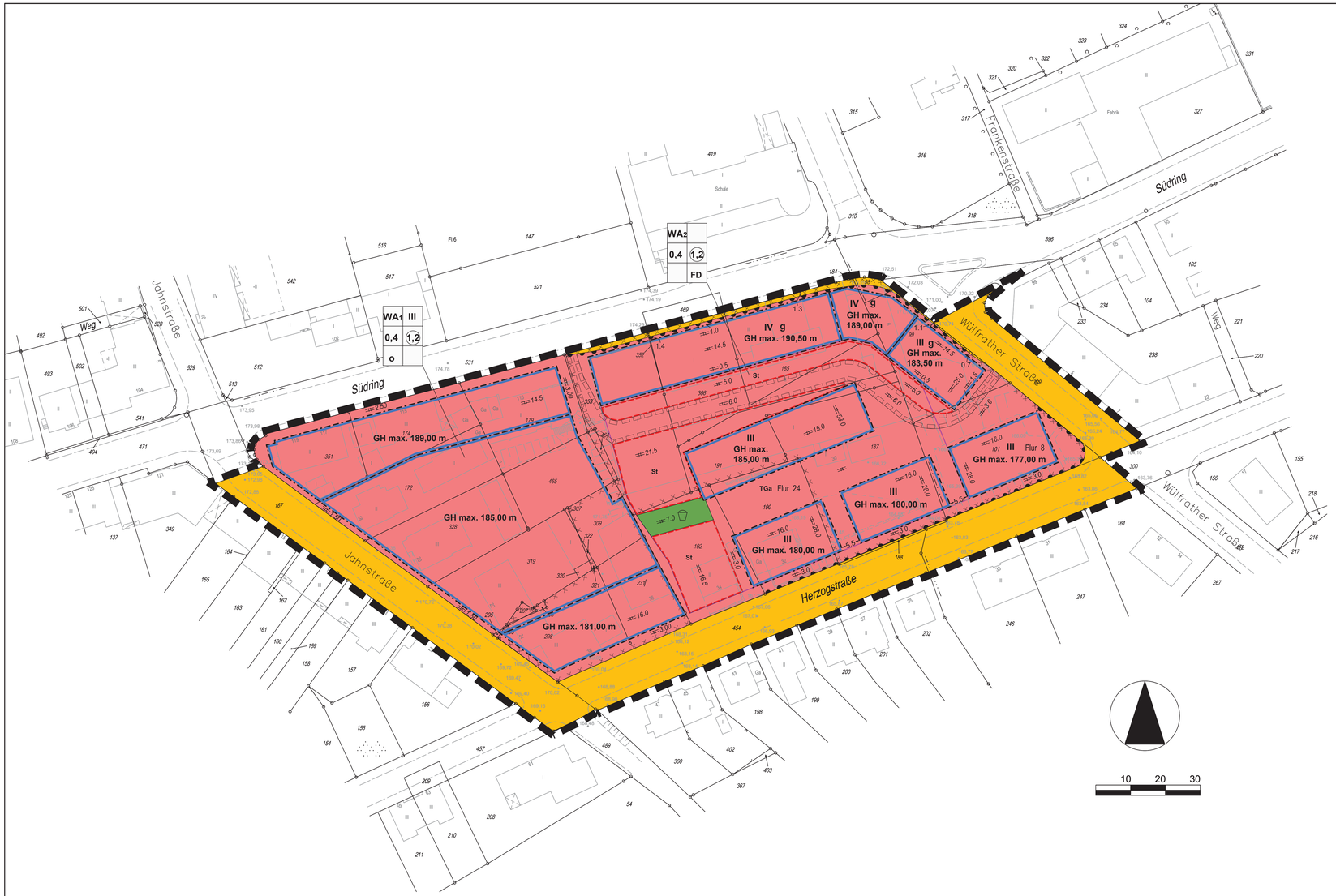


I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Allgemeine Wohngebiete
Für die allgemeinen Wohngebiete sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO zulässigen Ausnahmen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
Als Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen wird die Höhe über dem Meeresspiegel (NHN) festgesetzt.
Die Gebäudehöhe wird definiert als oberster Dachabschluss einschließlich Attika. Die festgesetzte Oberkante der Gebäude darf durch Geländer und sonstige Absturzsicherungen, Fahrstuhlanlagen und technische Aufbauten um bis zu 1,5 m überschritten werden.

