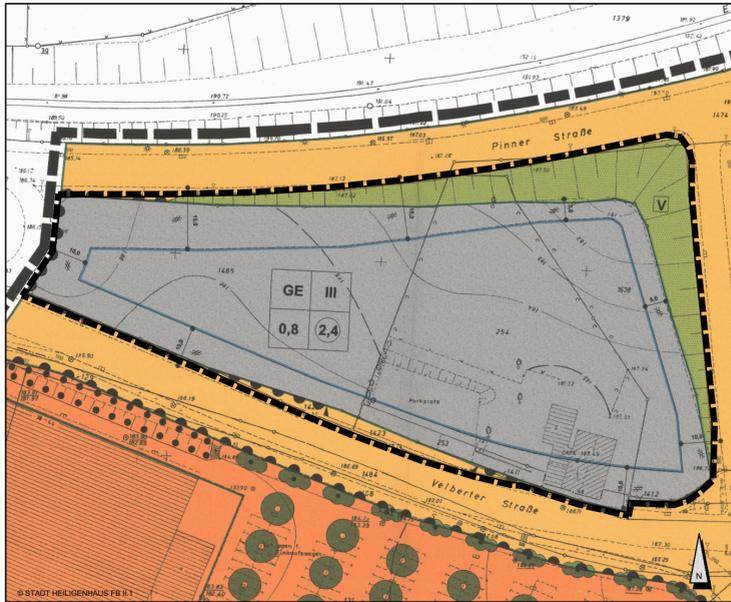
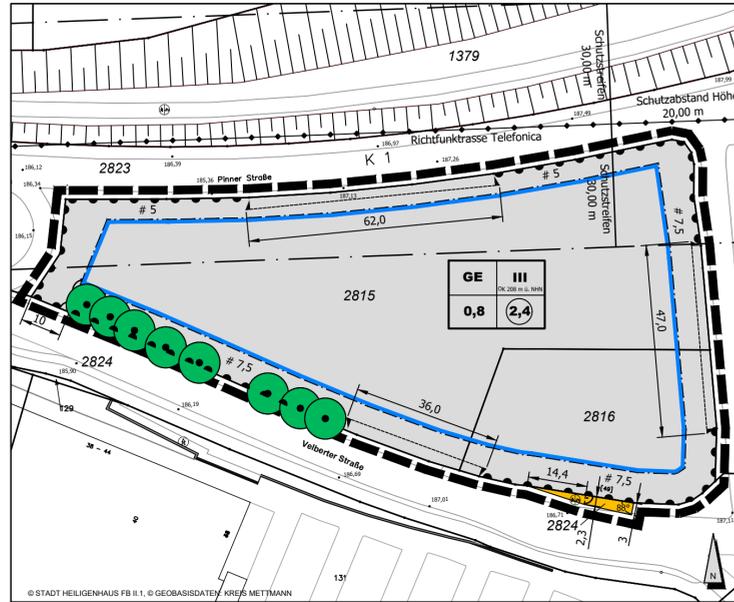


AUSZUG AUS DEM RECHTSWIRKSAMEN BEBAUUNGSPLAN mit Darstellung des Geltungsbereiches der 1. vereinfachten Änderung M.: 1/1000



2. VEREINFACHTE ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES (Planzeichnung) M.: 1/1000



Textlichen Festsetzungen:

Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 1.2 GE - Gewerbegebiet (gemäß § 8 BauNVO)

1. Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der Sortimentsliste aus dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Heiligenhaus (August 2021) vom Ratsbeschluss am 29.09.2021

1.1 Gemäß § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO wird festgesetzt, dass in dem nach § 8 BauNVO festgesetzten Gewerbegebiet (GE), Einzelhandelsbetriebe mit zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment, entsprechend der nachstehenden Heiligenhauser Sortimentsliste nicht zulässig sind. Nicht zulässig sind auch Einzelhandelsbetriebe, die mehrere der in der Heiligenhauser Liste angeführten zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente nebeneinander als Hauptsortimente anbieten.

1.2 Die maximal zulässigen zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente (gemäß nachstehender Heiligenhauser Sortimentsliste) werden auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche des jeweiligen Einzelhandelsbetriebes begrenzt.

