

**I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
    - Nutzungsbeschränkungen im Gewerbegebiet (§ 1 Abs. 4, 5 und 9 BauNVO)
      - Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes sind Betriebe und Anlagen gem. § 8 Abs. 2 BauNVO zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
      - Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I - VII der Abstandsklassen 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 betrieblicher Besonderheiten (z.B. der Immissionsortbegrenzten 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 Abstandsklasse gelten die als Fußnote der Abstandsklasse abgedruckten Bestimmungen Nr. 2.2.2.4 und 2.2.2.5 des Abstandserlasses (§ 1 Abs. 4 BauNVO).
    - Anlagen, die einen Betriebsbereich i. S. v. § 3 Abs. 5a Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG) bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären, sind nicht zulässig.
  - 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.
  - 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
    - Vergnügungstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
  - 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.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO)
 

Als Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen wird die Höhe über dem Meeresspiegel (NNH) 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.
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
  - 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.
- Begrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25a + b BauGB)**
  - Innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzten private 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).
  - Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte Fläche ist unter Erhalt des waldrartigen Gehölzbestandes als durch Einzelbäume, einzelne Baumgruppen, -reihen und Gehölzstrukturen gegliederte, extensiv genutzte (artenreiche) Wiese zu entwickeln, dauerhaft zu unterhalten und bei Ausfall in der darauffolgenden Planperiode gleichartig zu ersetzen.
 

Folgende Vorgaben sind zu berücksichtigen:

    - Anpflanzung Einzelbäume, Baumgruppen, -reihen: mindestens zwölf Bäume 1. 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
    - Gehölz-/ 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
    - Gewässerstrandstreifen: Entlang des Wordenbecker Baches ist ein Gewässerstrandstreifen in einer Breite von bis zu 10 m zu entwickeln; dieser ist in einer dem Gewässertyp entsprechenden Weise mit dem 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 Biotopeentwicklung einzu beziehen.

Nähere Details zur Ausgestaltung der aus artenschutzrechtlicher Sicht erforderlichen Maßnahmen sind dem Umweltbericht zu entnehmen. Die Umsetzung der Maßnahmen erfolgt auf untergeordneter Planungsebene (Baueingemittlungsverfahren) bzw. über vertragliche Regelungen mit dem Investor.
  - 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 Planperiode gleichartig zu ersetzen (Qualität 2x verpflanzte Sträucher 100-150 cm; mindestens drei verschiedene Gehölzarten, davon mindestens eine laubabwerfend). Schnittdecken 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).
  - Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes ist für je 5 Stellplätze ein mittel- bis großkroniger standortgerechter, heimischer Laubb Baum 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 bereitzustellen. Offene Baumscheiben sind so einzufassen, dass ein Überfahren oder Reparieren ausgeschlossen ist. Abgänge sind gemäß den vorstehenden Ausführungen artgleich zu ersetzen.
- 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 flächige Sedumrasen mit u.a. Arten der Dickblatts- 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.
- 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.

- Maßnahmen für die Erzeugung und Nutzung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)**
  - Bei der Errichtung von gewerblich genutzten Gebäuden sind die Dachflächen von Flachdächern vollständig mit Photovoltaik-Modulen zu versehen. Ausgenommen sind verglaste Flächen und technische Aufbauten.
  - Fossile Brennstoffe dürfen im Plangebiet für die Wärme- und Warmwasserversorgung nicht verwendet werden.
 

