

Bebauungsplan Nr. 74 Heinsberg - Gewerbepark Kirchhoven



Art und Maß der baulichen Nutzung
§9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 und §16 (2 u. 5) i.V.m. §17 (1) BauNVO

GE ₁	0,8	1,6
Gr	6,00	8,50

Beispiel Nutzungsschablone

Fläche für die Abwasserbeseitigung
§9 (1) Nr. 14 BauGB

Pflanzungen
§9 (2) Nr. 20 BauGB

- M1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen
- M2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie die Anlage von Absetz- bzw. Rückhaltebecken
- M3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie die Anlage von Absetz- bzw. Rückhaltebecken
- Pr private Grünflächen

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

nachrichtliche Darstellung

- private Erschließungsstraße
- vorhandene Bebauung
- Maßzahl mit Parallelzeichen

PLANZEICHEN

Dieser Plan wurde nach Katasterunterlagen und örtlicher Aufmessung hergestellt. Es wird bescheinigt, dass die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

_____, den _____ (Unterschrift, Siegel Vermessungsbüro)

Verfahrensdaten:

- Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 74 "Heinsberg - Gewerbepark Kirchhoven" wurde vom Planungs- und Verkehrsausschuss am _____ beschlossen.
- Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 74 "Heinsberg - Gewerbepark Kirchhoven" stimmt mit dem Beschluss des Planungs- und Verkehrsausschusses vom _____ überein. Das Verfahren gem. § 2 Abs. 1 und 2 BauNVO ist eingehalten worden.
- Heinsberg, den _____ Der Bürgermeister
- Der Rat der Stadt Heinsberg hat am _____ über die Anregungen und Bedenken beschlossen.
- Heinsberg, den _____ Der Bürgermeister
Im Auftrage
Schreiber
Lfd. Sachverhaltsakte
- Der Rat der Stadt Heinsberg hat den Bebauungsplan Nr. 74 "Heinsberg - Gewerbepark Kirchhoven" am _____ als Satzung beschlossen.
- Der Rat der Stadt Heinsberg hat den Bebauungsplan Nr. 74 "Heinsberg - Gewerbepark Kirchhoven" am _____ als Satzung beschlossen. Das Verfahren gem. § 2 Abs. 1 und 2 BauNVO ist eingehalten worden.
- Heinsberg, den _____ Der Bürgermeister
Im Auftrage
Schreiber
Lfd. Sachverhaltsakte

Ausfertigung:

Der Rat der Stadt Heinsberg hat den Bebauungsplan Nr. 74 "Heinsberg - Gewerbepark Kirchhoven" am _____ als Satzung beschlossen.

Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplans Nr. 74 "Heinsberg - Gewerbepark Kirchhoven" stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein.

Heinsberg, den _____ Der Bürgermeister
Im Auftrage
Schreiber
Lfd. Sachverhaltsakte

VERFAHRENSDATEN

1. Art der baulichen Nutzung
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE₁) nach § 1 Abs. 2 Nr. 8 i.V.m. § 1 Abs. 3 und § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind nicht wesentlich störende:

- Betriebe des Handwerks
- nicht wesentlich störende Gewerbe- und Handelsbetriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Lagerhäuser und Lagerplätze
- öffentliche Betriebe
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind im Plangebiet Anlagen der Abstandsklasse I-VI und Nr. 200, 201, 202, 203, 210, 211, 213, 214, 216, 218, 219, 220 und 221 der Abstandsklasse VII der Abstandsliste zum Abstandsclass des MÜNV vom 12.10.2007 (MÜN. NRW 2007, S. 659 f.).

Sonstige Anlagen der Abstandsklasse VII können als Ausnahme i.S.d. § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden, wenn durch besondere bauliche und/oder technische Vorkehrungen i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB oder durch Betriebsbeschränkungen die Emissionen so weit begrenzt werden, dass das Emissionsverhalten dem eines nicht wesentlich störenden Betriebes entspricht.

