TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

1. Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB (Baugesetzbuch) in Verbindung mit § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO sind Spiel- und Automatenhallen im Erdgeschoss unzulässig.
2. Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB (Baugesetzbuch) in Verbindung mit § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO sind im MK 1 ab dem 1. OG Wohnungen allgemein zulässig.
3. Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB (Baugesetzbuch) in Verbindung mit § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO sind im MK 2 im Bereich der südlichen überbaubaren Fläche ab dem 1. OG Wohnungen allgemein zulässig.
4. ~~Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB (Baugesetzbuch) in Verbindung mit § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO sind im MK 2 im Bereich der nördlichen überbaubaren Fläche keine Wohnungen zulässig.~~ Siehe 1. + 2. Änderung
5. Gemäß § 21a Abs. 5 BauNVO ist eine Erhöhung der zulässigen GFZ um die Flächen notwendiger Stellplätze zulässig die unter Geländeoberfläche hergestellt werden, höchstens jedoch um 0,3.
6. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Baugesetzbuch) ist auf Flächen für Stellplätze für je 4 Stellplätze mindestens ein heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 20-25 cm zu pflanzen.
7. a) Die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der Aufenthaltsräume in Wohnungen (Wohnräume mit Ausnahme von Küchen, Bäder und Hausarbeitsräumen) sowie von Büroräumen, ist entsprechend der DIN 4109 (Ausgabe Nov 89, incl. Beiblatt 1) so zu gestalten, dass in den mit ▮▮▮▮▮▮▮▮ gekennzeichneten Bereichen, mindestens die Anforderungen des Lärmpegelbereiches V erreicht werden.
   ~~Der Lärmpegelbereich kann im Bereich des Gebäudes Hauptstraße 175 im EG und ab dem 2. OG, im Bereich der Gebäude Hauptstraße 193 und 195 im EG und im Bereich des Gebäudes Kirchplatz 1 im EG und ab dem 2. OG um eine Klasse reduziert werden.~~ Es gelten dann die Anforderungen des Lärmpegelbereiches IV. Siehe 1. Änderung

   b) Die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der Aufenthaltsräume in Wohnungen (Wohnräume mit Ausnahme von Küchen, Bäder und Hausarbeitsräumen) sowie von Büroräumen, ist entsprechend der DIN 4109 (Ausgabe Nov 89, incl. Beiblatt 1) so zu gestalten, dass in den mit ● ● ● ● gekennzeichneten Bereichen, mindestens die Anforderungen des Lärmpegelbereiches IV erreicht werden.
   ~~Der Lärmpegelbereich kann im Bereich des Gebäudes Kirchplatz 5 im EG und im 1. OG, im Bereich der Nordfassade des Gebäudes Hauptstraße 191 im 1. und 2. OG und im Bereich der Nordfassade der Gebäude Hauptstraße 193 und 195 um eine Klasse reduziert werden.~~
   Für die Nordwestfassade des Gebäudes Kirchplatz 3 gilt diese Festsetzung erst ab dem 2. OG. Siehe 1. Änderung
   ~~Für die Nordfassade der Gebäude Hauptstraße 191, 193 und 195 gilt diese Festsetzung für das EG nicht.~~

   c) Die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der Aufenthaltsräume in Wohnungen (Wohnräume mit Ausnahme von Küchen, Bäder und Hausarbeitsräumen) sowie von Büroräumen, ist entsprechend der DIN 4109 (Ausgabe Nov 89, incl. Beiblatt 1) so zu gestalten, dass in den mit ▼▼▼▼▼▼ gekennzeichneten Bereichen, mindestens die Anforderungen des Lärmpegelbereiches VI erreicht werden.
   Der Lärmpegelbereich kann im Bereich der nördlichen Fassade des Gebäudes Kirchplatz 9 ab dem 3. OG und im Bereich des Gebäudes Hauptstraße 171 an der Ostfassade ab dem 1. OG um eine Klasse reduziert werden. Es gelten dann die Anforderungen des Lärmpegelbereiches V.
   Für seitliche Wände kann der Lärmpegelbereich jeweils um eine Klasse reduziert werden.
8. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ist durch eine geeignete Grundrissorganisation sicherzustellen, dass die notwendigen Fenster von zum dauernden Aufenthalt von Personen bestimmten Räumen, wie Wohn-, Schlaf und Kinderzimmer, auf der straßenabgewandten Seite angeordnet werden.
9. Für Gebäudefronten mit einem nach DIN 4109 Tabelle 8 ermitteltem Lärmpegelbereich von größer oder gleich IV sind für zum Schlafen geeignete Räume und Kinderzimmer schalldämmende, evtl. fensterunabhängige Lüftungsanlagen gemäß VDI 2719 vorzusehen.

HINWEISE: Siehe 1. Änderung

~~1. Eine Auswertung der Luftbildaufnahmen hinsichtlich möglicher Kampfmittel war durch den Staatlichen Kampfmittelräumdienst nicht möglich. 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. Auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW wird verwiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, 51491 Overrath , unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.
3. Sollte bei Baumaßnahmen eine Gesamtbaukörperhöhe von 60 m über Grund (einschl. Aufbauten wie Schornsteine, Antennen etc.) überschritten werden, ist in jedem Einzelfall Einvernehmen mit der Wehrbereichsverwaltung West, 40410 Düsseldorf herzustellen.

