 79 | 1.5 (1+2) | Gasturbinenanlagen zum Antrieb von Generatoren oder Arbeitsmaschinen (*) |
| 88 | 2.14 (2) | Anlagen zur Herstellung von Formstücken unter Verwendung von Zement oder anderen Bindemitteln durch Stampfen, Schöpfen, Rütteln oder Vibriert mit einer Produktionsleistung von 1 oder mehr je Stunde in geschlossenen Hallen (*) |
| 95 | 3.15 (2) | Anlagen zur Herstellung oder Reparatur von Behältern aus Metall in geschlossenen Hallen (z.B. Dampfkessel, Container) (*) |
| 96 | 3.18 (1) | Anlagen zur Herstellung oder Reparatur von Schiffskörpern oder -sektionen aus Metall in geschlossenen Hallen (*) |
| 111 | 6.2 (2) | Anlagen, die aus einer oder mehreren Maschinen zur fabrikmäßigen Herstellung von Papier und Pappe bestehen (*) |
| 129 | 8.7 (1) | Anlagen zur Behandlung von verunreinigtem Boden, der nicht ausschließlich am Standort der Anlage entnommen wird (*) |
| 130 | 8.9 (2) | Anlagen zur Lagerung oder Behandlung von Autowracks ohne sortenreine Demontage der Einzelteile, auch soweit nicht genehmigungsbedürftig (*) |
| 144 | — | Produktwerke (*) |
| 145 | — | Anlagen zur Herstellung von Eisen- oder Stahlbaukonstruktionen in geschlossenen Hallen (*) |
| 146 | — | Stab- oder Drahtziehereien (*) |

- 151 — Auslieferungsläger für Tiefkühlkost (*)
- 152 — Betriebshöfe der Müllabfuhr oder der Straßendienste (*)
- 153 — Speditionen aller Art sowie Betriebe zum Umschlag größerer Gütermengen (*)
- 1.1.3 In den Gewerbegebieten, die im Plan als "Fläche 2" und "Fläche 3" gekennzeichnet sind, sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher nicht zulässig.
- 1.1.4 In dem Gewerbegebiet, das im Plan als "Fläche 1" gekennzeichnet ist, ist auch ein Lebensmittelmarkt mit Waren aller Art mit bis zu 1.200 qm Geschosfläche und bis zu 700 qm Verkaufsfläche zulässig. Ein zentrenrelevantes Randsortiment darf dabei auf maximal 200 qm Verkaufsfläche angeboten werden.
- 1.1.5 In den Gewerbegebieten sind Tankstellen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO nicht zulässig. Vergnügungsgärten gem. § 8 Abs. 3 BauNVO werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.1.6 In den Gewerbegebieten sind die nach § 8 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter dem Gewerbebetrieb zuzuordnen, ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse unterzuordnen und in baulichem Zusammenhang mit der Gewerbeeinheit zu errichten.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung**
- nur zeichnerische Festsetzungen —
- 1.3 Bauweise, Baugrenzen, Stellplätze**
- 1.3.1 Als abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt:
- Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand in Längen bis zu 70 m zulässig.
- 1.4 Verkehrsflächen, Leitungsrechte**
- 1.4.1 Entlang der L 156 / Ratinger Straße sind Ein- und Ausfahrten nicht zulässig. Ein- und Ausfahrten an der Selbecker Straße sind nur an den hierfür im Plan festgesetzten Stellen zulässig. Gleiches gilt für die Ein- und Ausfahrt zur Fläche 1 an der geplanten Stichstraße.
- 1.4.2 Die im Plan festgesetzte, mit Leitungsrechten zu belastende Fläche wird zugunsten der Nutzer der nördlich außerhalb des Bebauungsplangebietes liegenden Betriebsfläche festgesetzt.
- 1.4.3 Zur Vermeidung eines ungeordneten Fußgänger-Querverkehrs über die L 156 / Ratinger Straße sind die Gewerbegebiete auf ganzer Länge entlang der Straßengrenze mit einem mind. 1 m, max. 1,6 m hohen Stahlgitterzaun einzufrieden.
