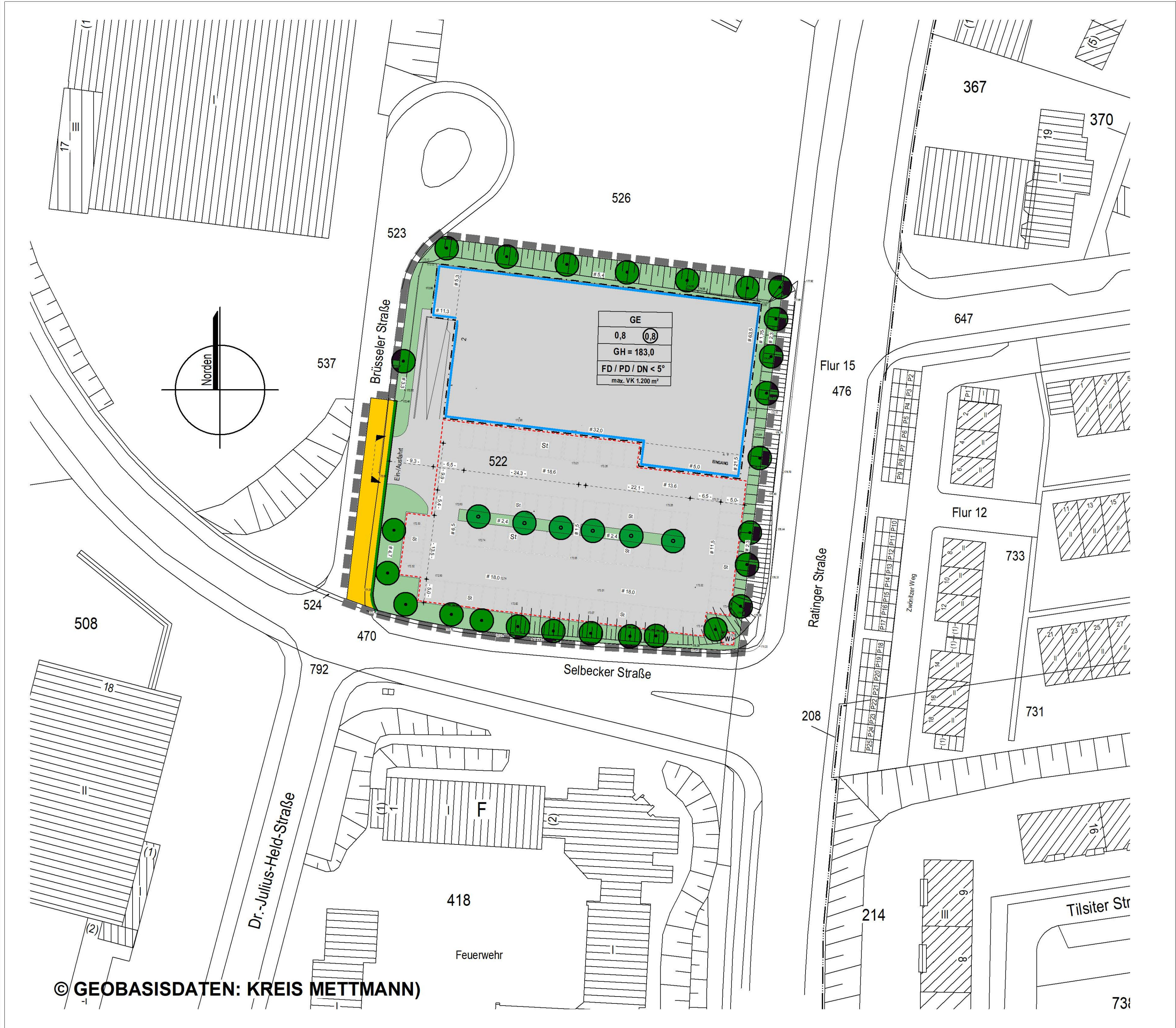
