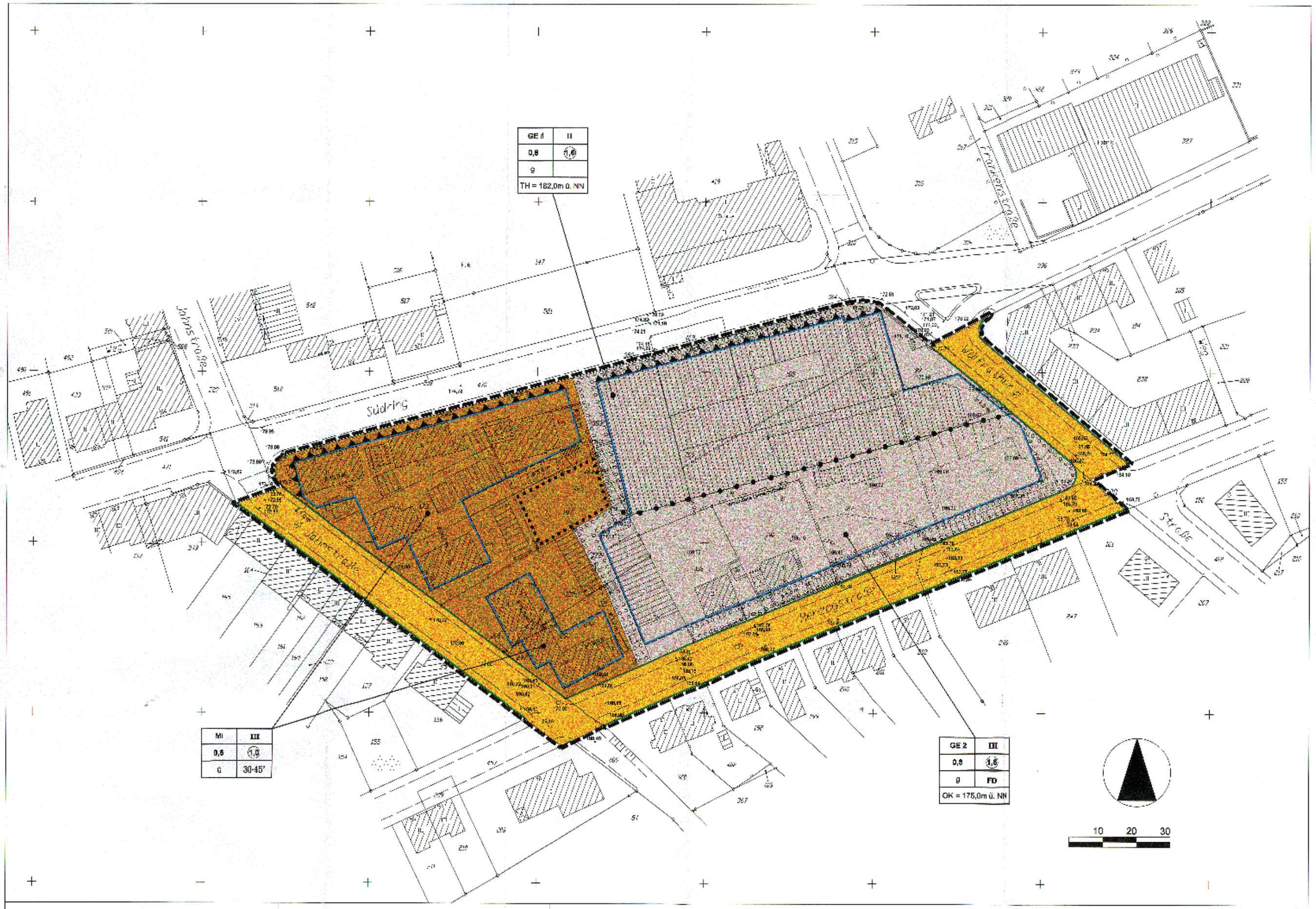
STADT HEILIGENHAUS

Bebauungsplan Nr.40

"Südring / Wülfrather Strasse / Herzogstrasse / Jahnstrasse"



Planungsrechtliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung** (gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1 MI - Mischgebiet (gemäß § 6 BauNVO)
Gemäß § 1 (5) BauNVO sind die entsprechend § 6 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen, Nr. 5 (Anlagen für sportliche Zwecke), Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a (3) Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) nicht zulässig.

