I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Nutzungsbeschränkungen im Gewerbegebiet (§ 1 Abs. 4, 5 und 9 BauNVO in Verb. mit § 8 BauNVO)

1.1.1 Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes sind Betriebe und Anlagen gem. § 8 Abs. 2 BauNVO zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

1.1.2 Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I - VII der Abstandsliste zum RdErl. des Ministers für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NW ('Abstandserlass') vom 06.06.2007 - M81. NW S. 659 - sind nicht zulässig.
Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen VII sowie Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad, wenn aufgrund von betrieblichen Besonderheiten (z.B. der immissionsortabgewandten Stellung von emissionsverursachenden Anlagenteilen) die zulässigen Immissionsgrenzwerte an der jeweils nächstgelegenen Bebauung eingehalten und dies durch Gutachten nachgewiesen wird.
Für die mit (*) gekennzeichneten Anlagen der Abstandsliste gelten die als Fußnote der Abstandsliste abgedruckten Bestimmungen Nr. 2.2.2.4 und 2.2.2.5 des Abstandserlasses (§ 1 Abs. 4 BauNVO).

1.1.3 Anlagen, die einen Betriebsbereich i. S. v. § 3 Abs. 5a Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären, sind nicht zulässig.

1.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO ist die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässige Nutzungsart
- Tankstellen
nicht zulässig.

1.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ist die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungsart
- Vergnügungsstätten
nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 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, Photovoltaikanlagen und technische Aufbauten um bis zu 2,0 m überschritten werden.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass in der abweichenden Bauweise Gebäudelängen von über 50 m innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig sind.

4. Begrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25a + b BauGB)

4.1 Innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Betriebliche Aufenthaltsflächen und Sporteinrichtungen" sind bauliche Anlagen und Einrichtungen zulässig, sofern sie der Erholung, sportlichen Aktivitäten oder dem Aufenthalt dienen (z.B. Sportplatz, Grillhütte).

4.2 Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte Fläche ist unter Erhalt des waldartigen Gehölzbestandes als durch Einzelbäume, einzelne Baumgruppen, -reihen und Gebüschstrukturen gegliederte, extensiv genutzte (artenreiche) Wiese zu entwickeln, dauerhaft zu unterhalten und bei Ausfall in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.
Folgende Vorgaben sind zu berücksichtigen:
- Anpflanzung Einzelbäume, Baumgruppen,-reihen: mindestens zwölf Bäume I. Ordnung sowie mindestens 35 Bäume II. und III. Ordnung, Qualität Hochstamm, 3x verpflanzt mit Drahtballierung, STU 16-18 cm; es sind ausschließlich lebensraumtypische Gehölze heimischer Arten vorzusehen
- Gebüsch-/ Strauchanpflanzung auf mindestens 20 % der Fläche: Qualität 2x verpflanzte Sträucher 100-150 cm; lebensraumtypische Gehölze sind mit einem Anteil von mindestens 50 % zu berücksichtigen
- Wiese: Ansaat mit Regio-Saatgutmischungen
- Gewässerrandstreifen: Entlang des Wordenbecker Baches ist ein Gewässerrandstreifen in einer Breite von bis zu 10 m zu entwickeln; dieser ist in einer dem Gewässertyp entsprechenden Weise mit das Gewässer beschattenden Gehölzen (Schwarzerlen, vereinzelt Baumweiden) zu bestocken und aus jeglicher Nutzung auszunehmen
- Befestigungen: kleinteilig noch vorhandene Befestigungen sind einschließlich des Unterbaus zu entfernen und die entsprechenden Teilflächen in die Biotopentwicklung einzubeziehen.

Die Detaillierung der Maßnahmen bleibt einer Landschaftspflegerischen Ausführungsplanung im Maßstab 1:250 vorbehalten, die zusammen mit dem Bauantrag für das erste auf der Grundlage des Bebauungsplanes zu errichtende Gebäude einzureichen und der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Mettmann zur Zustimmung vorzulegen ist. Dabei sind insbesondere auch die Übergänge zur privaten Grünfläche bzw. zum Regenrückhaltebecken sowie die Ausgestaltung der Ableitung vom Regenrückhaltebecken zum Bach und der Einleitung in den Bach näher zu definieren.