Die im Bebauungsplan zulässigen Betriebe und Anlagen -auch die im Wege der Befreiung nach § 31 Abs. 1 BauGB zugelassenen Anlagen der Abstandsklasse VII- dürfen folgende Geräusch-Emissionskontingente (EK) weder tags von 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr noch nachts von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr überschreiten:

EK 1	LEK _{tags} = 61 dB(A)/m ²	LEK _{nachts} = 46 dB(A)/m ²
EK 2	LEK _{tags} = 66 dB(A)/m ²	LEK _{nachts} = 51 dB(A)/m ²
EK 3	LEK _{tags} = 71 dB(A)/m ²	LEK _{nachts} = 56 dB(A)/m ²

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, 2006-12, Abschnitt 5. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspiegel L_r den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relievanzgrenze).

Übersicht der Bezugswerte zu den Geräuschkontingenterungen
(ohne Maßstab)

7. Bestandssicherung

Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO ist die Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung und Erneuerung des auf den Parzellen 179 und 180, Flur 2, Gemarkung Kirchhoven bestehenden Wohnhauses allgemein zulässig.

8. Maß der baulichen Nutzung
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 23 BauNVO durch die überbaubare Grundstücksfläche, die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die zulässige Geschosflächenzahl (GFZ) bestimmt.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,8 und die Geschosflächenzahl mit 1,6 festgesetzt.

9. Höhe baulicher Anlagen
gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der Gebäude darf höchstens 0,50 m über 34,40 NHN liegen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

2. Ausschluss zulässiger Nutzungen

Tankstellen gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 sind i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

3. Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen

Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsspielflächen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sind i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

4. Einzelhandelsauschluss
gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 74 "Gewerbepark Kirchhoven" Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

5. Ausnahme zum Einzelhandelsauschluss:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 74 Heinsberg "Gewerbepark Kirchhoven" sind Verkaufsstellen für Eigenproduktionen eines im Plangebiet ansässigen Betriebes des Handwerks oder des produzierenden Gewerbes als untergeordnete Nebenbetriebe zulässig. Die Verkaufsstellen müssen im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Handwerks- oder Gewerbebetrieb stehen. Die Verkaufsstelle muss der Betriebsfläche des produzierenden Gewerbes oder Handwerksbetriebs deutlich untergeordnet sein und darf einen Flächenanteil der Betriebsfläche von 10% nicht überschreiten.

6. Ausnahmsweise zulässige Wohnungen

Für die in dem Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen ist der Nachweis zu führen, dass beim Auftreten von Außengeräuschen durch entsprechende bauliche und technische Maßnahmen sichergestellt wird, dass in den Schlafräumen folgender Innenraumpiegel (TA-Lärm Nr. 6.2) eingehalten wird:

tagsüber: 35 dB(A)
nachts: 25 dB(A)

Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den genannten Wert nicht mehr als 10 dB(A) übersteigen. Als Nachweis gilt der Zeitraum zwischen 22.00 und 06.00 Uhr. Der erforderliche schalltechnische Selbstschutz für die Betriebswohnungen ist in Abhängigkeit der Außengeräuschpegel zu gewährleisten. Bei der Ermittlung von baulichen und technischen Maßnahmen sind von folgenden Immissionswerten "Außen" (TA-Lärm Nr. 6.1) auszugehen:

tagsüber: 65 dB(A)
nachts: 50 dB(A)

10. Zulässige Trauf- und Firsthöhen

Traufhöhe:
Die Traufhöhe (TH) ist das Maß zwischen der unteren Bezugshöhe und den äußeren Schnittlinien von Außenwänden und Dachauf. Bei Ausbildung einer Attika gilt die Oberkante der Attika. Die Traufhöhe bei Putzflächen bezeichnet die Traufhöhe der niedrigeren Seite.

Firsthöhe:
Als Firsthöhe (FH) ist das Maß zwischen der unteren Bezugshöhe und der Oberkante der fertigen Erdgeschossfußbodens.

Trauf- und Firsthöhen
Die max. zulässige Traufhöhe (TH) beträgt 6,00 m und die max. zulässige Firsthöhe (FH) beträgt 8,50 m. Der höchste Punkt der Attika bei Flachdächern entspricht der max. zulässigen Traufhöhe. Bei Putzflächen beträgt die max. zulässige Firsthöhe 8,50 m.

