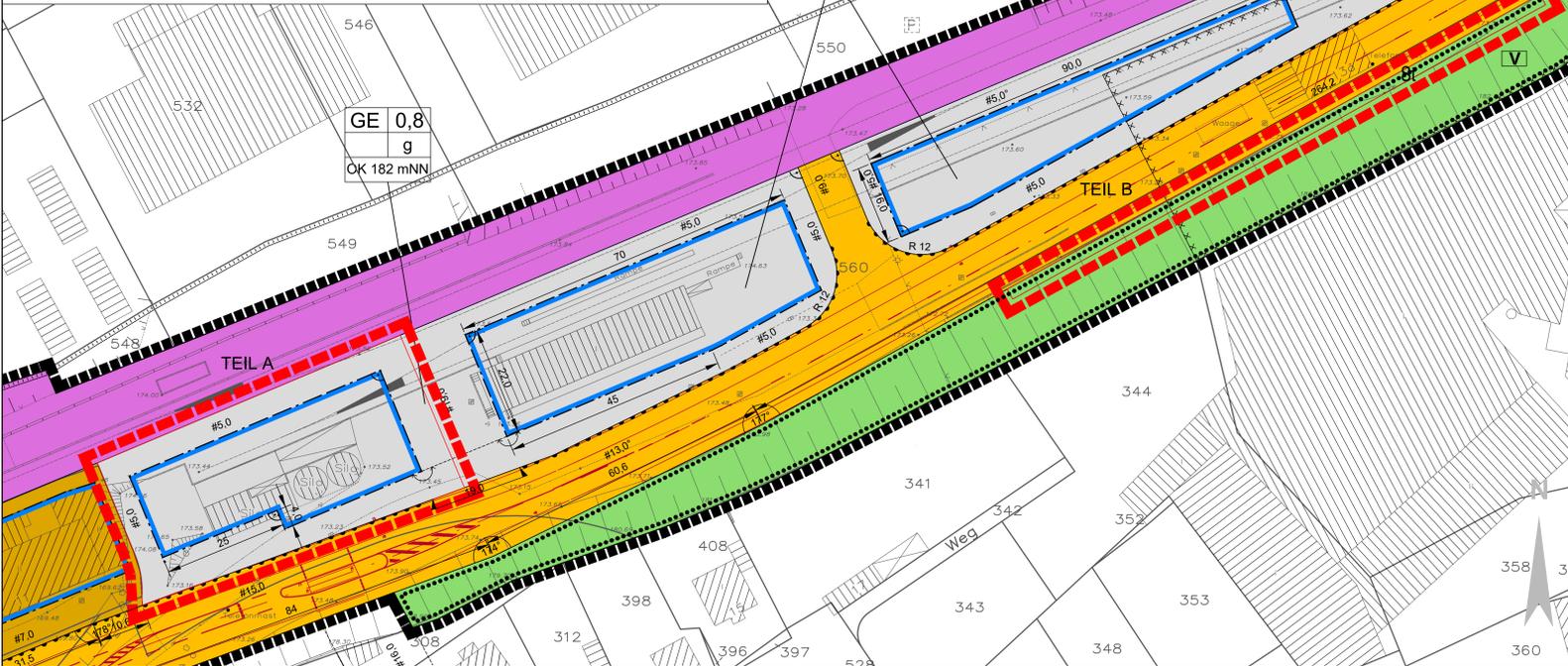


AUSZUG AUS DEM RECHTSWIRKSAMEN BEBAUUNGSPLAN mit Darstellung des Geltungsbereiches der 1. Änderung
M: 1/500 ----- **Umgrenzung des Änderungsbereiches**



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO)

Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit zentren- sowie zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment entsprechend der nachstehenden Heiligenhauser Sortimentsliste nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind untergeordnete fachspezifische Einzelhandelsbetriebe, deren Hauptsortiment unmittelbar in Verbindung mit einer im Gewerbegebiet Teil A zulässigweise errichteten Hauptnutzung Arztpraxis steht. Das Hauptsortiment darf ausschließlich medizinische und orthopädische Geräte umfassen.