4.3 Innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine 1-2-reihige freiwachsende Strauchreihe (Mindestbreite 2 m) anzupflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Ausfall in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen (Qualität 2x verpflanzte Sträucher 100-150 cm; mindestens drei verschiedene heimische und lebensraumtypische Gehölzarten, davon mindestens eine laubabwerfend). Schnitthecken sind unzulässig. Die Anpflanzungsflächen dürfen ausnahmsweise durch fußläufige Zuwegungen bis zu einer Breite von 2,0 m unterbrochen werden; Zu- und Abfahrten für Kraftfahrzeuge sind nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

4.4 Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes ist für je 5 Stellplätze ein mittel- bis großkroniger standortgerechter, heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 20-25 cm zu pflanzen, 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.

4.5 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sind in dem festgesetzten Gewerbegebiet Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung < 15° von Gebäuden sowie von Garagen und Carports dauerhaft auf mindestens 80 % der Dachfläche extensiv zu begrünen. Die Mindestqualität der Dachbegrünung ist als flächiger Sedumrasen mit u.a. Arten der Dickblatt- und Steinbrechgewächse sowie Gräsern auszubilden. Die Substratschicht muss mindestens 10 cm betragen. Ausgenommen hiervon sind Dachflächen, auf denen nach Festsetzung Nr. 5.1 Photovoltaikanlagen installiert werden.

4.6 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes 10 Flachkästen für gebäudebewohnende Fledermausarten vorzusehen. Desweiteren ist innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern eine Nisthilfe für ein Waldkauz anzubringen.

5. Maßnahmen für die Erzeugung und Nutzung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

5.1 Bei der Errichtung von gewerblich genutzten Gebäuden sind die Dachflächen von Flachdächern und von nach Süden oder Südwesten geneigten Dächern vollständig mit Photovoltaik-Modulen zu versehen. Ausgenommen sind verglaste Flächen und technische Aufbauten.

5.2 Fossile Brennstoffe dürfen im Plangebiet für die Wärme- und Warmwasserversorgung nicht verwendet werden.
Für die Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen, die bei Inkrafttreten des Bebauungsplans bereits existieren, kann eine Ausnahme von dem Verwendungsverbot für fossile Brennstoffe erteilt werden.

II. HINWEISE

1. Auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW wird hingewiesen. Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
Im nachrichtlich übernommenen archäologischen Konfliktbereich sind bauliche und sonstige Nutzungen erst zulässig, wenn eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde und dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege erfolgt ist und ein entsprechender Bescheid der Unteren Denkmalbehörde vorliegt.

2. 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. Die Flächen des Bebauungsplangebietes sind der Erdbebenzone Null zuzuordnen. Innerhalb dieser müssen gemäß DIN 4149 für übliche Hochbauten keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebenwirkungen ergriffen werden. Seitens des geologischen Dienstes NRW, Krefeld wird jedoch empfohlen, für Bauwerke der Bedeutungskategorien III und IV entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren.

4. Innerhalb des festgesetzten Schutzstreifens der Gasfernleitung von 8 m Breite sind die Errichtung von Gebäuden aller Art sowie Mauern parallel über bzw. unmittelbar neben den Gasfernleitungen, Oberflächenbefestigungen in Beton, Dauerstellplätze z.B. für Campingwagen, Verkaufswagen usw. und das Lagern von schwertransportablem Material sowie sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung gefährden oder beeinträchtigen, nicht zulässig. Der Schutzstreifen kann gärtnerisch genutzt werden. Es ist eine Mindestüberdeckung von 1 m zwingend einzuhalten. Strauchwerk kann bis zu 2 m Höhe in solchen Abständen gepflanzt werden, dass auf Dauer Kontrollbegehungen der Leitungstrasse ohne Beeinträchtigungen möglich sind. Für geplante Baumstandorte sollte ein Abstand von 5 m zwischen Leitungsaußenkante und Stammachse nicht unterschritten werden. Maßnahmen, die den Schutzstreifen tangieren, sind der Thyssengas GmbH frühzeitig anzumelden und mit ihr abzustimmen.