2.2 Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)
Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch Stellplätze und Tiefgaragen mit ihren Zufahrten bis zu einem Maß von 0,8 zulässig.

2.3 Zulässige Geschossfläche (§ 20 BauNVO)
Die zulässige Geschossfläche darf um die Flächen notwendiger Garagen, die unterhalb der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden, jedoch maximal bis zu einer GFZ von 1,6.

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen dürfen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO durch untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Balkone) um bis zu 1,5 m überschritten werden.

4. Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Für das allgemeine Wohngebiet WA 2 gelten gem. § 12 Abs. 6 BauNVO folgende Festsetzungen:
- Oberirdische Stellplätze im Sinne von § 2 Abs. 8 BauO NRW sind nur innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.
- Oberirdische Garagen und Garagengeschosse sowie offene Kleingaragen (Carports) sind allgemein unzulässig. Eine Überdachung von Stellplätzen ist nur zulässig, sofern jeder Stellplatz von mindestens drei Seiten frei zugänglich bleibt. Dabei darf nur die dem nächstgelegenen Wohngebäude zugewandte Seite zum Schutz der Wohnnutzung vor Immissionen mit einer Wand ohne Öffnung gestaltet werden.
- Tiefgaragen sind innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen für Tiefgaragen oder der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Entlang der festgesetzten Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt sind Zufahrten für Müll- und Rettungsfahrzeuge ausnahmsweise zulässig.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie der Anlieger zu belasten.

7. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 Schutz vor Verkehrslärm
In den allgemeinen Wohngebieten sind bei Vorhaben, die der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen im Sinne von § 29 BauGB dienen, aufgrund der Lärmbelastung der angrenzenden Verkehrsstraßen für die Gebäude bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen.
Die zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen müssen sicherstellen, dass sie eine Schallpegeldifferenz bewirken, die zur Nicht-Überschreitung folgender Innenraumpegel durch Verkehrslärm (Mittelungspegel gem. VDI-Richtlinie 2719, August 1987, „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen") führt:

Raumart	Mittelungspegel
1. Schlafräume nachts	30 dB(A)
2. Wohnräume tagsüber	35 dB(A)
3. Kommunikations- und Arbeitsräume tagsüber	
3.1 Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- und Vortragsräume, Arztpraxen, Operationsräume, Kirchen, Aulen	40 dB(A)
3.2 Büros für mehrere Personen	45 dB(A)
3.3 Großraumbüros, Gaststätten, Schalterräume, Läden	50 dB(A)

Die Tabelle ist nur insoweit anwendbar, als die dort genannten Raumarten nach den Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung zulässig sind. Die Innenraumpegel sind vorrangig durch die Anordnung der Baukörper und/oder geeignete Grundrissgestaltung einzuhalten. Ist dieses nicht möglich, muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

Der maßgebliche Innenschallpegel von Schlafräumen muss bei teilgeöffneten Fenstern eingehalten werden. Andernfalls sind schallgedämmte Lüftungssysteme einzubauen.

Außenwohnbereiche wie z.B. Balkone sind entlang des Südrings und der Wülfrather Straße durch Verglasungen (z.B. Loggien) vor Verkehrslärm zu schützen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen auf der Grundlage der VDI-Richtlinie 2719 zu erbringen.

8. Grünordnerische Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

8.1 Dachbegrünung
In den allgemeinen Wohngebieten sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung < 15° der obersten Geschosse von Gebäuden und Garagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB dauerhaft und flächendeckend auf mindestens 80 % der Dachfläche extensiv zu begrünen. Die Substratschicht muss mindestens 8 cm betragen.

8.2 Begrünung von Tiefgaragen
Die nicht überbauten Decken von Tiefgaragen sind intensiv zu begrünen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung (z.B. Zuwegungen, technische Einrichtungen etc.) benötigt werden. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 35 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

8.3 Begrünung von oberirdischen Stellplätzen
In den allgemeinen Wohngebieten ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB je angefangene 5 oberirdische Stellplätze oder Garagen mindestens 1 standortgerechter, heimischer Laubbaum (Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang 16 - 18 cm, 3x verpflanzt mit Ballen) auf dem Grundstück anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Für jeden Baumstandort ist eine Baumscheibe in einer Größe von mind. 6 qm herzustellen und ein durchwurzelbares Volumen von mindestens 12 m³ auch unterhalb der Stellplatz- bzw. Fahrspurbefestigung bereitzuhalten. Offene Baumscheiben sind so einzufassen, dass ein Überfahren oder Beparken ausgeschlossen ist. Abgänge sind gemäß den vorstehenden Ausführungen artgleich zu ersetzen.