| Sortimentsliste | Zentrenrelevante Sortimente | Zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| Augenoptik | Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel) | Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren) |
| Bekleidung | Papier/Büroartikel/Schreibwaren | Pharmazeutische Artikel (Apotheke) |
| Bettwaren | Bücher | (Schnitt-)Jubiläum |
| Campingartikel (ohne Campingmöbel) | Einrichtungsbedarf (ohne Möbel) | Tiermahlung |
| Einrichtungsbedarf (ohne Möbel) | Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände | Zeitungen/Zeitschriften |
| Elektrogeräte | Gartengeräte, Dekostoffe, Sicht-/Sonnenschutz | |
| Gartengeräte, Dekostoffe, Sicht-/Sonnenschutz | Glas/Porzellan/Keramik | |
| Glas/Porzellan/Keramik | Haus-/Bett-/Tischwäsche | |
| Haus-/Bett-/Tischwäsche | Haushaltswaren (Hausrat) | |
| Haushaltswaren (Hausrat) | Kurzwaren/Schneiderebedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wasche (inkl. Wolle) | |
| Kurzwaren/Schneiderebedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wasche (inkl. Wolle) | Medizinische und Orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte) | |
| Medizinische und Orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte) | Musikinstrumente und Musikalien | |
| Musikinstrumente und Musikalien | Neue Medien/Unterhaltungselektronik | |
| Neue Medien/Unterhaltungselektronik | Parfümerieartikel und Kosmetika | |
| Parfümerieartikel und Kosmetika | Reisportbekleidung | |
| Reisportbekleidung | Schuhe, Lederwaren | |
| Schuhe, Lederwaren | Spielwaren | |
| Spielwaren | Sportartikel (inkl. Sportbekleidung) (ohne Reisportartikel und Sportausrüstung) | |
| Sportartikel (inkl. Sportbekleidung) (ohne Reisportartikel und Sportausrüstung) | Tepiche (Einzelwaren) | |
| Tepiche (Einzelwaren) | Uhren/Schmuck | |

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-22 BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen
 Als Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen wird die Höhe über dem Meeresspiegel in Normalhöhennull (NHN) festgelegt. Die Gebäudehöhe wird gemessen an der Oberkante Attika. Die festgesetzte Oberkante der Gebäude darf durch untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Geländer und sonstige Absturzsicherungen, Fahrstuhlanlagen und Treppenhäuser, Schornsteine, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie und technische Aufbauten) um bis zu 2 m und durch Anlagen zur energetischen Versorgung um bis zu 3 m überschritten werden.

Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

In der mit St gekennzeichneten Fläche sind ausschließlich private Stellplätze für Mitarbeiter der Betriebe aus dem festgesetzten Gewerbegebiet Teil A zulässig.

In Teilfläche A ist je fünf Stellplätze und in Teilfläche B je zwei Stellplätze ein Baum zu pflanzen. Zu verwenden sind standortgerechte, heimische, mittel- bis großkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von min. 18-20 cm (3x verpflanzt). Die Baumscheiben müssen mindestens 6 qm (Innenmaß) groß und 1,5 m tief sein und sind dauerhaft zu erhalten. Ausfallende Bäume sind entsprechend zu ersetzen.

In Teilfläche B sind die offenen Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten so herzustellen, dass eine Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist. Dabei darf ein Abflussbeiwert von 0,5 auf der gesamten für die Stellplatzanlage genutzten Fläche nicht überschritten werden. In Teilfläche B ist zudem das Niederschlagswasser auf der Stellplatzfläche und in der angrenzenden Grünfläche vollständig zur Versickerung zu bringen. Ein Anschluss an das Kanalnetz ist dort nicht zulässig.

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

Photovoltaik-Anlagen
 Dachflächen sind vollständig mit Photovoltaik-Modulen zu versehen. Ausgenommen sind verglaste Flächen und technische Aufbauten.

Fossile Brennstoffe
 Fossile Brennstoffe dürfen im Plangebiet für die Wärme- und Warmwasserversorgung nicht verwendet werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten nur in Verbindung mit der Planzeichnung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 55/1 "Bahntrasse, Bereich zwischen Bahnhofstraße und Obere Industriestraße". Die unveränderten, bereits rechtswirksamen Festsetzungen bleiben vollständig erhalten und gelten weiterhin.

HINWEISE

Kampfmittel
 Luftbilder und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Auf das Merkblatt für Baugrundergriffe der Bezirksregierung Düsseldorf wird hingewiesen.