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind die gemäß § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a (3) Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2, Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 GE – Gewerbegebiet gemäß (§ 8 BauNVO)

Nicht zulässig sind Betriebe der Abstandsklassen I bis VI.

Zusätzlich sind die in Abstandsklasse VII genannten Geruchsemittenten ausgeschlossen:

- Nr. 196 Betriebe zur Herstellung von Fertiggerichten
- Nr. 198 Autolackierereien
- Nr. 207 Großwäschereien oder große chemische Reinigungsanlagen
- Nr. 212 Anlagen zur Runderneuerung von Reifen (Einsatzstoff Kautschuk weniger als 50 kg/h)

1.3 Fremdkörperfestsetzung (gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO):

In dem festgesetzten Gewerbegebiet sind Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen der bestehenden Presserei, Stanzerei und Zieherei unter besonderer Beachtung der in den Gewerbegebieten GE1 und GE2 festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel zulässig.

2. **Höhe baulicher Anlagen** (gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Die im Plan festgesetzten Höhen baulicher Anlagen dürfen für gebäudetechnisch erforderliche Anlagen um max. 2,0 m überschritten werden.

3. **Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen** (gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Gemäß § 12 (6) BauNVO sind Stellplätze im GE 2 nur als Kellergaragen oder in sonstigen Garagengeschossen mit Zufahrt von der Herzogstraße zulässig. Stellplätze auf dem Dach sind nicht zulässig.

4. **Maßnahmen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes** (gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

4.1 Lärmeinwirkungsbereiche:
Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes die Außenbauteile einschließlich Fenster im Bereich des zeichnerisch festgesetzten Lämpegelbereichs V ein bewertetes Schalldämmaß (erf.R'w,res) nach DIN 4109, bei Aufenthaltsräumen der Wohnungen von mindestens 45 dB (A), bei Büroräumen von mindestens 40 dB (A), im eingebauten Zustand aufweisen müssen. Im Bereich der oben beschriebenen Gebäudeaußenflächen sind für Schlafräume und Kinderzimmer schallgedämmte fensterunabhängige, motorisch betriebene Lüftungseinrichtungen (gemäß VDI 2719) einzubauen, sofern diese Räume ausschließlich Fenster auf lärmzugewandten Seiten aufweisen.

4.2 Flächenbezogener Schalleistungspegel
In den gemäß §1 (4) Nr. 2 BauNVO gegliederten Teilen des Gewerbegebietes sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemissionen die entsprechenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (Lw") nicht überschreiten:
im GE 1: Lw" = 60 dB (A)/m² tagsüber und Lw" = 45 dB (A)/m² nachts
im GE 2: Lw" = 58 dB (A)/m² tagsüber und Lw" = 44 dB (A)/m² nachts

5. **Erhaltungs- und Pflanzgebote** (gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Mindestens 50 % der Dachflächen von Flachdächern (0 - 15°) auf baulichen Anlagen im GE 1 und GE 2 sind bei Neu- und Umbaumaßnahmen extensiv zu begrünen. Ausnahmen können zugelassen werden, soweit die Dachfläche für Belichtungszwecke benötigt wird, die statische Beschaffenheit des Baukörpers oder andere besondere Umstände entgegenstehen, wenn zum Ausgleich Wand- oder Mauerflächen im Verhältnis 1:2 begrünt werden.
Die Begrünungsmaßnahmen sind fachgerecht durchzuführen und dauerhaft zu erhalten.

6. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft** (gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

6.1 Auf den gekennzeichneten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Bepflanzungen dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Bei Neupflanzungen von Bäumen ist das ATV - Hinweisblatt H 162 "Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" zu berücksichtigen.

6.2 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang des Südrings und der Herzogstraße ist eine Bepflanzung mit Blütensträuchern mit einer Mindesthöhe von 150 cm in einer Pflanzdichte von einer Pflanze je 1,5 x 1,5 m vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten.