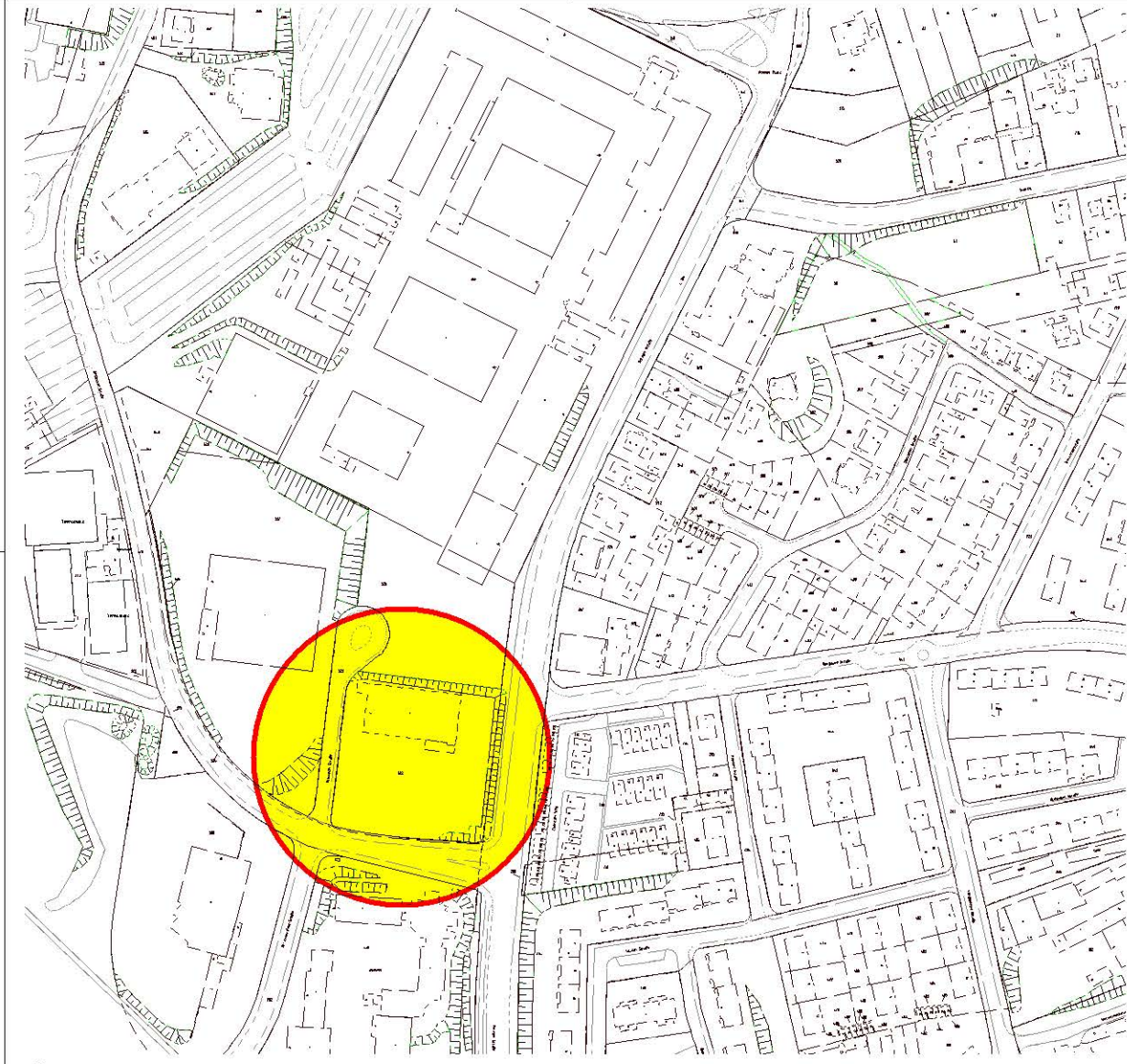




