

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG:

1.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Gewerbegebiete sind gegliedert gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO in Anlehnung an den Abstandserlass NRW (Abstände zwischen Industrie- und Gewerbebetrieben und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände) vom 06.06.2007.

1.1.1 In den Gewerbegebieten GE 1a/b, GE 1c und GE 1d/e sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I bis VII des Abstandserlasses NRW sowie Lagerplätze nicht zulässig. Ausnahmsweise können Betriebe der Abstandsklasse VII oder Betriebe mit ähnlichem Emissionsgrad zugelassen werden, wenn im Einzelfall durch Gutachten nachgewiesen wird, dass das Vorhaben die benachbarte Wohnnutzung nicht unzulässig stört. Diese Ausnahme gilt nicht für folgende Betriebsarten / Anlagen:

Nr. 204 Betriebe zur Herstellung von Fertiggerichten
Nr. 207 Autolackierereien
Nr. 216 Großwäschereien oder große chemische Reinigungsanlagen
Nr. 221 Anlagen zur Runderneuerung von Reifen
(Einsatzstoff Kautschuk weniger als 50 kg/h)

1.1.2 In den Gewerbegebieten GE 1f, GE 2a und GE 2b sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I bis VI der Abstandsliste NRW sowie Lagerplätze nicht zulässig.

Aus der Abstandsklasse VII sind folgende Geruchsemitenten nicht zulässig:

Nr. 204 Betriebe zur Herstellung von Fertiggerichten
Nr. 207 Autolackierereien
Nr. 216 Großwäschereien oder große chemische Reinigungsanlagen
Nr. 221 Anlagen zur Runderneuerung von Reifen
(Einsatzstoff Kautschuk weniger als 50 kg/h)

1.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten

- Tankstellen und
 - Anlagen für sportliche Zwecke
- nicht zulässig sind.

1.3 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
 - Vergnügungsstätten
- nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

1.4 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 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.

- 1.5 Für die im Gewerbegebiet GE 2b auf den Grundstücken Ratinger Straße 40 (Gemarkung Heiligenhaus, Flur 15, Flurstück 784) und 42 (Gemarkung Heiligenhaus, Flur 15, Flurstück 785) zulässigerweise errichteten Wohnhäusern wird gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO festgesetzt, dass Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen an diesem Standort zulässig sind, wenn die Erweiterung eines Wohngebäudes max. eine zusätzliche Einheit beträgt, sie im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse angemessen ist und das Gebäude vom bisherigen Eigentümer oder seiner Familie selbst genutzt wird.
- Die Erneuerung bzw. die Neuerrichtung eines Gebäudes ist nur in gleicher Form an gleicher Stelle unter der Voraussetzung zulässig, dass das vorhandene Gebäude Missstände oder Mängel aufweist, durch Brand, Naturereignisse oder andere außergewöhnliche Ereignisse zerstört wurde, und dass das Gebäude seit längerer Zeit vom Eigentümer selbst genutzt wird und das neu zu errichtende Gebäude für den Eigentümer oder seiner Familie ebenfalls selbst genutzt wird.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:

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

3. BAUWEISE

- 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. BEPFLANZUNGEN / MINDERUNGSMASSNAHMEN

- 4.1 Für die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte 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*), Stieleiche (*Quercus robur*), Feldahorn (*Acer campestre*). Pflanzqualität: mindestens 3x verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang 16-18 cm). Zum Beispiel Sträucher: Strauch-Hasel (*Corylus avellana*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Weißdorn *Crataegus monogyna / laevigata*), Sal-Weide (*Salix caprea*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Gewöhnlicher Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*). Pflanzqualität: mindestens 3x verpflanzt mit Drahtballierung, 3 Triebe, 100-150 cm."

Der Gehölzbestand innerhalb der Fläche ist zu erhalten. Abgänge sind durch Nachpflanzungen mit heimischen Bäumen und Sträuchern entsprechend Abs. 2 vorzunehmen.

- 4.2 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 Obstbaumsorten vorzusehen, Bestandslücken sind spätestens in der auf einen Baumverlust folgenden Pflanzperiode zu schließen. Die Wiesenfläche ist durch Ansaat mit standortgeeignetem Regiosaatgut 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.
- 4.3 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 10 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 Hartriegel, Eingriffeliger Weißdorn, Strauch-Hasel, Gewöhnlicher Schneeball, Hunds-Rose, Zweigriffliger 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.
- 4.4 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 'Negenia', Spitzahorn - Acer platanoides 'Emerald Queen' oder Acer platanoides 'Olmsted', Winterlinde - Tilia cordata 'Greenspire', Hainbuche - Carpinus betulus 'Fastigiata', Stadt-Ulme - Ulmus hollandica 'Dodoens'.
- 4.5 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 verglaste Flächen, technische Aufbauten und Dachflächen die der Nutzung von Sonnenenergie dienen.
- 4.6 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.

5. IMMISSIONSSCHUTZ

- 5.1 Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass im Gewerbegebiet GE 2b, südlich der Festsetzung „Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung“ (unterhalb der 110 KV Freileitung), die Nutzung von Gebäuden und Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt oder geeignet sind, ausgeschlossen ist. Ausnahmsweise kann die o.a. Nutzung zugelassen werden, wenn durch Gutachten nachgewiesen wird, dass keine schädlichen Auswirkungen zu erwarten sind. Siehe auch Hinweis Nr. 8
- 5.2 In den Gewerbegebieten GE 2a und GE 2b ist bei Neubaumaßnahmen gutachterlich nachzuweisen, dass für die zulässigerweise errichteten Wohnhäuser Ratinger Straße 40 und 42 innerhalb des Gewerbegebietes GE 2b, der Schutzstatus eines Dorf-/Mischgebietes gemäß DIN 18005 (60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) eingehalten wird.