Artenliste Blüten- und Blattschmucksträucher:
Buddleja davidii - Hybriden (Sommerflieder), Cornus alba (Weißer Hartriegel), Deutzia gracilis (Maiblumenstrauch), Deutzia x hybrida 'Mont Rose' (Deutzie), Hamamelis x intermedia 'Primavera' (Zaubernuß), Jasminum nudiflorum (Winter-Jasmin), Kolkwitzia amabilis (Kolkwitzie), Potentilla fruticosa 'Princess' (Fingerstrauch), Ribes sanguineum 'Atrorbens' (Blut-Johannisbeere), Spiraea x bumalda 'Anthony Waterer' (Rote Sommerspiere), Spiraea thunbergii (Frühlings-Spiere), Vinca major (Großblättriges Immergrün), Weigela florida 'Nana Variegata' (Weigelie), Weigela florida 'Purpurea' (Weigelie)

6.3 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zwischen Mischgebiet und Gewerbegebiet ist eine Bepflanzung mit standortgerechten, heimischen Gehölzen mit einer Pflanzdichte von einer Pflanze je 1,5 x 1,5 m vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Dabei ist je angefangene 50 m² mindestens ein Baum mit einem Stammumfang von mind. 16 cm anzupflanzen. Sträucher sollten eine Mindesthöhe von 150 cm haben.

Artenliste Bäume mit säulenförmigem bzw. pyramidalem Wuchs:
Carpinus betulus 'Fastigiata' (Pyramiden-Hainbuche), Pyrus calleryana 'Chanticleer' (Aufrecht-Birne), Quercus robur 'Fastigiata Koster' (Säulen-Eiche), Robinia pseudoacacia 'Pyramidalis' (Pyramiden-Robinie), Sorbus aucuparia 'Fastigiata' (Säulen-Eberesche)

Artenliste Großsträucher (Wuchshöhe 3,00 - 7,00 m):
Amelanchier lamarckii (Kupfer-Felsenbirne), Cornus mas (Kornelkirsche), Corylus avellana (Hasel), Crataegus laevigata (Zweigriffliger Weißdorn), Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen), Ligustrum vulgare (Liguster), Rhamnus cathartica (Echter Kreuzdorn), Salix cinerea (Grau-Weide), Viburnum lantana (Wolliger Schneeball), Viburnum opulus (Wasser-Schneeball)

Artenliste Mittelhohe Sträucher (Wuchshöhe 1,50 - 3,00 m):
Amelanchier ovalis (Felsenbirne), Cornus alba (Weißer Hartriegel), Cornus stolonifera 'Flaviramea' (Gelbholz-Hartriegel), Rosa multiflora (Vielblütige Rose), Rosa rubiginosa (Wein-Rose), Salix aurita (Ohr-Weide)

6.4 Die mit 1 im Quadrat gekennzeichnete Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen kann für die Anlage von Ein- bzw. Ausfahrten zur Herzogstraße an maximal drei Stellen auf einer Länge von maximal je 12 m unterbrochen werden.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(gem. § 9 (4) BauGB i.V. mit § 86 BauO NW)

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
In den festgesetzten Gewerbegebieten sind als Fassadenmaterial ausschließlich Putz, Ziegelmauer- oder Verblendmauerwerk zulässig. Kombinationen untereinander sind möglich.

erarbeitet von:
3D Architekten und Stadtplaner
Jonannifestr. 11 , 52064 Aachen
tel. 02 41 - 40 93 114 fax 02 41 - 40 93 116
buero.3d@t-online.de

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 6+8 BauNVO)
- Mischgebiet
- Gewerbegebiet

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr.1 BauGB, §§ 16-20 BauNVO)
- (1,6) Geschossflächenzahl
- 0,8 Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse
- TH=182,0m ü. NN maximale Traufhöhe über NN
- OK=175,0m ü. NN maximale Oberkante der Gebäude über NN

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- o Offene Bauweise
- g Geschlossene Bauweise
- Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 1 siehe textliche Festsetzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 (4) BauGB i.V. §86 BauO NW)
- FD Flachdach
- 30-45° Dachneigung

Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Maße der Nutzung von Baugebieten
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
- LPB V Lärmpegelbereich V

Darstellungen ohne Normcharakter
- Flurstücksgrenzen
- Flurgrenzen
- Fl. 24 Flurnummer
- 198 Flurstücksnummer
- 163.76 vorh. Geländehöhen
- Wohngebäude Bestand
- Nebengebäude Bestand
- II Vorhandene Geschossigkeit
- Vorhandener Straßenausbau
- Vorhandene Lärmschutzwand

Stadt Heiligenhaus
Bebauungsplan Nr. 40

"Südring / Wülfrather Strasse / Herzogstrasse / Jahnstrasse"

~~Entwurf~~

Satzung vom 12.11.2003

Gemarkung: Leubeck
Flur: 8, 24

Maßstab: 1: 500 Stand: Januar 2003

Übersichtsplan

Für die Planung, städtebauliche Ordnung und die planungsrechtlichen Festsetzungen.