5. Das Plangebiet wird in Nord-Süd-Richtung vom städtischen Hauptsammler Hetterscheidt-Nord gequert. Der Kanal einschließlich des Schutzstreifens (2,0 m zu beiden Seiten der Leitungstrasse) liegt innerhalb ausparzellierter Flurstücke (Gemarkung Hetterscheidt, Flur 4, Flurstücke 239, 300, 302, 304, 1773, 1778) und darf nicht überbaut werden. Alle Maßnahmen im Bereich der Hauptabwasserleitung sind mit dem zuständigen Leitungsträger abzustimmen. Sollte eine Bebauung in unmittelbarer Nähe erfolgen, ist die Gründung der Gebäude so vorzusehen, dass eine Beeinträchtigung des Kanals ausgeschlossen ist.

6. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sollten neben den in Punkt 4. der textlichen Festsetzungen aufgeführten Maßnahmen die nachfolgenden Maßnahmen berücksichtigt werden:
- Erforderliche Gehölzrodungen dürfen nur außerhalb der Brutzeit zwischen Anfang Oktober und Anfang März stattfinden.
- Für die Beleuchtungsanlagen in dem Gewerbegebiet ist eine insekten- und fledermausfreundliche Außenbeleuchtung (Wellenlänge 590-630 nm, z. B. warmweiße LED-Leuchten, mit geringem Blaulicht- oder UV-Anteil) zu verwenden.
- An der Neubebauung sollten Nistmöglichkeiten für gebäudebewohnende Vögel angebracht werden
- Für die Neubebauung sollte selbsttönendes oder getöntes Glas und spezielle auf das Sehen der Vögel abgestimmte Muster im Glas verwendet werden, um Vogelschlag zu vermeiden.