Erdbebenzone

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 dringend empfohlen, für Bauwerke der Bedeutungskategorien III und IV entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren.

Bodenschutz

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.

Artenschutz

Vor Abriss der Gebäude ist eine artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen und ggf. entsprechende Kompensationsmaßnahmen umzusetzen.

Schutz von Gehölzen

Während der Durchführung der Baumaßnahmen sind die Gehölzbestände im Einwirkungsbereich der Baumaßnahme gemäß RAS-LP4 (Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) vor Schädigung zu schützen.

Wurzelschutz

Soweit Wurzeln bei Schachtarbeiten freigelegt werden, sind Schutzvorkehrungen gegen Austrocknung und Frost zu treffen. Ausschachtung und Verfüllung sollten in der Regel innerhalb eines Arbeitstages erfolgen. Soweit die Abtrennung von Wurzeln unvermeidlich ist, sind diese mit glattem Schnitt zu führen und mit Wundverschlussmittel zu behandeln.

Stammschutz

Während der Bauphase sind alle Bäume in einem Abstand von unter 3m zur veranschlagten Arbeitsbreite gegen mechanische Schädigung abzupolstern. Der Stammschutz ist zum Beispiel durch eine Bretterverschalung, die nicht auf die Wurzelsätze aufsetzen darf, zu realisieren. Zwischen Verschalung und Stamm ist eine Polsterung zum Beispiel aus Drainrohr zu legen.

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 - PlanzVO 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.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

(Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

| | |
|-----|--------------------------------------------------------|
| g | Gewerbegebiet |
| 0,4 | Grundflächenzahl |
| g | geschlossene Bauweise |
| OK | Maximale Höhe der Oberkante baulicher Anlagen über NHN |
| FD | Flachdach |

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

| | |
|---|-----------|
| g | Baugrenze |
|---|-----------|

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege

| | |
|---|-------------|
| g | Bahnanlagen |
|---|-------------|

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

| | |
|---|-------------------------|
| g | Strassenverkehrsflächen |
|---|-------------------------|

| | |
|---|--------------------------|
| g | Strassenbegrenzungslinie |
|---|--------------------------|

| | |
|---|--------------------------------|
| g | Bereich ohne Ein- und Ausfahrt |
|---|--------------------------------|

| | |
|---|------------------|
| g | Einfahrtsbereich |
|---|------------------|

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

| | |
|---|-------------|
| g | Grünflächen |
|---|-------------|

| | |
|---|---------------------|
| V | Verkehrsbegleitgrün |
|---|---------------------|

Sonstige Planzeichen

| | |
|---|----------------------------------------|
| g | Umgrenzung von Flächen für Stellplätze |
|---|----------------------------------------|

| | |
|---|-------------------------------------------------------------|
| g | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes |
|---|-------------------------------------------------------------|

| | |
|---|---------|
| g | Alltast |
|---|---------|

| | |
|---|------------------------------------------------------------|
| g | Lärmpegelbereich (je nach Einschrieb, siehe Festsetzung 2) |
|---|------------------------------------------------------------|

| | |
|---|--------------------------------------------------------------------|
| g | Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern |
|---|--------------------------------------------------------------------|

| | |
|---|----------------------------------------------------------------------|
| g | Nachrichtliche Übernahme der Entwurfsplanung zur Entflechtungsstraße |
|---|----------------------------------------------------------------------|

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
M: 1/500



Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

In der mit St gekennzeichneten Fläche sind ausschließlich private Stellplätze für Mitarbeiter der Betriebe aus dem festgesetzten Gewerbegebiet Teil A zulässig.

In Teilfläche A ist je fünf Stellplätze und in Teilfläche B je zwei Stellplätze ein Baum zu pflanzen. Zu verwenden sind standortgerechte, heimische, mittel- bis großkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von min. 18-20 cm (3x verpflanzt). Die Baumscheiben müssen mindestens 6 qm (Innenmaß) groß und 1,5 m tief sein und sind dauerhaft zu erhalten. Ausfallende Bäume sind entsprechend zu ersetzen.