Heiligenhaus, den 15.01.03

Flügge
Erster - Technischer Beigeordneter

i.A. Petersohn
Leiter FG Planung + Vermessung

Die kartographische Planunterlage hat den Stand vom 19.12.2001 und entspricht den Anforderungen der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.
Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes ist geometrisch richtig und stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis überein. Die geometrische Eindeutigkeit der städtebaulichen Planungen wird hiermit bescheinigt.

Heiligenhaus, den 23.07.2003

ÖbVI Dipl.-Ing. Dr. Breuer + Gleser

Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Stadt Heiligenhaus hat am 17.03.93 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 2 BauGB beschlossen. Dieser Beschluß wurde im Amtsblatt des Kreises Mettmann am 31.12.94 ortsüblich bekannt gemacht.

Heiligenhaus, den 31. JAN. 2003

Ihle
Bürgermeister

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte vom 10.06.02 bis einschließlich 12.07.02.

Heiligenhaus, den 31. JAN. 2003

Ihle
Bürgermeister

Offenlegungsbeschluß

Dieser Bebauungsplan mit Begründung wurde durch den FB-Ausschuß Stadtentwicklung der Stadt Heiligenhaus am 28.01.03 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Heiligenhaus, den 31. JAN. 2003

Ihle
Bürgermeister

Offenlage

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 24.03.03 haben dieser Bebauungsplan und die Begründung als Entwurf in der Zeit vom 27.03.03 bis 28.04.03 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Heiligenhaus, den 04. AUG. 2003

Ihle
Bürgermeister

Erneuter Offenlegungsbeschluß

Dieser Bebauungsplan mit Begründung wurde durch den FB-Ausschuß Stadtentwicklung der Stadt Heiligenhaus am .... zur erneuten Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Heiligenhaus, den ....

Ihle
Bürgermeister

Erneute Offenlage

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am .... haben dieser Bebauungsplan und die Begründung als Entwurf in der Zeit vom .... bis .... gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Heiligenhaus, den ....

Ihle
Bürgermeister

Beschluß über Anregungen

Über die während der Offenlage vorgebrachten Bedenken und Anregungen hat der Ausschuß für Stadtentwicklung der Stadt Heiligenhaus gemäß § 3 (2) BauGB am 15.05.03 entschieden.
Die entsprechenden Änderungen sind in violett eingetragen.

Heiligenhaus, den 04. AUG. 2003

Ihle
Bürgermeister

Satzungsbeschluß

Dieser Bebauungsplan ist gemäß §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in Verbindung mit § 10 BauGB durch den Rat der Stadt Heiligenhaus am 12.11.03 als Satzung beschlossen worden.

Heiligenhaus, den 04. AUG. 2003

Ihle
Bürgermeister

Inkrafttreten

Gemäß § 10 BauGB ist der Beschluß des Bebauungsplans am 29.11.03 ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Bekanntmachung enthält den Hinweis, daß dieser Bebauungsplan mit Begründung ständig ab 29.11.03 im Fachbereich 3 der Stadt Heiligenhaus, Fachgruppe 3.1 - 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.
Mit der Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.

Heiligenhaus, den 08.12.03

Ihle
Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), in der zur Zeit gültigen Fassung
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zur Zeit gültigen Fassung
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts Planzeichenverordnung 1990, PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
4. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 GV.NW.S.666/ SGV NW 2023), in der zur Zeit gültigen Fassung
5. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung BauO NW) vom 07.03.1995 (GV.NW.S 218), in der zur Zeit gültigen Fassung

---

Hinweise

1. Luftbildauswertung des Kampfmittelräumdienstes
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. Bodendenkmäler
Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern gemäß § 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW wird hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

3. Beseitigung von Niederschlagswasser
Sollte der Versiegelungsgrad eines Grundstücks im Plangebiet durch eine wesentliche bauliche Änderung (z.B. An- oder Neubau bzw. Neugestaltung) um mehr als 10% vergrößert werden, müssen entsprechende Versickerungs- oder Rückhaltemaßnahmen getroffen werden.