LEGENDE

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) Festsetzungen gem. § 9 BauGB (Baugesetzbuch)

Art und Mass der baulichen Nutzung gem § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- MK — Kerngebiet
- II — Zahl der Vollgeschosse z.B. zwei (Einschrieb jeweils innerhalb der überbaubaren Fläche)
- 0,9 — Grundflächenzahl
- (3,0) — Geschossflächenzahl

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

- g — geschlossene Bauweise
- Baugrenze

Flächen für Stellplätze / Garagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

- Umgrenzung der Flächen für Stellplätze / Garagen
- St — Stellplätze
- St / Ga — Stellplätze oder Garagen

Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P — öffentliche Parkfläche
- Fußgängerbereich

Versorgungsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

- Flächen für Versorgungsanlagen
- Zweckbestimmung: Elektrizität

Bereiche für Vorkehrungen zum Schallschutz gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- siehe textliche Festsetzung Nr. 7 a)
- siehe textliche Festsetzung Nr. 7 b)
- siehe textliche Festsetzung Nr. 7 c)

Kennzeichnungen gem. § 9 Abs. 5 BauGB

- Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist

Festsetzungen nach § 9 Abs. 7 BauGB

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

PLANVERFASSER

Die städtebauliche Planung wurde durch die Fachgruppe 3.1 -Planung und Vermessung- der Stadt Heiligenhaus erstellt.

Heiligenhaus, den 15.05.2003

Der Bürgermeister
i.A.

gez. Peterburs
Fachgruppenleiter

PLANUNTERLAGE

Die angefertigte Planunterlage hat den Stand von Mai 2003 und entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes ist geodätisch richtig und stimmt mit dem amtlichen Katastemachweis überein. Die geometrische Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung wird hiermit bestätigt.
Heiligenhaus, den 15.05.2003

gez. Dipl.-Ing. Bernd Schilling
Öffentl. best. Vermessungsingenieur

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde gem. § 2 (1) BauGB durch den Rat der Stadt Heiligenhaus am 28.05.2003 beschlossen, ortsüblich bekanntgemacht am 31.05.2003.

Heiligenhaus, den 05.06.2003

gez. Ihle
Bürgermeister

FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 11.08.2001 hat der Vorentwurf dieses Bebauungsplanes nebst Begründung in der Zeit vom 20.08.2001 - 17.09.2001 einschließlich, zu jedermanns Einsicht im Sinne des § 3 (1) BauGB öffentlich ausgelegen. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie die interkommunale Abstimmung erfolgte mit Schreiben vom 15.03.2001.
Heiligenhaus, den 05.06.2003

gez. Ihle
Bürgermeister

OFFENLEGUNGSBESCHLUSS

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes nebst Begründung wurde durch den FB-Ausschuss Stadtentwicklung der Stadt Heiligenhaus am 13.05.2003 gebilligt und seine öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Heiligenhaus, den 05.06.2003

gez. Ihle
Bürgermeister

OFFENLEGUNG

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 31.05.2003 haben der Entwurf dieses Bebauungsplanes und die Begründung als Entwurf in der Zeit vom 10.06.2003 bis 11.07.2003 einschließlich zu jedermanns Einsicht gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und die interkommunale Abstimmung erfolgte mit Schreiben vom 04.06.2003.

Heiligenhaus, den 22.10.2003

gez. Ihle
Bürgermeister

ANMERKUNG

In dieser Planfassung sind alle Änderungen und Ergänzungen aufgrund von Anregungen aus den öffentlichen Entwurfsauslegungen, durch Zeichnung, Schrift und Text eingearbeitet worden.

Allgemeine Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 3 Zehntes Euro-Einführungsgesetz v. 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762).

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 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

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 der Neufassung vom 01.03.2000 (GV. NRW. 2000 S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.05.2000 (GV. NRW. 2000 S. 439).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW 1994 S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2000 (GV. NRW 2000 S. 245).

Alle vorgenannten Gesetze gelten in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

BESCHLUSS über die vorgebr. **ANREGUNGEN**

Über die während der Auslegung vorgebrachten Anregungen hat der Rat der Stadt Heiligenhaus gemäß § 3 (2) BauGB am 15.10.2003 entschieden. Die entsprechenden Änderungen sind eingetragen.

Heiligenhaus, den 22.10.2003

gez. Ihle
Bürgermeister

ERNEUTE AUSLEGUNG

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am ____ haben der geänderte Entwurf dieses Bebauungsplanes und die Begründung hierzu in der Zeit vom ____ bis ____ einschließlich zu jedermanns Einsicht erneut öffentlich ausgelegen.

Heiligenhaus, den ____

gez. Ihle
Bürgermeister

BESCHLUSS über die vorgebr. **ANREGUNGEN**

Über die während der erneuten Auslegung vorgebrachten Anregungen hat der Rat der Stadt Heiligenhaus gemäß § 3 (2) BauGB am ____ entschieden. Die entsprechenden Änderungen sind in ____ eingetragen.

Heiligenhaus, den ____

gez. Ihle
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Heiligenhaus hat am 15.10.2003 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit den §§ 7 und 41GO NW als Satzung und die Begründung in der Fassung vom 19.09.2003 hierzu beschlossen.

Heiligenhaus, den 22.10.2003

gez. Ihle
Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Gemäß § 10 BauGB ist der Beschluss des Bebauungsplanes am 31.10.2003 ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Bekanntmachung enthält den Hinweis, daß dieser Bebauungsplan mit Begründung ständig ab sofort 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.

Heiligenhaus, den 06.11.2003

gez. Ihle
Bürgermeister

STADT HEILIGENHAUS
DER BÜRGERMEISTER / FB3 / FACHGRUPPE PLANUNG UND VERMESSUNG

Bebauungsplan Nr. 5/1

-Stadtmitte: Hauptstraße, Kettwiger Straße Ladestraße, Friedhofstraße-

Satzung der Stadt Heiligenhaus
im Sinne von § 30 Baugesetzbuch (BauGB)

Zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom 19.09.2003

M 1:500 **Satzung vom 22.10.2003**