



**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:**

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass im GE 5 die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetriebe der Abstandslisten I bis VII der Abstandsliste 2007 des Abstandserrlass NRW (Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände) vom 06.06.2007 sowie Lagerplätze nicht zulässig sind. Ausnahme sind Betriebe der Abstandsliste VII oder Betriebe mit ähnlichem Emissionsgrad zulässig, wenn im Einzelfall durch Gutachten nachgewiesen wird, dass das Vorhaben die benachbarte Wohnbebauung nicht unzulässig stört. Diese Ausnahme gilt nicht für folgende Betriebsarten / Anlagen:

Nr. 204 Betriebe zur Herstellung von Fertiggerichten  
Nr. 207 Autolackierereien  
Nr. 216 Großwäschereien oder große chemische Reinigungsanlagen  
Nr. 221 Anlagen zur Runderneuerung von Reifen  
(Einsatzstoff Kautschuk weniger als 50 kg/h)

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind in dem nach § 8 BauNVO festgesetzten Gewerbegebiet GE 5 die gemäß § 8 Abs. 1 und 2 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Ausnahme sind Verkaufsstätten von produzierenden oder weiterverarbeitenden Betrieben sowie Handwerksbetrieben zulässig, wenn die Verkaufsfläche dem Betrieb räumlich zugeordnet, in betrieblichem Zusammenhang errichtet, dem Hauptbetrieb flächenmäßig und umsatzmäßig untergeordnet ist und die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten wird.

**2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 BauNVO wird festgesetzt, dass der untere Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudehöhe (OK) der baulichen Anlagen durch die mittlere Höhenlage der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrundstück bestimmt wird. Die Gebäudehöhe bemisst sich nach Oberkante Attika. Überschreitungen um maximal 2 m durch untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Schornsteine, Treppenhäuser, technische Anlagen usw.) können zugelassen werden.

**3. IMMISSIONSSCHUTZ**

a) In dem festgesetzten Gewerbegebiet GE 5 ist die Luftschalldämmung von Aussenbauteilen der Aufenthaltsräume in Wohnungen (Wohnräume mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) sowie von Büroräumen entsprechend der DIN 4109 (Ausgabe November 1989, incl. Beiblatt 1) so zu gestalten, dass mindestens die Anforderungen des Lärmpegelbereiches IV an den zur (im Bau befindlichen) Bundesautobahn A 44 zugewandten Fassaden erfüllt werden. Für seitliche Wände kann der Lärmpegelbereich um eine Klasse (III) reduziert werden.

b) In dem festgesetzten Gewerbegebiet GE 5 sind nur Betriebe zulässig, deren gesamte Schallemission die entsprechenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel ( $L_w$ ) nicht überschreitet:  $L_w = 55 \text{ dB (A)/qm}$  tagsüber und  $L_w = 40 \text{ dB (A)/qm}$  nachts.

**4. BEPFLANZUNGEN**

4.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB wird für die im Plan als "Fläche für die Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" festgesetzte Fläche westlich des Gewerbegebietes GE 5 folgendes festgesetzt:

Der vorhandene Gehölzbestand innerhalb der Fläche ist möglichst zu erhalten. Neupflanzungen sind mit heimischen Bäumen 1. und 2. Ordnung in einer Größe von 16 - 18 cm Stammumfang, in einem Abstand von mindestens 10 m und höchstens 15 m und mit Sträuchern 2. Ordnung in einem Pflanzabstand von 1,50 m x 1,50 m vorzunehmen. Zu verwenden sind ausschließlich heimische Gehölze.  
Zum Beispiel Großkronige Bäume (3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm): Berg-Ahorn, Stiel-Eiche, Vogel-Kirsche.  
Zum Beispiel Heister bzw. Sträucher (2 x verpflanzt, Höhe 100-150 cm): Hainbuche, Feld-Ahorn, Gewöhnlicher Hartrieel, Eingriffeliger Weißdorn, Strauch-Hasel, Gewöhnlicher Schneeball, Hunds-Rose, Zweigriffliger Weißdorn, Sal-Weide.

Spätere Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit heimischen Bäumen und Sträuchern entsprechend Abs. 2 vorzunehmen.

