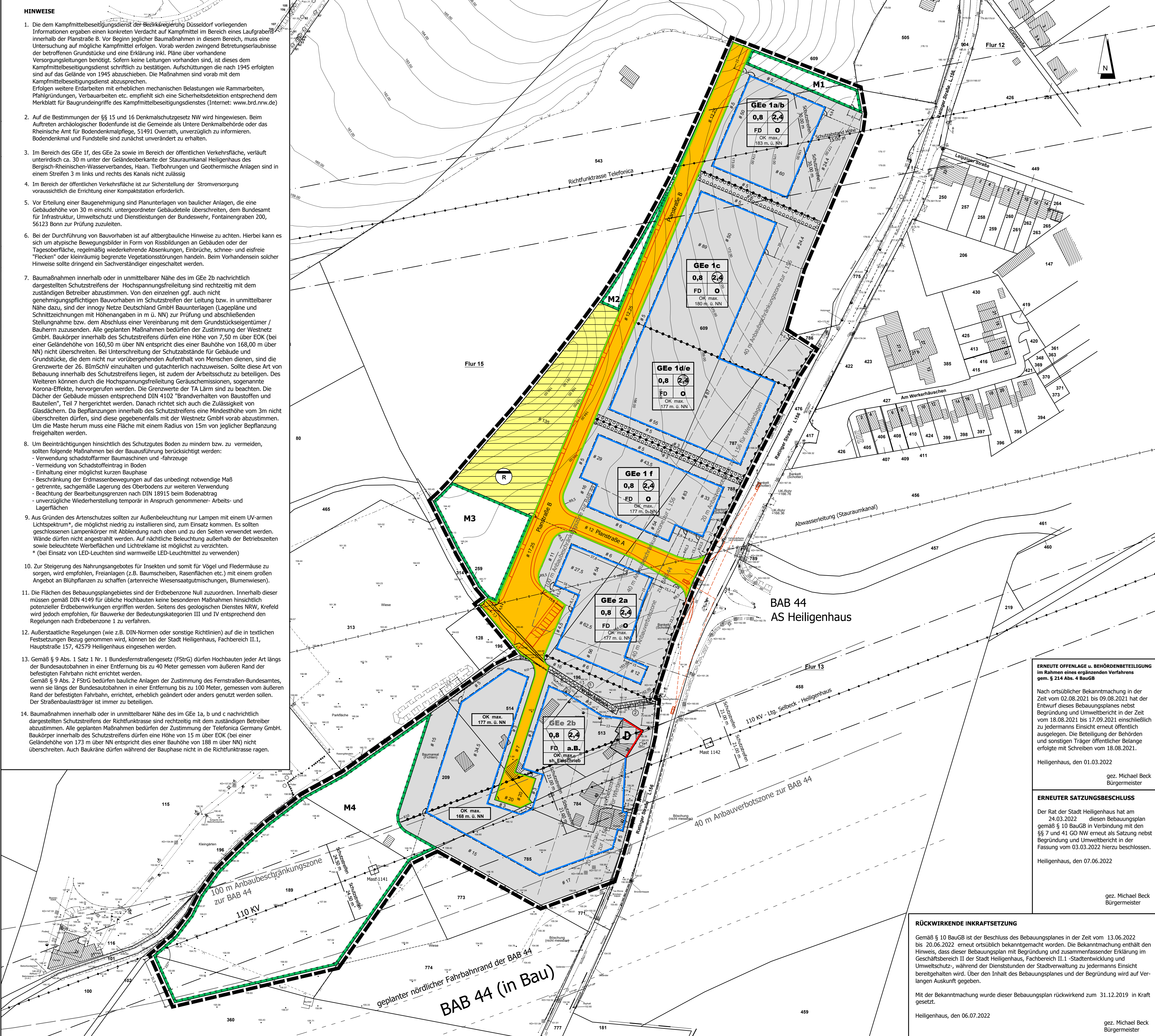




TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG:

- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass in den eingeschränkten Gewerbegebieten GfE 1a/b - GfE 2b nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten
 - Lagerplätze
 - Tankstellen
 - Anlagen für sportliche Zweckenicht zulässig sind.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und
 - Vergnügungsstättennicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