II. KENNZEICHNUNG

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 befindet sich die Altlastenverdachtsfläche 35887/12 He (Altstandort Herzogstraße) und im WA 2 die Altlastenverdachtsflächen 35887/9 He (Altstandort Wülfrather Straße). An beiden Standorten waren Betriebe der Branchengruppe Metallerzeugung und –verarbeitung ansässig. Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen sind alle Erdarbeiten gutachterlich zu begleiten und ermittelte Belastungsschwerpunkte zu entfernen.

III. HINWEISE

1. Umgang mit Bodendenkmälern
Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW wird hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Stadt Heiligenhaus (Untere Denkmalbehörde) oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath (Tel. 02206/9030-0) unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sowie bei der Erteilung von Baugenehmigungen sollen die Bauherren bzw. die ausführenden Baufirmen auf die Anzeigepflicht hingewiesen werden.

2. Kampfmittel
Es ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z. B. Pfahlgründung) sind Probebohrungen (70-100 mm Durchmesser) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach soll eine Überprüfung dieser Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden erfolgen. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist umgehend der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Düsseldorf zu benachrichtigen.

3. Artenschutz
Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen der durchgeführten Artenschutzprüfung Stufe 1-Vorprüfung zu beachten.

4. Bodenverunreinigungen
Bei der Umsetzung des Vorhabens sind die Ergebnisse der durchgeführten Boden- und Bodenluftuntersuchungen zu berücksichtigen.Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen sind alle Erdarbeiten gutachterlich zu begleiten und ermittelte Belastungsschwerpunkte zu entfernen.

FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO

WA² — Allgemeines Wohngebiet (mit fortlaufender Nummerierung)

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 20 BauNVO

GH max. 191,00 m — Oberkante Gebäudehöhe einschließlich Attika als Höchstmaß in m über NHN

0,4 — Grundflächenzahl

(1,2) — Geschossflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse

z.B. III — als Höchstmaß

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

o — offene Bauweise

g — geschlossene Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsflächen (öffentlich)

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt (siehe textliche Festsetzung Nr. 5)

Private Grünfläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Kinderspielplatz

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (siehe textliche Festsetzung Nr. 6)
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

St — Umgrenzung von Flächen für oberirdische Stellplätze im allgemeinen Wohngebiet WA 2 (siehe textliche Festsetzung Nr. 4)
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB

TGa — Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen im allgemeinen Wohngebiet WA 2 (siehe textliche Festsetzung Nr. 4)
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB

Abgrenzung von Baugebieten

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
§ 9 Abs. 7 BauGB

Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

Zulässige Dachform:

FD — Flachdach bzw. flach geneigtes Dach (Dachneigung 0° - 15°)

Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

Umgrenzung der Altlastenverdachtsflächen 35887/12 He (Altstandort Herzogstraße im WA 1) und 35887/9 He (Altstandort Wülfrather Straße im WA 2)

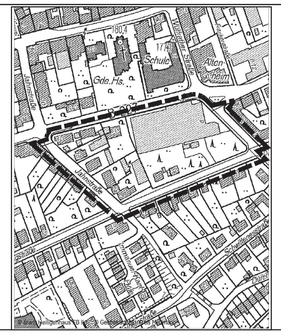
Stadt Heiligenhaus
Der Bürgermeister

GESCHÄFTSBEREICH II / FACHBEREICH II.1 - STADTENTWICKLUNG

Bebauungsplan Nr. 23

Östlich Jahnstraße / Nördlich Herzogstraße

Satzung der Stadt Heiligenhaus
im Sinne von § 30 Baugesetzbuch (BauGB)
vom 20.01.2021
zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom 14.03.2019
Maßstab 1 : 500



PLANVERFASSER

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

Heiligenhaus, den 17.10.2019

Der Bürgermeister
i.A.

gez. Nina Bettzieche
Fachbereichsleiterin

PLANGRUNDLAGE

Die Plangrundlage hat den Stand: Topografie von 2001 und Kataster von 06.2018 und entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Höhenangaben der Plangrundlage beziehen sich auf NN. Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes entspricht der Örtlichkeit und stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis überein. Die geometrische Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung wird hiermit bescheinigt.