VERFAHRENSVERMERKE					
PLANVERFASSER	PLANGRUNDLAGE	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG	FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG	OFFENLAGEBESCHLUSS
Die städtebauliche Planung wurde durch den Fachbereich II.1 - Stadtentwicklung und Umweltschutz der Stadt Heiligenhaus erstellt.	Die Plangrundlage hat den Stand von Oktober 2020 und entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis überein. Die geometrische Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung wird hiermit bestätigt.	Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde gem. § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Heiligenhaus am 24.06.2020 beschlossen. Der Aufstellungs-Beschluss wurde in der Zeit vom 02.07.2020 bis 08.07.2020 einschließlich ortsüblich bekanntgemacht.	Nach ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom bis einschließlich erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durch Planausgang des Vorentwurf nebst Begründung und Umweltbericht in der Zeit vom bis einschließlich im Sinne des § 3 (1) BauGB.	Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB sowie die interkommunale Abstimmung erfolgte mit Schreiben vom	Der Entwurf dieses Bebauungsplanes nebst Begründung und Umweltbericht wurde durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Heiligenhaus am genehmigt und seine öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.
Heiligenhaus, den in Vertretung Sauerwein Technischer Beigeordneter	Herne, den G. Bonefeld Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur	Heiligenhaus, den in Vertretung Björn Kerkmann Erster Beigeordneter / Kammerer	Heiligenhaus, den in Vertretung Björn Kerkmann Erster Beigeordneter / Kammerer	Heiligenhaus, den in Vertretung Björn Kerkmann Erster Beigeordneter / Kammerer	Heiligenhaus, den in Vertretung Björn Kerkmann Erster Beigeordneter / Kammerer
OFFENLAGE	BEHÖRDENBETEILIGUNG	BESCHLUSS ÜBER STELLUNGNAHMEN	SATZUNGSBESCHLUSS		
Nach ortsüblicher Bekanntmachung vom bis einschließlich haben der Entwurf dieses Bebauungsplanes nebst Begründung, Umweltbericht und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom bis einschließlich zu jedermanns Einsicht gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen.	Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbarge-meinden erfolgte mit Schreiben vom	Über die während der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen hat der Rat der Stadt Heiligenhaus gemäß § 3 (2) BauGB am entschieden.	Der Rat der Stadt Heiligenhaus hat am diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit den §§ 7 und 41 GO NW als Satzung nebst Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom hierzu beschlossen.		
Heiligenhaus, den in Vertretung Björn Kerkmann Erster Beigeordneter / Kammerer	Heiligenhaus, den in Vertretung Björn Kerkmann Erster Beigeordneter / Kammerer	Heiligenhaus, den in Vertretung Björn Kerkmann Erster Beigeordneter / Kammerer	Heiligenhaus, den in Vertretung Björn Kerkmann Erster Beigeordneter / Kammerer		
INKRAFTTRETEN					
Gemäß § 10 BauGB ist der Beschluss des Bebauungsplanes in der Zeit vom bis 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 in Kraft getreten.					
Heiligenhaus, den in Vertretung Björn Kerkmann Erster Beigeordneter / Kammerer					