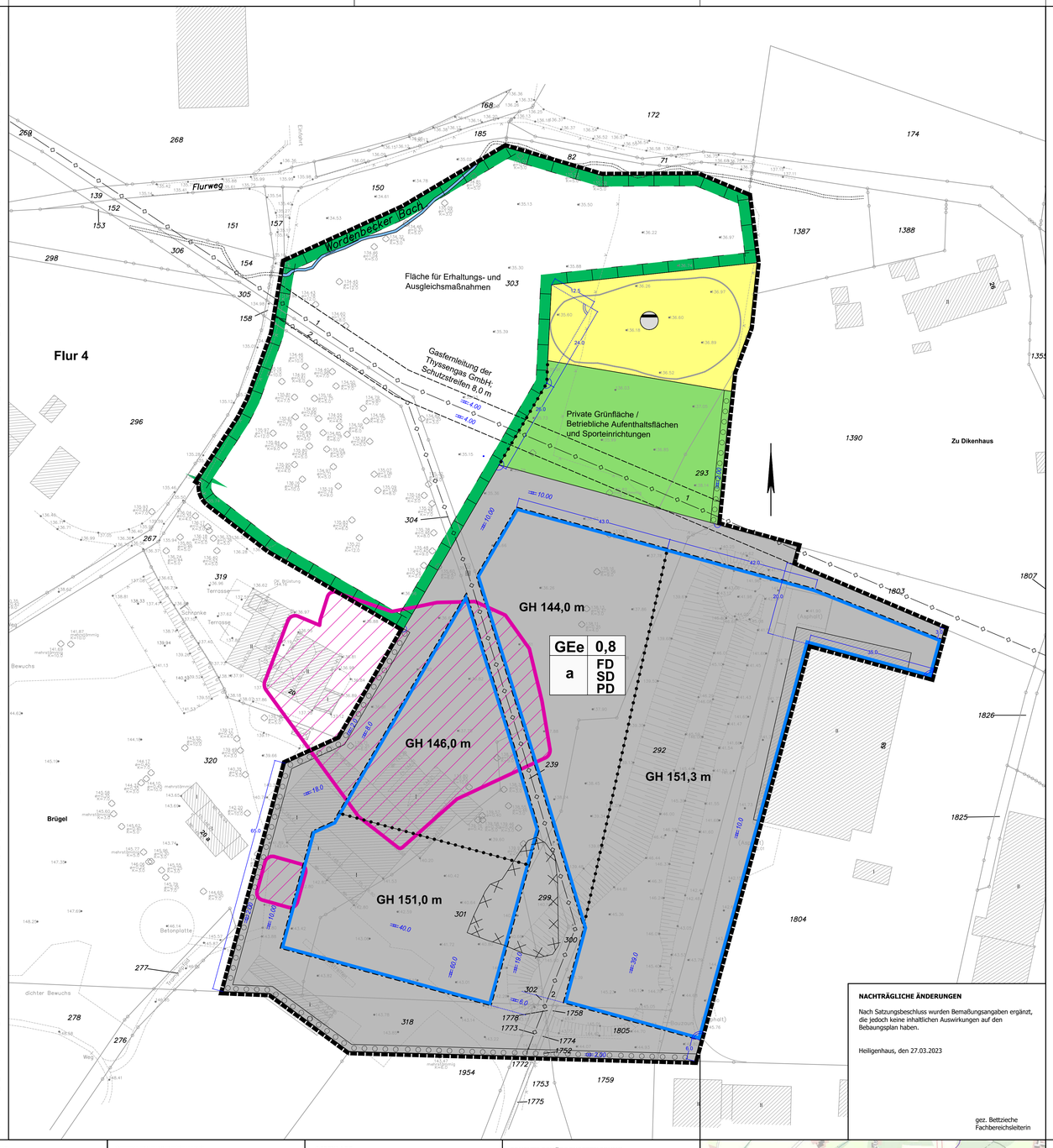
Nähere Details zur Ausgestaltung der aus artenschutzrechtlicher Sicht erforderlichen Maßnahmen sind dem Umweltbericht zu entnehmen. Die Umsetzung der Maßnahmen erfolgt auf untergeordneter Planungsebene (Baugenehmigungsverfahren) bzw. über vertragliche Regelungen mit dem Investor.

7. Zur Minimierung der Beeinträchtigung von Natur und Landschaft sind die nicht von Rodungen betroffenen Bäume und Sträucher auf dem Grundstück zu erhalten und während der Baumaßnahme gemäß DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zu schützen (insbesondere keine Lagerung von Baumaterialien oder Bodenmassen im Kronentraufbereich von Gehölzen).
Der Handelnde darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten (z.B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten, Kammmolch, Kleiner Wasserfrosch, Laubfrosch, Kreuzkröte, Zauneidechse). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Eine ökologische Baubegleitung ist grundsätzlich zu empfehlen.
Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 ff BNatSchG. Die zuständige untere Naturschutzbehörde kann unter Umständen eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG gewähren, sofern eine unzumutbare Belastung vorliegt.
Sofern sich im Verlauf der Bauausführung Hinweise auf Vorkommen von geschützten Arten ergeben, hat der Handelnde alle Handlungen zu unterlassen, die zu einem Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote führen. Die Untere Naturschutzbehörde ist zu kontaktieren.

8. Für das Plangebiet liegen keine Erkenntnisse, Hinweise oder Verdachtsmomente zu Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen sowie dadurch bedingten Beeinträchtigungen vor. Im Plangebiet befindet sich eine kleinräumige Geländeaufschüttung, die mit der Nummer 36089_7 He im informellen Verzeichnis über Altablagerungen und Altstandorte beim Kreis Mettmann eingetragen ist. Da Art und chemische Beschaffenheit der aufgeschütteten Materialien unbekannt sind, kann bei Eingriffen in den Untergrund in dem betreffenden Bereich u. U. belasteter Bodenaushub aufgeschlossen werden, der einer externen Entsorgung zuzuführen ist. Sollten sich bei Tiefbauarbeiten oder im Rahmen sonstiger Vorgänge Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen ergeben, so ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann entsprechend den gesetzlichen Verpflichtungen gemäß § 2 LBodSchG NRW unverzüglich zu informieren.

9. Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes ist im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren ein zertifizierter Bodenkundlicher Baubegleiter mit der gutachterlichen Betreuung der Baumaßnahme zu beauftragen. Die Bodenkundliche Baubegleitung soll u.a. dazu beitragen, die Entstehung sonstiger nachteiliger Bodenveränderungen, wie Bodenverdichtungen im Rahmen der noch genauer zu planenden Bautätigkeiten und im Bereich der nicht in Anspruch zu nehmenden Flächen, zu vermeiden.

10. Außerstaatliche Regelungen (wie z.B. DIN-Normen oder sonstige Richtlinien) auf die in textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, können bei der Stadt Heiligenhaus, Fachbereich II.1, Hauptstraße 157, 42579 Heiligenhaus eingesehen werden.



NACHTRÄGLICHE ÄNDERUNGEN

Nach Satzungsbeschluss wurden Bemaßungsangaben ergänzt, die jedoch keine inhaltlichen Auswirkungen auf den Bebaungsplan haben.

Heiligenhaus, den 27.03.2023

gez. Bettzieche
Fachbereichsleiterin

III. FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

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

GEe — Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
0,8 — Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
GH 147,0 m — maximale Höhe der Oberkante baulicher Anlagen z.B. 147 m ü. NHN (§ 18 BauNVO)

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

a — abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)
Baugrenze (§ 23 BauNVO)

3. Flächen für die Abwasserbeseitigung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

4. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

1 — Unterirdische Gasfernleitung einschließlich Schutzstreifen (siehe Hinweis Nr. 4)
2 — Unterirdische Hauptabwasserleitung (siehe Hinweis Nr. 5)

5. Private Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Private Grünfläche (siehe textliche Festsetzung Nr. 4.1)

6. Wasserflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Gewässer "Wordenbecker Bach"

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (siehe textliche Festsetzung Nr. 4.2)
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (siehe textliche Festetzung Nr. 4.3)

8. Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 BauO NRW

FD/SD/PD — nur Flach- bzw. flach geneigte Dächer zulässig (Dachneigung max. 15 °) (FD=Flachdach; SD=Satteldach; PD=Pultdach)

9. Nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB

Archäologischer Konfliktbereich (Vermutetes Bodendenkmal "Mittelalterliche Hofanlage Im Brügel") (siehe Hinweis Nr. 1)
Geländeaufschüttung/Verfüllung (siehe Hinweis Nr. 8)

10. Festsetzungen nach § 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

11. Sonstige Festsetzungen

Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhe innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen der privaten Grünflächen

PLANVERFASSER

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

Heiligenhaus, den 27.03.2023

Der Bürgermeister
i.A.

gez. Bettzieche
Fachbereichsleiterin

PLANUNTERLAGE

Die Plangrundlage hat den Stand von 07.02.2020 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.

Wülfrath, den 27.03.2023

gez. Dipl.-Ing. Hartmut Eicker
ÖBVI

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch den Rat der Stadt Heiligenhaus am 04.03.2020 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Zeit vom 18.03.2020 bis 24.03.2020 einschließlich ortsüblich bekannt gemacht.

Heiligenhaus, den 27.03.2023

gez. i.V. Björn Kerkmann
Erster Beigeordneter/Kämmerer

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG

Nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 19.02.2020 bis 25.02.2020 hat der Vorentwurf dieses Bebauungsplanes mit Begründung in der Zeit vom 02.03.2020 bis 27.03.2020 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 26.02.2020.

Heiligenhaus, den 27.03.2023

gez. i.V. Björn Kerkmann
Erster Beigeordneter/Kämmerer

OFFENLEGUNGSBESCHLUSS

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht wurde durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Heiligenhaus am 16.03.2022 gebilligt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Heiligenhaus, den 27.03.2023

gez. i.V. Björn Kerkmann
Erster Beigeordneter/Kämmerer

OFFENLAGE

Nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 23.03.2022 bis 29.03.2022 einschließlich hat der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 06.04.2022 bis 12.05.2022 einschließlich zu jedermanns Einsicht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 06.04.2022.