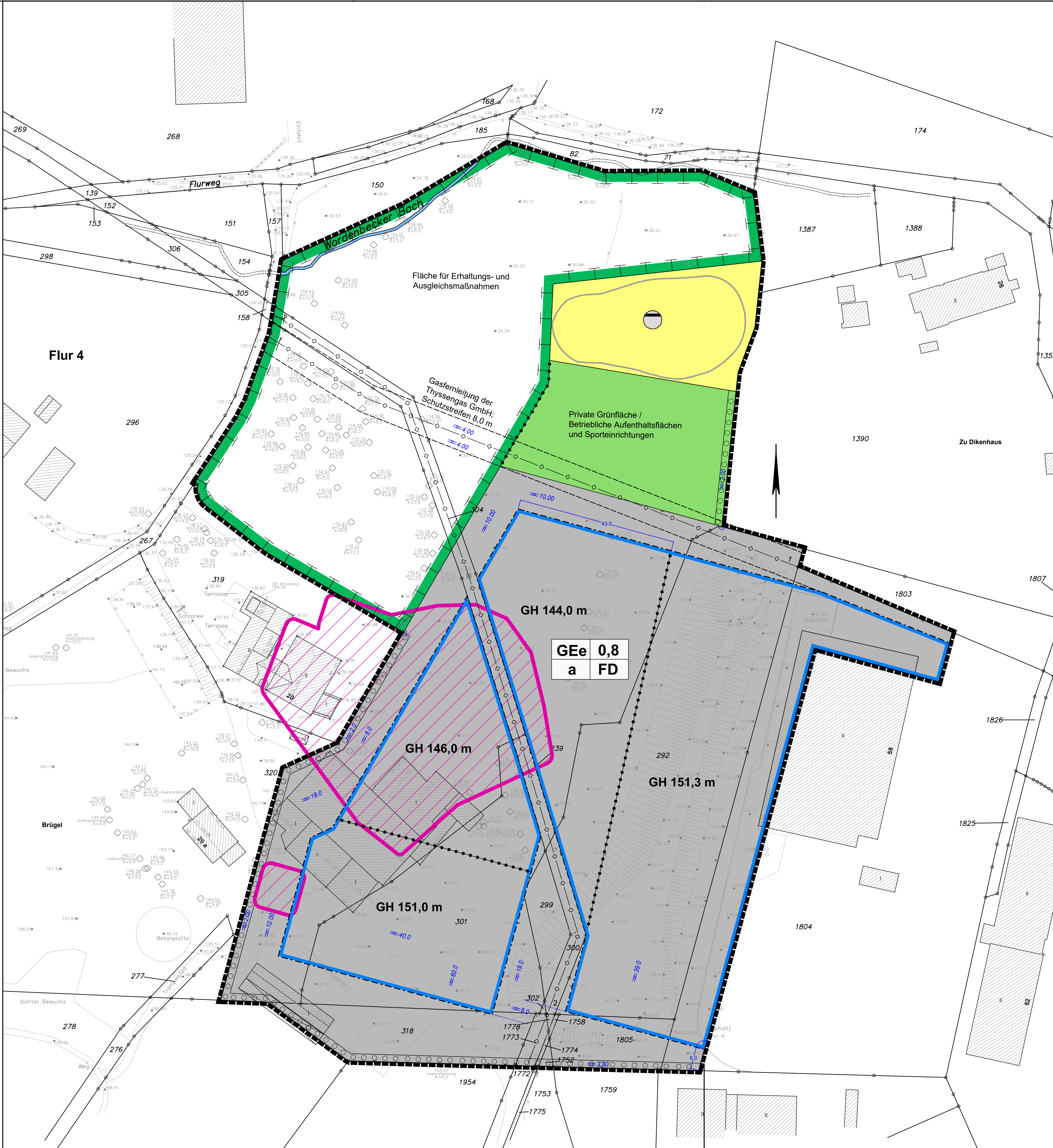
Für die Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen, die bei Inkrafttreten des Bebauungsplans bereits existieren, kann eine Ausnahme von dem Verwendungsverbot für fossile Brennstoffe erteilt werden.
- Aufschiebende Festsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB)**
  - Gem. § 9 Abs. 2 BauGB sind im archäologischen Konfliktbereich (die in der Planzeichnung nachrichtlich übernommene Fläche des vermuteten Bodendenkmals) bauliche oder sonstige Nutzungen erst zulässig, wenn eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde sowie dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege erfolgt ist und ein entsprechender Bescheid der Unteren Denkmalbehörde vorliegt.