Sortimentsliste	Zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente
Augenoptik	Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel)
Bekleidung	Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)
Bettwaren	Papier/Büroartikel/Schreibwaren
Bücher	Pharmazeutische Artikel (Apotheke)
Campingartikel (ohne Campingmöbel)	(Schnitt-)Blumen
Einrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände	Tiernahrung
Elektrogeräte	Zeitungen/Zeitschriften
Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/Sonnenschutz	
Glas/Porzellan/Keramik	
Haus-/Bett-/Tischwäsche	
Haushaltswaren (Hausrat)	
Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)	
Medizinische und Orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)	
Musikinstrumente und Musikalien	
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	
Parfümerieartikel und Kosmetika	
Reitsportbekleidung	
Schuhe, Lederwaren	
Spielwaren	
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung) (ohne Reitsportartikel und Sportgroßgeräte)	
Teppiche (Einzelware)	
Uhren/Schmuck	

2. Erhaltung von Bäumen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die im Geltungsbereich zeichnerisch festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen mit ausschließlich heimischen und standortgerechten Bäumen, z.B. Feld-Ahorn oder Trauben-Eiche (4x verpflanzt mit Drahtballierung, Stammumfang 20-25 cm), innerhalb von zwei Jahren vorzunehmen.

3. Anpflanzung von Bäumen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB)

Unversiegelte Flächen sind zu begrünen. Bei der Auswahl der Bepflanzung sind ausschließlich heimische und standortgerechte Pflanzenarten zu verwenden.

Hinweise:

1. Baumaßnahmen innerhalb oder in unmittelbarer Nähe des im GE nachrichtlich dargestellten Schutzstreifens der Richtfunktrasse sind rechtzeitig mit dem zuständigen Betreiber abzustimmen. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der Telefonica Germany GmbH. Baukörper innerhalb des Schutzstreifens dürfen eine Höhe von 34 m über EOK nicht überschreiten. Auch Baukräne dürfen während der Bauphase nicht in die Richtfunktrasse ragen.

2. Das Plangebiet wurde im Niederschlagsabflussmodell (NAM) des Bergisch-Rheinischen- Wasserverbandes bisher nicht berücksichtigt. Die Gewässerverträglichkeit ist innerhalb des wasserrechtlichen Einleitungsantrags nachzuweisen.

Bestehende Festsetzungen, Kennzeichnungen und Hinweise:

Dieser Änderungsplan gilt nur in Verbindung mit der Planzeichnung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 84/1 "Velberter Straße / Am Meisenkoth" einschließlich der rechtsverbindlichen 1. vereinfachten Änderung. Soweit mit diesem Plan keine Änderungen durch Zeichnung oder Text erfolgt sind, gelten weiterhin auch für diesen Änderungsbereich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie die Kennzeichnungen und Hinweise des Bebauungsplanes Nr. 84/1 "Velberter Straße / Am Meisenkoth".

Legende zur Planzeichnung der 2. vereinfachten Änderung und Ergänzung:

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

GE	Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gemäß § 20 BauNVO
OK 208 m ü. NHN	max. Höhe gemessen an der Oberkante baulicher Anlagen in Metern über Normalhöhennull
0,8	Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO
2,4	Geschoßflächenzahl gemäß § 20 BauNVO

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

Baugrenze

Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsfläche

Ein- bzw. Ausfahrten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
Ein- und Ausfahrtbereiche

Festsetzungen nach § 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung

Bindungen für Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Erhaltung von Bäumen

Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB

Richtfunktrasse mit Schutzstreifen

• 186,19 Vermessungspunkte
(Übernahme aus der technischen Vermessungsgrundlage zum ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 84/1 aus dem Jahr 2003. Die Höhengrundlage der umliegenden Straßen hat sich seitdem nicht verändert.)