11. Natur- und Landschaftsschutz
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Innere der am Rande des Gewerbegebietes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgelegten Flächen für "Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" sind auf den mit M 1 bis M 5 bezeichneten Teilflächen die nachfolgenden Festsetzungen umzusetzen:

- Die Pflanzarbeiten sind gemäß DIN 18916 durchzuführen.
- Die Pflanzen sind zum Schutz vor Wildverbiss für einen Zeitraum von 5 Jahren mit einem behelfsmäßigen Zaun zu umgeben.
- Die verwendeten Pflanzen haben dem Forstvermehrungsgutgesetz (FOVG) zu entsprechen, sofern sie ihm unterliegen.

Maßnahmenfläche M 1
Für die Maßnahmenfläche M 1 wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB Folgendes festgesetzt:

Die vorhandene Schnitthecke aus Kirschlorbeer ist zu erhalten.

Bei Abgang ist auf einer Länge von 85 m eine Schnitthecke aus Hänubuche, Hei, Zivv, mBs, 80/100, Pflanzabstand 3 Stück pro laufendem Meter zu pflanzen. In die Schnitthecke ist eine Reihe von Hochstamm, Ebereschen 2. Ordnung mit STU 12-14, Pflanzabstand 5,00 m zu integrieren (15 Stück).

Maßnahmenfläche M 2
Für die Maßnahmenfläche M 2 wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB Folgendes festgesetzt:

Die vorhandenen Gehölze innerhalb des Plangebiets sind zu erhalten.

Erlang des bestehenden Plangebiets ist bei Abgang und dort, wo derzeit keine Gehölze vorhanden sind, eine Strauchreihe mit vStr. 1xv, 60/100, Hasel (15 %), Weißdorn (20 %), Roter Hartweige (15%), Schlehe (20%), Hundrose (15%), Gem. Schneeball (15%) mit einem Pflanzabstand von 1,50 m zu pflanzen. Die Sträucher sind in einem Abstand von 1m von der Flurstücksgrenze (Graben) zu pflanzen. Die Länge der Strauchreihe beträgt insgesamt 240 m. Die Nachpflanzung soll auch in Teilschnitten erfolgen, sobald eine Strecke von mehr als 10 m abgängig ist.

Maßnahmenfläche M 3
Für die Maßnahmenfläche M 3 wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB Folgendes festgesetzt:

Der von Bebauung und Versiegelung freizuhaltende 9,00 m breite Pflanz- bzw. Schutzstreifen entlang der nördlichen Erweiterungsgrenze ist als Krautsaum anzulegen. Gegenüber der überbaubaren Fläche, ist die Maßnahmenfläche M 3 durch einen Zaun dauerhaft abzugrenzen. In einem Abstand von 3,00 m von der Baugrenze und 6,00 m von der Flurstücksgrenze ist eine einreihige Strauchreihe vStr. 1xv, 60/100 Hasel (15 %), Weißdorn (20 %), Roter Hartweige (15%), Schlehe (20%), Hundrose (15%), Gem. Schneeball (15%) mit einem Pflanzabstand von 1,50 m in lockerer Abfolge mit 40 Sträuchern zu pflanzen. Die Länge der Strauchreihe beträgt insgesamt 95,00 m.

Maßnahmenfläche M 4
Für die Maßnahmenfläche M 4 wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB Folgendes festgesetzt:

An der östlichen Plangebietsgrenze ist eine lockere Strauchreihe mit vStr. 1xv, 60/100, Hasel (15 %), Weißdorn (20 %), Roter Hartweige (15%), Schlehe (20%), Hundrose (15%), Gem. Schneeball (15%) mit einem Pflanzabstand von 1,50 m in lockerer Abfolge mit 50 Sträuchern zu pflanzen. Von der Flurstücksgrenze ist ein Abstand von 0,50 m einzuhalten. Die Länge der Strauchreihe beträgt insgesamt 110,00 m.

10. Zulässige Trauf- und Firsthöhen

11. Natur- und Landschaftsschutz
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Maßnahmenflächen M 5
Für die Maßnahmenfläche M 5 wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB Folgendes festgesetzt:

Zum Schutz des Wurzelraumes des Eichenbestandes an der südlichen Plangebietsgrenze ist ein 8,00 m breiter Streifen von Bebauung und Versiegelung freizuhalten.