4.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB ist in dem festgesetzten Gewerbegebiet GE 5 im Bereich privater Stellplatzflächen je 4 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 20-25 cm zu pflanzen.  
Zum Beispiel Bäume (Hochstämme, 4 x v. Stammumfang 20-25 cm): Bergahorn, Eiche, Gewöhnliche Mehlebeere, Feld-Ahorn, Hainbuche.

4.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB wird festgesetzt, dass in dem Gewerbegebiet GE 5 Dachflächen von Flach- und leicht geneigten Dächern (0-25°) ab einer Größe von 40 qm extensiv zu begrünen sind. Die Begrünungsmaßnahmen sind fachgerecht durchzuführen und dauerhaft zu erhalten.

**LEGENDE:**

1. Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

GE5 Gewerbegebiet (mit Einschränkungen) gemäß § 8 BauNVO

0,8 Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO

1,6 Geschosflächenzahl gemäß § 20 BauNVO

II Zahl der Vollgeschosse (z.B. 2) als Höchstmaß gemäß § 20 BauNVO

OK 8 m. maximale Höhe der Oberkante baulicher Anlagen

O offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Baugrenze

3. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Versorgungsanlagen, Löschwasserbehälter

4. Flächen für die Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

5. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW

DN 0-25° zulässige Dachneigung für Hauptgebäude 0-25°

6. Festsetzungen nach § 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung

7. Sonstige Planzeichen

Schutzstreifen Wasserversorgungsleitung (nachrichtlich, siehe Hinweis Nr. 3)

**BESTEHENDE FESTSETZUNGEN:**

Dieser Änderungs- und Ergänzungsplan gilt nur in Verbindung mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 46 "Hetterscheidt-Südost" einschließlich der rechtsverbindlichen 1. Änderung und Ergänzung.

Soweit mit diesem Deckblatt keine Änderungen oder Ergänzungen durch Zeichnung oder Text erfolgt sind, gelten weiterhin auch für diesen Änderungs- und Ergänzungsbereich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie die Kennzeichnungen und Hinweise des Bebauungsplanes Nr. 46 "Hetterscheidt-Südost".

**PLANVERFASSER**

Die städtebauliche Planung wurde durch den Fachbereich II.1 -Stadtentwicklung- der Stadt Heiligenhaus erstellt.

Heiligenhaus, den 15.02.2019

Der Bürgermeister  
i.A.

gez. Bettziehe  
Fachbereichsleiterin

**PLANUNTERLAGE**

Die Planunterlage der Planzeichnung hat den Stand September 2018 und entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis überein. Die geometrische Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung wird hiermit bestätigt.

Heiligenhaus, den 21.03.2019

gez. Dipl. Ing. B. Schölling  
ÖBVI

**ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**

Nach örtlicher Bekanntmachung vom 11.04.2019 bis 17.04.2019 einschließlich hat der Entwurf dieser 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes einschließlich der Begründung in der Zeit vom 22.04.2019 bis einschließlich 31.05.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Heiligenhaus, den 19.06.2019

gez. Michael Beck  
Bürgermeister

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**

Diese 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V. m. § 13a BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Heiligenhaus vom 27.04.2016 aufgestellt worden. Der Aufstellungsbeschluss ist in der Zeit vom 12.05.2016 bis einschließlich 18.05.2016 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Heiligenhaus, den 17.12.2018

gez. Michael Beck  
Bürgermeister

**BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN**

Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die interkommunale Abstimmung erfolgte gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 24.04.2019.

Heiligenhaus, den 19.06.2019

gez. Michael Beck  
Bürgermeister

**INKRÄFTTRETEN**

Gemäß § 10 BauGB ist der Beschluss der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes in der Zeit vom 19.07.2019 bis 25.07.2019 einschließlich ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Bekanntmachung enthält den Hinweis, dass dieser Bebauungsplan mit Begründung ständig ab dem 26.07.2019 im Geschäftsbereich II, der Stadt Heiligenhaus, Fachbereich II.1 -Stadtentwicklung-, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird. Über den Inhalt der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes und der Begründung wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit der Bekanntmachung ist diese 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes in Kraft getreten.