Heiligenhaus, den 27.03.2023

gez. i.V. Björn Kerkmann
Erster Beigeordneter/Kämmerer

ERNEUTE BEHÖRDENBETEILIGUNG

Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 29.07.2022.

Heiligenhaus, den 27.03.2023

gez. i.V. Björn Kerkmann
Erster Beigeordneter/Kämmerer

ERNEUTE OFFENLAGE

Nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 14.09.2022 bis 20.09.2022 einschließlich hat der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 28.09.2022 bis 11.10.2022 einschließlich zu jedermanns Einsicht gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 28.09.2022.

Heiligenhaus, den 27.03.2023

gez. i.V. Björn Kerkmann
Erster Beigeordneter/Kämmerer

BESCHLUSS ÜBER STELLUNGNAHMEN

Über die während der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen hat der Rat der Stadt Heiligenhaus gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 14.12.2022 entschieden.

Heiligenhaus, den 27.03.2023

gez. i.V. Björn Kerkmann
Erster Beigeordneter/Kämmerer

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Heiligenhaus hat am 14.12.2022 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit den §§ 7 und 41 GO NW als Satzung nebst Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 24.10.2022 hierzu beschlossen.

Heiligenhaus, den 27.03.2023

gez. i.V. Björn Kerkmann
Erster Beigeordneter/Kämmerer

INKRAFTTRETEN

Gemäß § 10 BauGB ist der Beschluss des Bebauungsplanes in der Zeit vom 21.03.2023 bis 27.03.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Bekanntmachung enthält den Hinweis, dass dieser Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung im Geschäftsbereich II der Stadt Heiligenhaus, Fachbereich II.1 - Stadtentwicklung und Umweltschutz -, 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 28.03.2023 in Kraft getreten.

Heiligenhaus, den 29.03.2023

gez. i.V. Björn Kerkmann
Erster Beigeordneter/Kämmerer

Zu diesem Bebauungsplan gehören folgende Gutachten:

Orientierende Boden- und Baugrunduntersuchung Bebauungsplan Nr. 47/2 "Erweiterung Gewerbegebiet Hetterscheidt-Nord", BG RheinRuhr GmbH, Düsseldorf, 25.09.2020

Verkehrsuntersuchung für den Bebauungsplan Nr. 47/2 "Erweiterung Gewerbegebiet Hetterscheidt-Nord": Rudolf Keller Verkehrsingenieure GmbH, Wülfrath, 16.11.2020

Gutachterliche Einschätzung zur Betroffenheit der Belange des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG - Artenschutzprüfung Stufe 1 und 2 zum Bebauungsplan Nr. 47/2 „Erweiterung Gewerbegebiet Hetterscheidt-Nord", umweltbüro essen, Essen, 08.03.2022

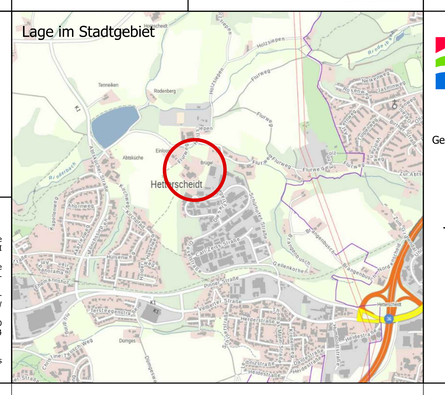
Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 47/2 „Erweiterung Gewerbegebiet Hetterscheidt-Nord", umweltbüro essen, Essen, 08.03.2022

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung- BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) vom 21.07.2018 (GV. NRW 2018 S.421)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666)

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

Lage im Stadtgebiet



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

Bebauungsplan Nr. 47/2
- Erweiterung Gewerbegebiet Hetterscheidt-Nord -

Gemarkung Hetterscheidt, Flur 4

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

zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom 24.10.2022

Maßstab 1 : 500 **Satzung vom 17.03.2023**