Der vorhandene Krautsaum entlang der südlichen Plangebietsgrenze ist zu erhalten. In einem Abstand von 3,00 m zur Baugrenze ist eine einreihige Strauchreihe mit vStr. 1xv, 60/100, Hasel (15 %), Weißdorn (20 %), Roter Hartweige (15%), Schlehe (20%), Hundrose (15%), Gem. Schneeball (15%) mit einem Pflanzabstand von 1,50 m in lockerer Abfolge mit 45 Sträuchern zu pflanzen. Die Länge der Strauchreihe beträgt insgesamt 95,00 m. Gegenüber der Baufäche ist die Maßnahmenfläche durch einen Zaun dauerhaft abzugrenzen. Die 3,00 m breite Fläche zwischen der Strauchreihe und der Baugrenze ist als Krautsaum anzulegen.

Niederschlagswasserbeseitigung

Die Regenwasser der Dachflächen des Erweiterungsgebietes als auch ein Teil der Dachflächen des bestehenden Gewerbegebietes werden über eine separate Leitung entlang der Stapper Straße in den benachbarten See Lago Lapello eingeleitet. Das Niederschlagswasser der Fahr-, Park- und Lagerflächen des Erweiterungsgebietes wird in den benachbarten Vorfluter geleitet. Dies gilt ebenso für einen Teil der Dachflächen des Altbestandes des bestehenden Gewerbeparkes.

Grundwasser

Der Grundwasserstand befindet sich im Plangebiet bei ca. < 1,0 m unter Flur. Die Grundwasserhältnisse können sich künftig auf Höhen < 0,0 - 1,0 m unter Geländeoberkante und auch darüber einstellen. Es wird dringend empfohlen, bei baulichen Maßnahmen Vorkehrungen gegen drückendes Wasser (gemäß DIN 18155, Bauwerksabdichtung) zu treffen.

Bodenbewegungen

Bergbauliche Grundwasserentnahmen bzw. späterer Grundwasseranstieg können Bodenbewegungen bedingen, die zu Schäden an Gebäuden und baulichen Anlagen führen können. Auf die Notwendigkeit besonderer baulicher Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, wird hingewiesen.

Erdbebengefährdung

Das Plangebiet liegt in einer erdbebengefährdeten Zone. Auf die Notwendigkeit einer Bewertung der Erdbebengefährdung gemäß den geltenden technischen, baubestimmungen- und DIN-Vorschriften wird hingewiesen.

DIN-Normen

Die DIN-Normen, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans verwiesen wird, sind über den Beuth-Verlag, Berlin bezuehrbar.

Externer Ausstieg

Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind in Form einer den Baugrunddaten zugeordneten Ersatzgeldzahlung vorgesehen. Die Zahlung wird vertraglich zwischen dem Eigentümer und dem Landrat des Kreises Heinsberg festgelegt.

Kampfmittelräumung

Vor Beginn einer Baumaßnahme ist eine Überprüfung auf Kampfmittel vom Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf durchzuführen zu lassen. Auch nachfolgende Erdarbeiten sind im Hinblick auf eventuelle Kampfmittelreste mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Bei Kampfmittel-funden sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das Ordnungsamt der Stadt Heinsberg zu informieren.

Bodenkenntnisprüfung

Bei Bodenbewegungen auftretende archaische Bodenfunde oder Befunde als Zeugnisse pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gem. § 2 Abs. 5 Denkmalschutzgesetz (DSchG) sind dem Rheinischen Amt für Bodenkundliche Außenstelle Nideggen, Zehnstraße 45, 53385 Nideggen, Tel.: 02425/7684 unverzüglich zu melden. Auf §§ 13 19 DSchG wird hingewiesen.

Luftbild - Gewerbepark

Sellfaktend 05.06.2019

PLANUNGSSTUDIO

Dipl.-Ing. Thorsten Kharren
Dipl.-Ing. Pascal Kharren
Dipl.-Ing. Siegfried Kharren

BEBAUUNGSSTU. B
D-52538 BELFELDEN
0249 92 2456-180 278
0249 92 2456-1672/299
WWW.K3-STUDIO.DE
INFO@K3-STUDIO.DE

HINWEISE

ÜBERSICHT