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 sowie § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)
- Im festgesetzten Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO ist die Unterbringung von Lebensmitteleinzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment gemäß der nachstehenden Heiligenhauser Sortimentsliste mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 qm zulässig.

Sortimentsliste	
Zentrenrelevante Sortimente	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	Zeitung/Zeitschriften
Gardinen, Dekostoffe, Sicht-/Sonnenschutz	
Glas/Porzellan/Keramik	
Haus-/Bett-/Tischwäsche	
Haushaltswaren (Hausrat)	
Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeit	
en sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Welle)	
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)	
Tepiche (Einzelware)	
Uhren/Schmuck	

- Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel ist nur zulässig, wenn gutachterlich die Atypik gemäß § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO nachgewiesen wird.
- Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die im Gewerbegebiet allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO
- Tankstellen
- nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.
- Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO
- Vergnügungstätten
- nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6, 16, 18 BauNVO)
- Höhe baulicher Anlagen**
- Höhe der baulichen Anlagen gemäß Planeintrag.
- Als Gebäudehöhe (GH) ist bei Flachdächern die Oberkante der Attika, bei Pultdächern die Oberkante des höchsten Dachabschlusses festgesetzt.
- Die festgesetzte Gebäudehöhe darf durch untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Geländer und sonstige Absturzsicherungen, Fahrradständer und Treppenhäuser, Schornsteine, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie und technische Aufbauten) um bis zu 1 m überschritten werden.
3. **Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze** (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)
- 3.1. **Stellplätze**
- Die in der Planzeichnung mit St gekennzeichneten Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig herzustellen.
- 3.2. **Anlagen für die Aussewerbung**
- An dem mit **W** bezeichneten Standort ist die Errichtung einer Anlage für die Außenwerbung mit Darstellung der im GE angesiedelten Nutzung zulässig. Die Anlage darf eine Höhe von 183 m über NHN nicht überschreiten.
- 3.3. **Ein- / Ausfahrt**
- Außerhalb der festgesetzten Ein- und Ausfahrt sind keine Zufahrten zulässig. Ausgenommen sind fußläufige Zuwegungen.
4. **Maßnahmen zum Klimaschutz** (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB)
- Dachflächen sind vollständig mit Photovoltaik-Modulen zu versehen. Ausgenommen sind verglaste Flächen, technische Aufbauten und Flächen mit Dachbegrünung.
- Fossile Brennstoffe dürfen im Plangebiet für die Wärme- und Warmwasserversorgung nicht verwendet werden.
5. **Vorschriften über den Erhalt** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB) sowie über das Anpflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB) von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen

- Erhalt**
- Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans zeichnerisch festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen mit ausschließlich heimischen und standortgerechten Bäumen, z.B. Linde, Baumhasel, Spitzahorn (4x verpflanzt mit Drahtballierung, Stammumfang 20-25 cm), innerhalb von zwei Jahren vorzunehmen.
- Anpflanzen**
- Die im Geltungsbereich zeichnerisch festgesetzten Bäume sind anzupflanzen sowie dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen mit ausschließlich heimischen und standortgerechten Bäumen, z.B. Linde, Baumhasel, Spitzahorn (4x verpflanzt mit Drahtballierung, Stammumfang 20-25 cm), innerhalb von zwei Jahren vorzunehmen.
- Auf der zeichnerisch festgesetzten privaten Grünfläche sind vollständig bodendeckende Bepflanzungen bzw. Unterpflanzungen der Bäume vorzunehmen. Die Anlage von Schotterflächen ist nicht zulässig.

- Dachbegrünung**
- Dächer sind 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 vorstehender Festsetzung Nr. 4 Photovoltaikanlagen installiert werden.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

6. **Dachgestaltung**
- Gebäudefassaden, die sich der Ratinger Straße zuwenden, sind mit mittel- bis dunkelroten Tonziegeln zu verkleinern.

HINWEISE

- Natur und Landschaft**
- Zur Minimierung der Beeinträchtigung von Natur und Landschaft sind die 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 Kronenbereich 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. 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.

Kampfmittel

- Die dem Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf vorliegenden Informationen ergaben einen konkreten Verdacht auf Kampfmittel im Bereich eines Laufgrabens unmittelbar des Plangebietes im Bereich der Ratinger Straße. Vor Beginn jeglicher Baumaßnahmen in diesem Bereich, muss eine Untersuchung auf mögliche Kampfmittel erfolgen. Vorab werden zwingend Betreuungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inkl. Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses dem Kampfmittelbeseitigungsdienst schriftlich zu bestätigen.
- Aufsichtungen die nach 1945 erfolgten sind auf das Gelände von 1945 abzuschleppen. Die Maßnahmen sind vorab mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst abzusprechen. Erfolgen weitere Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbaubarbeiten etc. empfiehlt sich eine Sicherheitsdetektion entsprechend dem Merkblatt für Baugrundergriffe des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (Internet: www.brd.nrw.de).

Anbauverbotszone Ratinger Straße

- Die Errichtung von baulichen Anlagen innerhalb der Anbauverbotszone der Ratinger Straße erfordern eine straßenrechtliche Zustimmung gemäß § 28 Abs. 1 S. 2 i.V.m. § 25 Abs. 1 und 2 StrGW NRW.