HINWEISE

1. Die dem Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf vorliegenden Informationen ergaben einen konkreten Verdacht auf Kampfmittel im Bereich eines Laufgrabens innerhalb der Planstraße B. Vor Beginn jeglicher Baumaßnahmen in diesem Bereich, muss eine Untersuchung auf mögliche Kampfmittel erfolgen. Vorab werden zwingend Betretungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inkl. Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses dem Kampfmittelbeseitigungsdienst schriftlich zu bestätigen. Aufschüttungen 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, Verbauarbeiten etc. empfiehlt sich eine Sicherheitsdetektion entsprechend dem Merkblatt für Baugründeingriffe des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (Internet: www.brd.nrw.de)
2. Auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW wird hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, 51491 Overath, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.
3. Da Teile einer möglichen Bebauung in einem Abstand von weniger als 100 m vom Wald entfernt liegen, sind die Bestimmungen des § 43 der Landesbauordnung NRW vom 01.03.2000 zu beachten.
4. Im Bereich des GE 2a sowie im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche, verläuft unterirdisch ca. 30 m unter der Geländeoberkante der Stauraumkanal Heiligenhaus des Bergisch-Rheinischen Wasserverbandes, Haan. Tiefbohrungen und Geothermische Anlagen sind in einem Streifen 3 m links und rechts des Kanals nicht zulässig
5. Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche ist zur Sicherstellung der Stromversorgung voraussichtlich die Errichtung einer Kompaktstation erforderlich.
6. Vor Erteilung einer Baugenehmigung sind Planunterlagen von baulicher Anlagen, die eine Gebäudehöhe von 30 m einschl. untergeordneter Gebäudeteile überschreiten, dem Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Fontainengraben 200, 56123 Bonn zur Prüfung zuzuleiten.
7. Bei der Durchführung von Bauvorhaben ist auf altbergbauliche Hinweise zu achten. Hierbei kann es sich um atypische Bewegungsbilder in Form von Rissbildungen an Gebäuden oder der Tagesoberfläche, regelmäßig wiederkehrende Absenkungen, Einbrüche, schnee- und eisfreie "Flecken" oder kleinräumig begrenzte Vegetationsstörungen handeln. Beim Vorhandensein solcher Hinweise sollte dringend ein Sachverständiger eingeschaltet werden.
8. Im Schutzstreifen der 110 KV Leitung der Westnetz GmbH, können nur Gebäude bis zu einer max. Bauhöhe von 168 m ü. NN zugelassen werden. Alle Baumaßnahmen innerhalb oder in unmittelbarer Nähe des Schutzstreifens der Hochspannungsfreileitung im GE 2b sind rechtzeitig mit dem zuständigen Betreiber abzustimmen. Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu, sind der innogy Netze Deutschland GmbH Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m ü. NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer / Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der Westnetz GmbH. Die Dächer der Gebäude müssen entsprechend DIN 4102 "Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen", Teil 7 hergerichtet werden. Danach richtet sich auch die Zulässigkeit von Glasdächern.
Da Bepflanzungen innerhalb des Schutzstreifens eine Mindesthöhe vom 3m nicht überschreiten dürfen, sind diese gegebenenfalls mit der Westnetz GmbH vorab abzustimmen. Um die Maste herum muss eine Fläche mit einem Radius von 15m von jeglicher Bepflanzung freigehalten werden.

9. Um Beeinträchtigungen hinsichtlich des Schutzgutes Boden zu mindern bzw. zu vermeiden, sollten folgende Maßnahmen bei der Bauausführung berücksichtigt werden:
- Verwendung schadstoffarmer Baumaschinen und -fahrzeuge
 - Vermeidung von Schadstoffeintrag in Boden
 - Einhaltung einer möglichst kurzen Bauphase
 - Beschränkung der Erdmassenbewegungen auf das unbedingt notwendige Maß
 - getrennte, sachgemäße Lagerung des Oberbodens zur weiteren Verwendung
 - Beachtung der Bearbeitungsgrenzen nach DIN 18915 beim Bodenabtrag
 - unverzügliche Wiederherstellung temporär in Anspruch genommener- Arbeits- und Lagerflächen
10. Aus Gründen des Artenschutzes sollten zur Außenbeleuchtung nur Lampen mit einem UV-armen Lichtspektrum*, die möglichst niedrig zu installieren sind, zum Einsatz kommen. Es sollten geschlossenen Lampenkörper mit Abblendung nach oben und zu den Seiten verwendet werden. Wände dürfen nicht angestrahlt werden. Auf nächtliche Beleuchtung außerhalb der Betriebszeiten sowie beleuchtete Werbeflächen und Lichtreklame ist möglichst zu verzichten.
* (bei Einsatz von LED-Leuchten sind warmweiße LED-Leuchtmittel zu verwenden)
11. Zur Steigerung des Nahrungsangebotes für Insekten und somit für Vögel und Fledermäuse zu sorgen, wird empfohlen, Freianlagen (z.B. Baumscheiben, Rasenflächen etc.) mit einem großen Angebot an Blühpflanzen zu schaffen (artenreiche Wiesensaatgutmischungen, Blumenwiesen).
12. 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.
13. 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.