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

- Für das im eingeschränkten Gewerbegebiet GfE 2b auf dem Grundstück Ratinger Straße 40 (Gemarkung Heiligenhaus, Flur 15, Flurstück 784) vorhandene Wohnhaus wird gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO festgesetzt, dass die Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und unter der Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen ist und bei der Errichtung einer weiteren Wohnung Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass das Gebäude vom bisherigen Eigentümer oder seiner Familie selbst genutzt wird.
- Für das im eingeschränkten Gewerbegebiet GfE 2b auf dem Grundstück Ratinger Straße 42 (Gemarkung Heiligenhaus, Flur 15, Flurstück 785) vorhandene Wohnhaus wird gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO festgesetzt, dass die Erweiterung des Wohngebäudes auf bis zu höchstens zwei Wohnungen zulässig ist, wenn die Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und unter der Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen ist und bei der Errichtung einer weiteren Wohnung Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass das Gebäude vom bisherigen Eigentümer oder seiner Familie selbst genutzt wird.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:

- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 BauNVO wird festgesetzt, dass Überschreitungen der Höchstmaße des obersten Höhen der Oberkante baulicher Anlagen (OK max. in m. ü. NN, gemessen an der Oberkante Attika) in den Baugebieten GfE 1a/b, GfE 1c, GfE 1d/e, GfE 1f und GfE 2a sowie im GfE 2b, nördlich der Festsetzung „Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung“, um maximal 2 m auf untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Schornsteine, Treppenhäuser, technische Anlagen usw.) zugelassen sind.

3. BAUWEISE

- Es gilt die offene Bauweise. Darüber hinaus wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt, dass in der abweichenden Bauweise Gebäudeteilen von über 50 m innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig sind.

4. BEPFLANZUNGEN / MINDERUNGSMASSNAHMEN

- Für die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (**M1** und **M2**) ist folgende Maßnahme vorzusehen:
*Anlage einer flächigen, lockeren Schutzpflanzung mit ausschließlich heimischen Gehölzen. Zu verwenden sind heimische Baum- und Straucharten.
Zum Beispiel Bäume: Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Feldahorn (*Acer campestre*).
Pflanzqualität: mindestens 3x verpflanzt, mit Drahtbällung, Stammumfang 16-18 cm).
Zum Beispiel Sträucher: Strauch-Haasel (*Corylus avellana*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Weißdorn (*Crataegus monogyna* / *laevigata*), Sal-Weide (*Salix caprea*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Gewöhnlicher Hartnagel (*Comus sanguinea*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*).
Pflanzqualität: mindestens 3x verpflanzt mit Drahtbällung, 3 Triebe, 100-150 cm.*

Der Gehölzbestand innerhalb der Fläche ist zu erhalten. Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit heimischen Bäumen und Sträuchern entsprechend Abs. 3 vorzunehmen.

- Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (**M3** und **M4**) sind zu extensiv gepflegten Obstwiesen zu entwickeln. Je 150 m² Wiesenfläche ist ein Obstbaum (Hochstämme) anzupflanzen und extensiv zu pflegen. Es sind mindestens 5 verschiedene Obstbaumarten vorzusehen. Bestandstücken sind spätestens in der auf einen Baumverlust folgenden Pflanzperiode zu schließen. Die Wiesenfläche ist durch Ansaat mit standortgeeignetem Regengrass oder aus dem Bestand zu entwickeln. Der rasige, krautige Unterwuchs ist jährlich ein- bis zweimal, jedoch nicht vor dem 1. Juli zu mähen. Das Schnittgut ist von der Fläche zu entfernen und zu kompostieren. Alternativ kommt eine Beweidung mit Schafen in Betracht. Dazu sind ggfs. zum Schutz der Obstbäume geeignete Schutzmaßnahmen zu ergreifen.

- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sind die im Plan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern flächig mit heimischen Bäumen 1. und 2. Ordnung in einer Größe von 16-18 cm Stammumfang, in einem Abstand von mindestens 1,50 m und höchstens 15 m und mit Sträuchern 2. Ordnung in einem Pflanzabstand von 1,50 x 1,50 m zu bepflanzen. 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 Hartnagel, Eifelfeiger Weibdorn, Strauch-Haasel, Gewöhnlicher Schneeball, Hunds-Rose, Zweigflügler Weißdorn, Sal-Weide.

Der Gehölzbestand innerhalb der Fläche ist dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit heimischen Bäumen und Sträuchern entsprechend Abs. 1 vorzunehmen.

- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB ist in den festgesetzten Gewerbegebieten im Bereich der privaten Stellplatzflächen für je 4 Stellplätze ein mittel- bis großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 20-25 cm zu pflanzen.
Z.B. (Hochstämme, 4 x verpflanzt Stammumfang 20-25 cm): Bergahorn - *Acer pseudoplatanus* 'Nigella', Spitzahorn - *Acer platanoides* 'Emerald Queen' oder *Acer platanoides* 'Vilmorin', Winterlinde - *Tilia cordata* 'Greenspire', Hainbuche - *Carpinus betulus* 'Fastigiata', Stadt-Ulm - *Ulmus hollandica* 'Dodoni'.

- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sind in den festgesetzten Gewerbegebieten die Dachflächen ab einer Größe von 40 m² extensiv zu begrünen.
Die Begrünungsmaßnahmen sind fachgerecht durchzuführen und dauerhaft zu erhalten.
Ausgenommen davon sind vergrastete Flächen, technische Aufbauten und Dachflächen die der Nutzung von Sonnenenergie dienen.

- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sind mindestens 20 % eines Gewerbegrundstücks flächig zu begrünen und räumlich vernetzt mit den Grünflächen benachbarter Grundstücke zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

LEGENDE

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

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

GfE	eingeschränktes Gewerbegebiet
0,8	Grundflächenzahl
(2,4)	Geschoßflächenzahl
OK max. 177 m. ü. NN	maximale Höhe der Oberkante baulicher Anlagen z.B. 179 m. ü. NN (gemessen an der Oberkante Attika)

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

o	offene Bauweise
a.B.	abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzung Nr. 3.1)
	Baugrenze

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

	Straßenverkehrsflächen
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
	Straßenbegrenzungslinie

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

	Flächen für Versorgungsanlagen
	Zweckbestimmung: Regenwasserbeseitigung

5. Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

	Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft z.B. Massnahmenfläche 1
--	---

6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

	1. Geh-, und Fahrrecht zugunsten der Anlieger Ratinger Straße 38
	2. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der öffentlichen Ver- und Entsorgungsträger

7. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

	Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
--	--

8. Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauONRW

FD	Flachdach
	100 m
	40 m
	20 m

9. nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB

	Abgrenzung der Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone im Sinne der §§ 25 und 28 StrVG NRW sowie § 9 FSrG
--	--