**II. HINWEISE**

- 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 Eichenhal, 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 Bodenkmalpflege erfolgt ist und ein entsprechender Bescheid der Unteren Denkmalbehörde vorliegt.
- 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.
- 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 Bedeutungskategorie III und IV entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren.
- Innerhalb des festgesetzten Schutzstreifens der Gasfermleitung von 8 m Breite sind die Errichtung von Gebäuden aller Art sowie Mauern parallel über bzw. unmittelbar neben den Gasfermleitungen, 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 Kontrollbegleitungen der Leitungstrasse ohne Beeinträchtigungen möglich sind. Für geplante Baumstandorte sollte ein Abstand von 5 m zwischen Leitungsaufkante und Stammachse nicht unterschritten werden. Maßnahmen, die den Schutzstreifen tangieren, sind der Thyssengas GmbH frühzeitig anzumelden und mit ihr abzustimmen.
- Das Plangebiet wird in Nord-Süd-Richtung vom städtischen Hauptsammler Hetterscheid-Nord quert. Der Kanal einschließlich des Schutzstreifens (2,0 m zu beiden Seiten der Leitungstrasse) liegt innerhalb ausparzellierter Flurstücke (Gemarkung Hetterscheid, Flur 4, Flurstücke 239, 300, 302, 304, 1773, 1778) und darf nicht überbaut werden. Alle Maßnahmen im Bereich der Hauptwasserleitung 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.
- Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sollten neben den in Punkt 5. der textlichen Festsetzungen aufgeführten Maßnahmen die nachfolgenden Maßnahmen berücksichtigt werden:
  - Erforderliche Gehölzgründungen 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 (Baueingemittlungsverfahren) bzw. über vertragliche Regelungen mit dem Investor.
- 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.

**Flur 4**



**III. FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN**

- 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 u. NNH (§ 18 BauNVO)
- Bauweise, Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
  - a** abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)
  - Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- Flächen für die Abwasserbeseitigung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB**
  - ☉** Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB**
  - 1** Unterirdische Gasfermleitung einschließlich Schutzstreifen (siehe Hinweis Nr. 4)
  - 2** Unterirdische Hauptwasserleitung (siehe Hinweis Nr. 5)
- Private Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**
  - Private Grünfläche (siehe textliche Festsetzung Nr. 4.1)
- Wasserflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB**
  - Gewässer "Wordenbecker Bach"
- 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 Festsetzung Nr. 4.3)
- Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 BauO NRW**
  - FD** nur Flach- bzw. flach geneigte Dächer zulässig (Dachneigung max. 15°)
- Nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB**
  - ▨** Archäologischer Konfliktbereich (Vermutetes Bodendenkmal "Hittelerische Hofanlage Im Brügel") (siehe textliche Festsetzung Nr. 6)
- Festsetzungen nach § 9 Abs. 7 BauGB**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 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 - der Stadt Heiligenhaus erstellt.  
Heiligenhaus, den  
Der Bürgermeister  
i.A.  
gez. Bettliche  
Fachbereichsleiterin