- 1.4.4 An der im Plan hierfür zeichnerisch festgesetzten Stelle ist – abweichend von 1.4.3 – vom Bürgersteig an der Ratinger Straße ein Zugang für Fußgänger von mind. 2 m Breite zur Fläche 1 herzustellen.
- 1.5 Immissionsschutz**
- 1.5.1 Als Schallschutzmaßnahme für benachbarte Wohnbebauung wird in dem im Plan mit dem Index 2 gekennzeichneten Gewerbegebiet für die Nachtzeit von 22.00 bis 6.00 Uhr festgesetzt:
- Gabelstaplerverkehr ist nicht zulässig
 - für LKW's ist nur die südliche der beiden im Plan festgesetzten Ein- und Ausfahrten und nur in direkter Fahrbeziehung zur L 156 / Ratinger Straße zu benutzen.

- 1.6 Belange von Natur und Landschaft**
- 1.6.1 Der am nordöstlichen Plangebietsrand vorhandene Strauchbewuchs ist auf den hierfür im Plan zeichnerisch festgesetzten Flächen zu erhalten. Wenn und soweit dies infolge notwendiger Geländeabstufungen nicht möglich ist, ist der Bewuchs adäquat zu ersetzen.
- 1.6.2 Die im Plan zeichnerisch festgesetzte Fläche zwischen dem nordöstlichen Plangebietsrand und der neuen Stichstraße ist in Anlehnung an die Pflanzung gem. Ziff. 1.6.1 mit standortgerechten heimischen Sträuchern zu bepflanzen.
- 1.6.3 An den im Plan zeichnerisch festgesetzten Standorten ist je 1 Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 20 / 25 cm zu pflanzen. Dabei ist pro Pflanzabschnitt nur je eine Baumart zulässig und zwar im Bereich:
- Ratinger Straße
 - Spitzahorn – Acer platanoides
 - Selbecker Straße, östlich der Planstraße
 - Spitzahorn – Acer platanoides
 - Selbecker Straße, westlich der Planstraße
 - Platane – Platanus acerifolia
 - Planstraße
 - Esche – Fraxinus excelsior 'Geessink'
 - Stielplatzbereich Fläche 1
 - Baumhasel – Corylus colurna
 - sonstige Standorte
 - Linde – Tilia cordata 'Roelvo'
- Die Bäume sind um bis zu 3 m gegenüber ihrem im Plan zeichnerisch festgesetzten Standort verschiebbar, sofern ihre Anzahl dadurch nicht verringert wird.
- 1.6.4 Auf den im Plan zeichnerisch festgesetzten Flächen für Anpflanzungen außer den Flächen nach 1.6.1 und 1.6.2 ist eine bodendeckende Bepflanzung bzw. eine Unterpflanzung unter den Baumreihen vorzunehmen, z. B. mit Efeu oder Wildrosen. Gleiches gilt für alle übrigen Freiflächen, die nicht aus funktionalen Gründen befestigt werden.
- 1.6.5 Dächer mit einer Dachneigung zwischen 0° und 15° sind extensiv zu begrünen.
- 1.6.6 Die Pflanzungen gem. Ziff. 1.6.1 bis 1.6.5 sind zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und ggf. zu ersetzen. Die anzupflanzenden Bäume sind einer 5-jährigen Entwicklungs- und Kronenpflege zu unterziehen; ausgereifte Bäume sind in der gleichen Art und Pflanzqualität zu ersetzen.
- 2. Festsetzungen auf der Grundlage von § 9 (4) BauGB und § 86 (4) BauONRW**
- 2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**
- 2.1.1 Gebäudefassaden, die sich der Ratinger Straße zuwenden, sind mit mittel- bis dunkelroten Tonziegeln zu verkleiden.
- 2.2 Werbeanlagen**
- 2.2.1 Freistehende Werbeanlagen dürfen die Höhe des Gebäudes des beworbenen Betriebes nicht überschreiten. Dachaufbauten zu Werbetafeln sind nicht zulässig.
- 2.2.2 Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, periodisch ein- und ausschaltende Lichtreklamen und sog. Laserkanonen, die auf bestimmte Nutzungen aufmerksam machen wollen, sind nicht zulässig.