In Teilfläche B sind die offenen Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten so herzustellen, dass eine Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist. Dabei darf ein Abflussbeiwert von 0,5 auf der gesamten für die Stellplatzanlage genutzten Fläche nicht überschritten werden. In Teilfläche B ist zudem das Niederschlagswasser auf der Stellplatzfläche und in der angrenzenden Grünfläche vollständig zur Versickerung zu bringen. Ein Anschluss an das Kanalnetz ist dort nicht zulässig.

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

Photovoltaik-Anlagen
 Dachflächen sind vollständig mit Photovoltaik-Modulen zu versehen. Ausgenommen sind verglaste Flächen und technische Aufbauten.

Fossile Brennstoffe
 Fossile Brennstoffe dürfen im Plangebiet für die Wärme- und Warmwasserversorgung nicht verwendet werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten nur in Verbindung mit der Planzeichnung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 55/1 "Bahntrasse, Bereich zwischen Bahnhofstraße und Obere Industriestraße". Die unveränderten, bereits rechtswirksamen Festsetzungen bleiben vollständig erhalten und gelten weiterhin.

| | | | | | | | | | | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| PLANVERFASSER Die städtebauliche Planung wurde durch den Fachbereich II.1 - Stadtentwicklung und Umweltschutz - der Stadt Heiligenhaus erstellt. Heiligenhaus, den Der Bürgermeister i.V. Sauerwein Technischer Beigeordneter | PLANUNTERLAGE Die Plangrundlage hat den Stand von _____ und entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis überein. Die geometrische Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung wird hiermit bestätigt. Heiligenhaus, den Dipl.-Ing. ÖBv | AUFSTELLUNGSBESCHLUSS Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) durch den Rat der Stadt Heiligenhaus am _____ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Zeit vom _____ bis _____ ortsüblich bekanntgegeben. Heiligenhaus, den i.V. Björn Kerkmann Erster Beigeordneter/Kämmerer | OFFENLEGUNGSBESCHLUSS Der Entwurf dieses Bebauungsplanes nebst Begründung wurde durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Heiligenhaus am 14.02.2023 gebilligt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen. Heiligenhaus, den 28.02.2023 Heiligenhaus, den 28.04.2023 gez. i.V. Björn Kerkmann Erster Beigeordneter/Kämmerer | OFFENLAGE Nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 02.03.2023 bis 08.03.2023 einschließlich der Begründung und des wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 16.03.2023 bis 21.04.2023 einschließlich zu jedermanns Einsicht gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen. Heiligenhaus, den 28.04.2023 gez. i.V. Björn Kerkmann Erster Beigeordneter/Kämmerer | BEHÖRDENBETEILIGUNG Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden erfolgte mit Schreiben vom 16.03.2023 Heiligenhaus, den 28.04.2023 gez. i.V. Björn Kerkmann Erster Beigeordneter/Kämmerer | ERNEUTER OFFENLEGUNGSBESCHLUSS Der geänderte Entwurf dieses Bebauungsplanes wurde nebst Begründung und Umweltbericht durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt am _____ gebilligt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Heiligenhaus, den i.V. Björn Kerkmann Erster Beigeordneter/Kämmerer | ERNEUTE OFFENLAGE Nach ortsüblicher Bekanntmachung vom _____ bis _____ einschließlich der Begründung und des wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom _____ bis _____ einschließlich zu jedermanns Einsicht gemäß § 4b (3) BauGB erneut öffentlich ausliegen. Heiligenhaus, den Michael Beck Bürgermeister | ERNEUTE BEHÖRDENBETEILIGUNG Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4b (2) BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden erfolgte mit Schreiben vom _____ Heiligenhaus, den Michael Beck Bürgermeister | SATZUNGSBESCHLUSS 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 in der Fassung vom _____ hierzu beschlossen. Heiligenhaus, den Michael Beck Bürgermeister | INKRAFTTRETEN Gemäß § 10 BauGB ist der Beschluss des Bebauungsplanes in der Zeit vom _____ bis _____ ortsüblich bekanntgegeben 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 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 Michael Beck Bürgermeister |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Stadt Heiligenhaus
 Der Bürgermeister
 Geschäftsbereich II / Fachbereich II.1 - Stadtentwicklung und Umweltschutz-
Bebauungsplan Nr. 55/1
 - Bahntrasse, Bereich zwischen Bahnhofstraße und Obere Industriestraße -
 1. Änderung "Korsilo"
 Gemarkung Leubbeck Flur 7