Elektrische Freileitung / Richtfunktrasse mit Schutzstreifen

	Elektrische Freileitung / Richtfunktrasse mit Schutzstreifen
--	--

Hauptabwasserleitung

	Hauptabwasserleitung
--	----------------------

Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

D	Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
----------	--

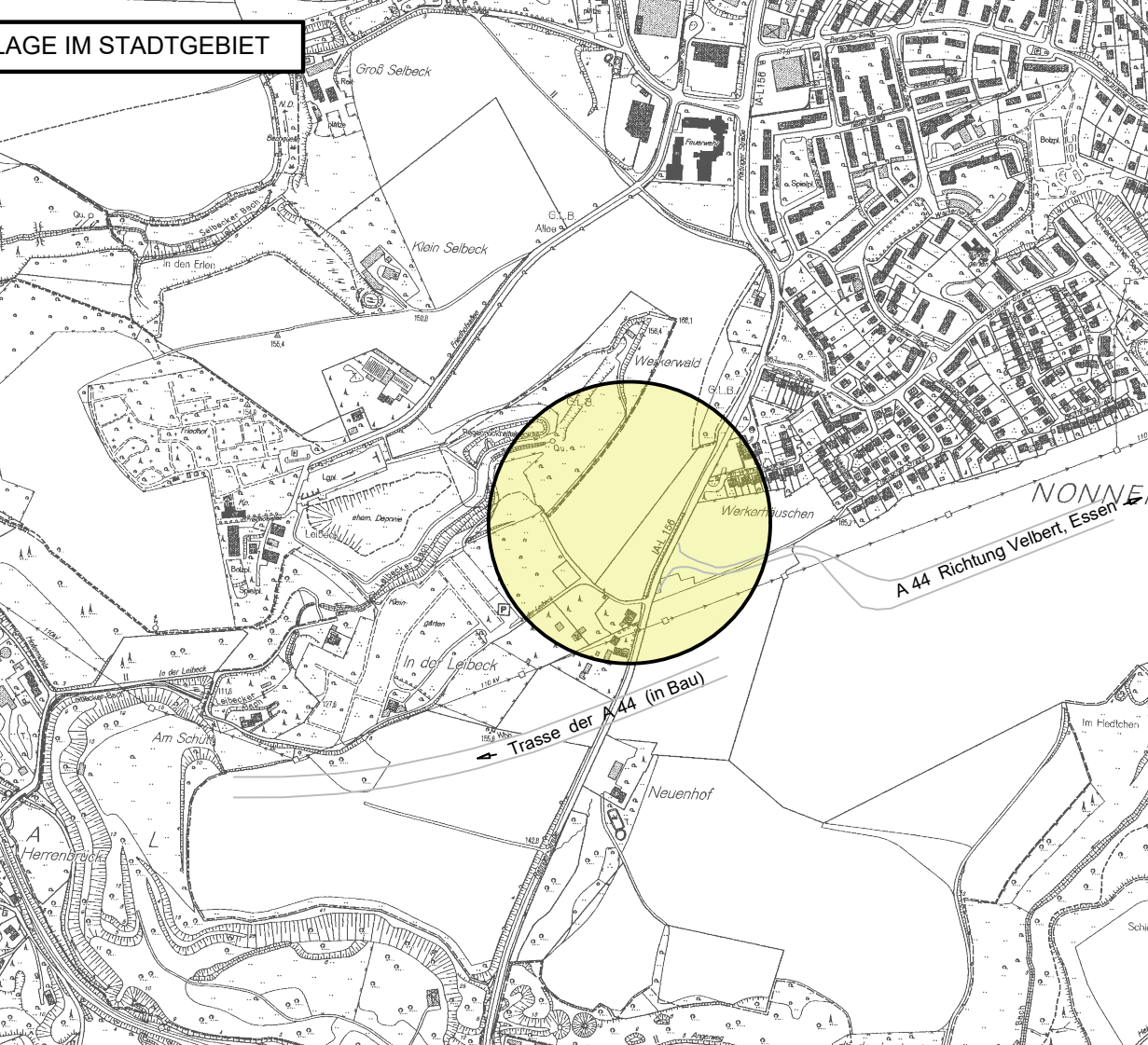
10. Festsetzungen nach § 9 Abs. 7 BauGB

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
--	---

11. Sonstige Planzeichen

	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung i.S. des § 1 Abs. 4 BauNVO
	Straßenplanung (nachrichtlich) mit Darstellung der Sichtdreiecke