Denkmalschutz

- Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das IVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu informieren. Zur Anzeige verpflichtet sind auch die Eigentümer, die Person, die das Grundstück besitzt, die Unternehmer und die Leiter der Arbeiten.
- Bodendenkmal und Entdeckungstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen.

Boden

- Die nach § 202 BauGB in Verbindung mit der DIN 18915 geltenden Schutzansprüche des Mutterbodens sind bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen im Plangebiet einzuhalten. So ist der Oberboden bei wesentlichen Änderungen der Erdoberfläche bzw. bei Aushubarbeiten in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen.

RELEVANTE UNTERLAGEN

- Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird auf technische außerstaatliche Regelwerke – DIN-Normen, VDI - Richtlinien sowie Richtlinien anderer Art - können diese bei der Stadt Heiligenhaus, Fachbereich II.1 - Stadtentwicklung und Umweltschutz, Rathaus – Neubau, 2. OG, Hauptstraße 157, 42579 Heiligenhaus, während der Dienststunden eingesehen werden.

- Ferner kann die im Rahmen der Bauleitplanung erstellte Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse sowie das Einzelhandelskonzept für die Stadt Heiligenhaus dort eingesehen werden.

Mitwirkung

- An der städtebaulichen Planung hat mitgewirkt:
- Ingenieurbüro für Vermessung, Planung
Stadtentwicklung
Dr. Johannes Suchy
Büchelgarten 10
53225 Bonn

ZEICHENERKLÄRUNG

- Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

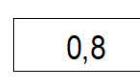
- Festsetzungen gemäß § 9 BauGB (Baugesetzbuch)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 2 und 3 der BauNVO)



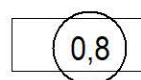
Gewerbegebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 21 der BauNVO)



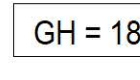
0,8

Grundflächenzahl (GRZ)

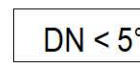


0,8

Geschossflächenzahl (GFZ)



GH = 182,0 maximale Gebäudehöhe in m ü. NHN



DN < 5° maximale Dachneigung in Grad

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22, 23 der BauNVO)



Baugrenze

Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



öffentliche Verkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



private Grünflächen

Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



Erhaltung von Bäumen



Anpflanzen von Bäumen

Festsetzungen nach § 9 Abs. 7 BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Sonstige Planzeichen



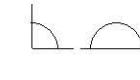
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (St)



Standort Werbeanlage



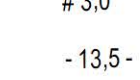
Ein- und Ausfahrtbereich



Rechtswinkel / Geradschleichen

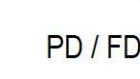


3,0 Abstand paralleler Linien



-13,5- Abstand zwischen zwei Punkten

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



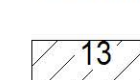
PD / FD nur Pultdach (PD) / Flachdach (FD) zulässig

Nachrichtliche Darstellungen ohne Normcharakter

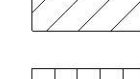


Gliederung der Stellplatzanlage (unverbindlich)

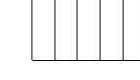
Planzeichen der Plangrundlage



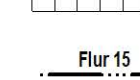
vorhandene Wohngebäude mit Hausnummer



vorhandene Nutz- und Nebengebäude



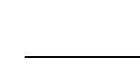
Flurgrenze mit Flurbezeichnung



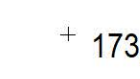
522 Flurstücksnummer



Flurstücksgrenze



+ 173,26 Geländehöhe in m ü. NHN



vorhandene Bösung

RECHTSGRUNDLAGEN (jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung)

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 1. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1353)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421) (1) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086)



Stadt
Heiligenhaus
Der Bürgermeister

Geschäftsbereich II / Fachbereich II.1 - Stadtentwicklung und Umweltschutz

Bebauungsplan Nr. 54

"Gewerbefläche Ratinger Straße / Selbecker Straße"
1. Änderung

Gemarkung Heiligenhaus Flur 15

Satzung der Stadt Heiligenhaus
im Sinne von § 30 Baugesetzbuch (BauGB)
zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom

Maßstab 1 : 600

Satzung vom