<p>PLANVERFASSER</p> <p>Die städtebauliche Planung wurde durch den Fachbereich II.1 -Stadtentwicklung- der Stadt Heiligenhaus erstellt.</p> <p>Heiligenhaus, den</p> <p>Der Bürgermeister i.A.</p> <p>N. Bettzieche Fachbereichsleiterin</p>	<p>PLANUNTERLAGE</p> <p>Die Planunterlage der Planzeichnung hat den Stand von und entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung vom 18.12.1990. Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis überein. Die geometrische Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung wird hiermit bestätigt.</p> <p>Heiligenhaus, den</p> <p>Öffentl. best. Vermessungsingenieur</p>	<p>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS</p> <p>Diese 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2 (1) BauGB i.V. m. § 13 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Heiligenhaus vom 30.09.2015 aufgestellt worden. Der Aufstellungsbeschluss ist in der Zeit vom 27.11.2015 bis 03.12.2015 ortsüblich bekanntgemacht worden.</p> <p>Heiligenhaus, den 10.12.2015</p> <p>gez. Dr. Jan Heinisch Bürgermeister</p>	<p>FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG</p> <p>Der Vorentwurf dieser 2. vereinfachten Änderung nebst Begründung hat in der Zeit vom 01.10.2015 bis 02.11.2015 einschließlich zu jedermanns Einsicht im Sinne des § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich ausliegen. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die der Nachbargemeinden erfolgte mit Schreiben vom 18.09.2015.</p> <p>Heiligenhaus, den 10.12.2015</p> <p>gez. Dr. Jan Heinisch Bürgermeister</p>
<p>OFFENLEGUNGSBESCHLUSS</p> <p>Der Entwurf dieser 2. vereinfachten Änderung und Ergänzung wurde nebst Begründung durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Heiligenhaus am 26.01.2021 gebilligt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.</p> <p>Heiligenhaus, den 16.02.2021</p> <p>gez. Michael Beck Bürgermeister</p>	<p>OFFENLAGE</p> <p>Nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 24.02.2021 bis 02.03.2021 einschließlich hat diese 2. vereinfachte Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes nebst Begründung in der Zeit vom 10.03.2021 bis 13.04.2021 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.</p> <p>Heiligenhaus, den 02.06.2021</p> <p>gez. Michael Beck Bürgermeister</p>	<p>BEHÖRDENBETEILIGUNG</p> <p>Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB sowie die interkommunale Abstimmung erfolgte mit Schreiben vom 10.03.2021</p> <p>Heiligenhaus, den 02.06.2021</p> <p>gez. Michael Beck Bürgermeister</p>	<p>ERNEUTER OFFENLEGUNGSBESCHLUSS</p> <p>Der Entwurf dieser 2. vereinfachten Änderung und Ergänzung wurde nebst Begründung durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Heiligenhaus am gebilligt und seine erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.</p> <p>Heiligenhaus, den</p> <p>Michael Beck Bürgermeister</p>
<p>ERNEUTE OFFENLAGE</p> <p>Nach ortsüblicher Bekanntmachung vom bis einschließlich hat diese 2. vereinfachte Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes nebst Begründung in der Zeit vom bis einschließlich zu jedermanns Einsicht erneut öffentlich ausliegen.</p> <p>Heiligenhaus, den</p> <p>Michael Beck Bürgermeister</p>	<p>ERNEUTE BEHÖRDENBETEILIGUNG</p> <p>Die erneute Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB sowie die interkommunale Abstimmung erfolgte mit Schreiben vom</p> <p>Heiligenhaus, den</p> <p>Michael Beck Bürgermeister</p>	<p>BESCHLUSS über die vorgebr. ANREGUNGEN</p> <p>Über die während der Öffentlichkeits- und der Behördenbeteiligungen vorgebrachten Stellungnahmen hat der Rat der Stadt Heiligenhaus am entschieden.</p> <p>Heiligenhaus, den</p> <p>Michael Beck Bürgermeister</p>	<p>SATZUNGSBESCHLUSS</p> <p>Der Rat der Stadt Heiligenhaus hat am diese 2. vereinfachte Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit den §§ 7 und 41 GO NRW als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.</p> <p>Heiligenhaus, den</p> <p>Michael Beck Bürgermeister</p>
<p>Allgemeine Rechtsgrundlagen</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58). - Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW 1994 S. 666), <p>Alle vorgenannten Gesetze gelten in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.</p>	<p>INKRAFTTRETEN</p> <p>Gemäß § 10 BauGB ist der Satzungsbeschluss der 2. vereinfachten Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 84/1 "Velberter Straße / Am Meisenkoth" in der Zeit vom bis ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Bekanntmachung enthält den Hinweis, dass diese Bebauungsplanänderung mit Begründung ständig im Geschäftsbereich II der Stadt Heiligenhaus, Fachbereich II.1 -Stadtentwicklung-, während der Dienststunden der Stadtverwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird. Über den Inhalt der 2. vereinfachten Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 84/1 "Velberter Straße / Am Meisenkoth" und der Begründung wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit der Bekanntmachung ist diese Bebauungsplanänderung in Kraft getreten.</p> <p>Heiligenhaus, den</p> <p>Michael Beck Bürgermeister</p>		

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

Bebauungsplan Nr. 84/1 "Velberter Straße / Am Meisenkoth"
2. vereinfachte Änderung und Ergänzung "Pinner Straße / Velberter Straße"
Satzung der Stadt Heiligenhaus vom

Zu dieser Bebauungsplanänderung gehört die Begründung vom Gemarkung Hetterscheidt, Flur 1

© Stadt Heiligenhaus FB II.1, © Geobasisdaten Kreis Mettmann