PLANVERFASSER Die städtebauliche Planung wurde durch den Fachbereich II.1 - Stadtentwicklung und Umweltschutz der Stadt Heiligenhaus erstellt. Heiligenhaus, den 03.06.2022 Der Bürgermeister i.V. gez. Sauereien Technischer Begeordneter	PLANUNTERLAGE Die Plangrundlage hat den Stand den August 2018, und entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasterstand überein. Die geometrische Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung wird hiermit bestätigt. Heiligenhaus, den 26.04.2022 gez. Dipl.-Ing. Schölling OBVI	AUFSTELLUNGSBESCHLUS Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde gem. § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) durch den Rat der Stadt Heiligenhaus am 12.12.2018 beschlossen. Der Aufstellungs-Beschluss wurde in der Zeit vom 15.12.2018 bis 17.12.2018 einschließlich ortsüblich bekanntgemacht. Heiligenhaus, den 06.03.2019 gez. Michael Beck Bürgermeister	FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG Nach ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom 30.11.2018 bis 06.12.2018 einschließlich hat der Vorentwurf dieses Bebauungsplanes nebst Begründung und Umweltbericht in der Zeit vom 15.12.2018 bis 16.01.2019 einschließlich zu jedermanns Einsicht im Sinne des § 3 (1) BauGB öffentlich ausliegen. Heiligenhaus, den 04.12.2018 gez. Michael Beck Bürgermeister	FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB sowie die interkommunale Abstimmung erfolgte mit Schreiben vom 07.12.2018. Heiligenhaus, den 04.12.2018 gez. Michael Beck Bürgermeister	OFFENLEGUNGSBESCHLUS Der Entwurf dieses Bebauungsplanes nebst Begründung und Umweltbericht wurde durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Heiligenhaus am 27.11.2018 gebilligt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Heiligenhaus, den 04.12.2018 gez. Michael Beck Bürgermeister	OFFENLAGE Nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 12.12.2018 bis 18.12.2018 einschließlich haben der Entwurf dieses Bebauungsplanes nebst Begründung, Umweltbericht und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 19.12.2018 bis 01.02.2019 einschließlich zu jedermanns Einsicht gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen. Heiligenhaus, den 06.03.2019 gez. Michael Beck Bürgermeister	Allgemeine Rechtsgrundlagen 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 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 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 NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW 1994 S. 666). Alle vorgenannten Gesetze gelten in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.
BEHÖRDENBETEILIGUNG Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden erfolgte mit Schreiben vom 11.12.2018. Heiligenhaus, den 19.03.2019 gez. Michael Beck Bürgermeister	ERNEUTER OFFENLAGEBESCHLUS Der geänderte Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde nebst Begründung und Umweltbericht durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt am 26.03.2019 gebilligt und seine öffentliche Auslegung gem. § 4 Abs. 3 BauGB beschlossen. Heiligenhaus, den 26.04.2019 gez. Michael Beck Bürgermeister	ERNEUTE OFFENLAGE u. BEHÖRDENBETEILIGUNG Nach ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom 11.04.2019 bis 17.04.2019 hat der Entwurf dieses Bebauungsplanes nebst Begründung und Umweltbericht in der Zeit vom 29.04.2019 bis 13.05.2019 einschließlich zu jedermanns Einsicht erneut öffentlich ausliegen. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 25.04.2019. Heiligenhaus, den 19.06.2019 gez. Michael Beck Bürgermeister	BESCHLUSS über die vorgebr. ANREGUNGEN Über die während der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen hat der Rat der Stadt Heiligenhaus gemäß § 3 (2) BauGB am 11.12.2019 entschieden. Heiligenhaus, den 17.12.2019 gez. Michael Beck Bürgermeister	SATZUNGSBESCHLUSS Der Rat der Stadt Heiligenhaus hat am 11.12.2019 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit den §§ 7 und 41 GO NW als Satzung nebst Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 04.04.2019 hierzu beschlossen. Heiligenhaus, den 17.12.2019 gez. Michael Beck Bürgermeister	INKRAFTTRETEN Gemäß § 10 BauGB ist der Beschluss des Bebauungsplanes in der Zeit vom 24.12.2019 bis 30.12.2019 ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Bekanntmachung enthält den Hinweis, dass dieser Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung im Geschäftsbereich II der Stadt Heiligenhaus, Fachbereich II.1 - Stadtentwicklung, 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 am 31.12.2019 in Kraft getreten. Heiligenhaus, den 06.01.2020 gez. Michael Beck Bürgermeister		



Stadt Heiligenhaus
Der Bürgermeister
Geschäftsbereich II / Fachbereich II.1 - Stadtentwicklung und Umweltschutz-

Bebauungsplan Nr. 58
- nördlich A44 / westlich Ratinger Straße -
Gemarkung Heiligenhaus Flur 15
Satzung der Stadt Heiligenhaus
im Sinne von § 30 Baugesetzbuch (BauGB)
zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom 03.03.2022