Heiligenhaus, den 10.09.2019

gez. Dr.-Ing. H. Brauer
ÖBVI

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch den Rat der Stadt Heiligenhaus am 01.10.2014 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Zeit vom 23.10.2014 bis 29.10.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Heiligenhaus, den 11.07.2018

gez. Michael Beck
Bürgermeister

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG

Nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 01.12.2017 bis 07.12.2017 hat der Vorentwurf dieses Bebauungsplanes mit Begründung in der Zeit vom 19.12.2017 bis 24.01.2018 einschließlich zu jedermanns Einsicht im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich ausgelegen. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 07.12.2017.

Heiligenhaus, den 11.07.2018

gez. Michael Beck
Bürgermeister

OFFENLEGUNGSBESCHLUSS

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Begründung wurde durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Heiligenhaus am 26.06.2018 als Entwurf gebilligt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde beschlossen.

Heiligenhaus, den 11.07.2018

gez. Michael Beck
Bürgermeister

OFFENLEGUNG

Nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 13.07.2018 bis 19.07.2018 hat der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Zeit vom 20.07.2018 bis 30.08.2018 einschließlich zu jedermanns Einsicht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 16.07.2018.

Heiligenhaus, den 11.09.2019

gez. Michael Beck
Bürgermeister

Zu diesem Bebauungsplan gehören folgende Gutachten:

Gutachterliche Einschätzung zur Betroffenheit der Belange des Artenschutzes (Artenschutzprüfung Stufe 1 -Vorprüfung) zum Bebauungsplan Nr. 23 "Östlich Jahnstraße / Nördlich Herzogstraße", umweltbüro essen, Essen, 05.06.2018

Lärmgutachten zum Bebauungsplan Nr. 23 "Östlich Jahnstraße / Nördlich Herzogstraße", afi Arno Flörke Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik, Haltern am See, 19.06.2018

Boden- und Bodenluftuntersuchung BV Wülfrather Straße 6 in Heiligenhaus, Geologisches Büro Dr. Georg Kleinebrinker, Köln, 28.02.2018

Eingrenzende Untersuchung zur Boden- und Bodenluftuntersuchung BV Wülfrather Straße 6 in Heiligenhaus, Geologisches Büro Dr. Georg Kleinebrinker, Köln, 30.05.2018

ERNEUTE AUSLEGUNG

Nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 11.04.2019 bis 17.04.2019 hat dieser geänderte Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Zeit vom 29.04.2019 bis 31.05.2019 einschließlich zu jedermanns Einsicht erneut öffentlich ausgelegen. Die Änderungen sind in violett eingetragen.

Heiligenhaus, den 17.09.2019

gez. Michael Beck
Bürgermeister

BESCHLUSS ÜBER STELLUNGNAHMEN

Über die während der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen hat der Rat der Stadt Heiligenhaus gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 02.10.2019 entschieden. Die entsprechenden Änderungen sind in eingetragen.

Heiligenhaus, den 21.10.2019

gez. Michael Beck
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Heiligenhaus hat am 02.10.2019 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit den §§ 7 und 41 GO NW als Satzung und die Begründung in der Fassung vom 14.03.2019 hierzu beschlossen.

Heiligenhaus, den 21.10.2019

gez. Michael Beck
Bürgermeister

INKRAFTTRETEN

Gemäß § 10 BauGB ist der Beschluss des Bebauungsplanes vom 26.01.2021 bis 01.02.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Bekanntmachung enthält den Hinweis, dass dieser Bebauungsplan mit Begründung ständig ab sofort im Fachbereich II.1 - Stadtentwicklung und Umweltschutz - der Stadt Heiligenhaus während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird. Über den Inhalt des Bebauungsplanes und der Begründung wird auf Verlangen Auskunft gegeben.
Mit der Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan am 02.02.2021 in Kraft getreten.

Heiligenhaus, den 08.02.2021

gez. Michael Beck
Bürgermeister

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der derzeit gültigen Fassung

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

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der derzeit gültigen Fassung

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

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

Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird auf technische Regelwerke - DIN-Normen, VDI-Richtlinien sowie Richtlinien anderer Art - können diese bei der Stadt Heiligenhaus zu den üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.