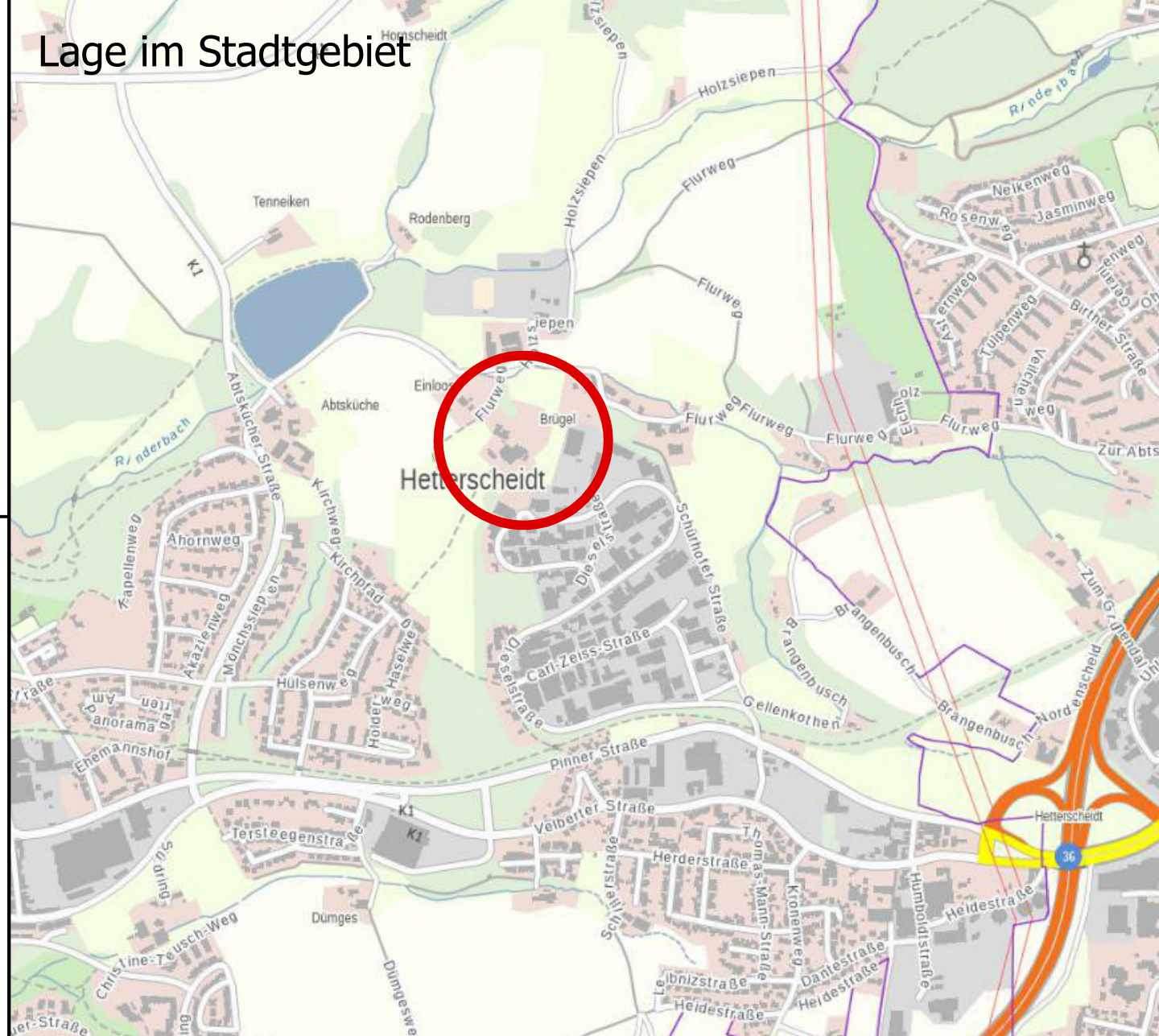
**PLANUNTERLAGE**  
Die Plangrundlage hat den Stand von 07.02.2020 und entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Höhenangaben der Planunterlagen beziehen sich auf NN. Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes entspricht der Örtlichkeit und stimmt mit dem amtlichen Kataster nachweis überein. Die geomechanische Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung wird hiermit bescheinigt.  
Wilfrath, den  
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 \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ einschließlich ortsüblich bekannt gemacht.  
Heiligenhaus, den  
gez. Michael Beck  
Bürgermeister

**FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG**  
Nach ortsüblicher Bekanntmachung vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ 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  
gez. Michael Beck  
Bürgermeister

**OFFENLEGUNGSBESCHLUSS**  
Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht wurde durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Heiligenhaus am \_\_\_\_\_ großräumig und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
Heiligenhaus, den  
gez. Michael Beck  
Bürgermeister

**Zu diesem Bebauungsplan gehören folgende Gutachten:**  
Orientierende Boden- und Baugrunduntersuchung Bebauungsplan Nr. 47/2 „Erweiterung Gewerbegebiet Hetterscheid-Nord“, BG RheinRuhr GmbH, Düsseldorf, 25.09.2020  
Verkehrsunteruchung für den Bebauungsplan Nr. 47/2 „Erweiterung Gewerbegebiet Hetterscheid-Nord“, Rudolf Keller Verkehrsgesellschaft GmbH, Wülfrath, 16.11.2020  
Gutachtliche Einschätzung zur Betroffenheit der Belange des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG - Artenschutzprüfung Stufe 1 und 2 zum Bebauungsplan Nr. 47/2 „Erweiterung Gewerbegebiet Hetterscheid-Nord“, umweltbüro essen, Essen, 08.03.2022  
Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 47/2 „Erweiterung Gewerbegebiet Hetterscheid-Nord“, umweltbüro essen, Essen, 08.03.2022



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

**Bebauungsplan Nr. 47/2**  
- Erweiterung Gewerbegebiet Hetterscheid-Nord -

Gemarkung Hetterscheid, Flur 4  
Satzung der Stadt Heiligenhaus  
im Sinne von § 30 Baugesetzbuch (BauGB)  
zu diesem Bebauungsplan gehört die Begründung vom 25.03.2022

**Maßstab 1 : 500** **Satzung vom**

gez. Michael Beck  
Bürgermeister

gez. Michael Beck  
Bürgermeister

gez. Michael Beck  
Bürgermeister

gez. Michael Beck  
Bürgermeister

gez. Michael Beck  
Bürgermeister

gez. Michael Beck  
Bürgermeister

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