Heiligenhaus, den 29.07.2019

gez. Michael Beck  
Bürgermeister

**FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG**

Der Vorentwurf dieser 2. Änderung und Ergänzung nebst Begründung hat in der Zeit vom 27.09.2018 bis 29.10.2018 einschließlich zu jedermanns Einsicht im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich ausgelegen. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden erfolgte mit Schreiben vom 19.09.2018.

Heiligenhaus, den 17.12.2018

gez. Michael Beck  
Bürgermeister

**OFFENLEGUNGSBESCHLUSS**

Der Entwurf dieser Bebauungsplanänderung und -ergänzung wurde nebst Begründung durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Heiligenhaus am 26.03.2019 gebilligt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Heiligenhaus, den 26.04.2019

gez. Michael Beck  
Bürgermeister

**BESCHLUSS über die vorgebr. STELLUNGNAHMEN**

Über die während der Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligungen vorgebrachten Stellungnahmen hat der Rat der Stadt Heiligenhaus am 10.07.2019 entschieden. Änderungen / Ergänzungen nach Offenlegung sind in eingetragen.

Heiligenhaus, den 15.07.2019

gez. Michael Beck  
Bürgermeister

**SATZUNGSBESCHLUSS**

Der Rat der Stadt Heiligenhaus hat am 10.07.2019 diese 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit den §§ 7 und 41 GO NRW als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.

Heiligenhaus, den 15.07.2019

gez. Michael Beck  
Bürgermeister

**RECHTSGRUNDLAGEN, JEWEILS IN DER ZUM SATZUNGSBESCHLUSS GÜLTIGEN FASSUNG**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

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

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. 2018 S. 421)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW 1994 S. 666)

**HINWEISE:**

1. Der Geltungsbereich der 2. Änderung und Ergänzung befindet sich im Bereich des oberflächennahen Bergbaus (die Kennzeichnung der Fläche gem. § 9 Abs. 5 BauGB ist dem Bebauungsplan Nr. 46 "Hetterscheidt-Südost" zu entnehmen) und über dem auf Blei-, Zink- und Kupfererz verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Ferdinand“. Nach den Unterlagen der Bezirksregierung Arnsberg -Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW- wurden im Planbereich in den 1890er Jahren durch die ehemalige Zeche „Ferdinand“ Erze abgebaut. Der Abbau wurde in mehr als 100 m Tiefe geführt. Nach allgemeiner Lehrmeinung wirkt ein Abbau in dieser Tiefe heute nicht mehr schädigend auf die Tagesoberfläche ein.

2. Die außerstaatlichen Regelungen (wie z.B. DIN-Normen oder sonstige Richtlinien) auf die in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, können bei der Stadt Heiligenhaus, Fachbereich II.1, Hauptstraße 157, 42579 Heiligenhaus eingesehen werden.

3. Westlich der Flurstücke 1867 und 1869 verläuft eine Transport-Doppel-Leitung (DN 300) der Rheinisch-Westfälischen Wasserwerksgesellschaft mbH, Mülheim (RWV). Die genaue Lage und Tiefe der Leitung kann in Absprache mit der RWV (Service-Point Mülheim, Telefon 0208-4433206) in der Örtlichkeit angezeigt werden.  
Bei Baumaßnahmen ist die Schutzanweisung für erdverlegte Anlagen der Rheinisch-Westfälischen Wasserwerksgesellschaft zu beachten. Bei der Bauausführung sind die im DVGW-Arbeitsblatt W 400 angegebenen Sicherheitsabstände einzuhalten. Bei geplanten Bepflanzungen sind die geltenden technischen Regelungen zu beachten. Auf das technische Merkblatt des DVGW GW 125 (Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle) wird hingewiesen.

**Stadt Heiligenhaus**  
Der Bürgermeister

Fachbereich II.1 - Stadtentwicklung

**Bebauungsplan Nr. 46 "Hetterscheidt-Südost"**  
**2. Änderung und Ergänzung "Humboldtstraße / Obere Flandersbach"**

**Satzung der Stadt Heiligenhaus vom 17.07.2019**

zu dieser Bebauungsplanänderung gehört die Begründung vom 18.02.2019 Gemarkung Hetterscheidt, Flur 5