

Bebauungsplan Nr. 74 Heinsberg - Gewerbepark Kirchhoven



BEBAUUNGSPLAN M.: 1:500

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

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	Nutzungsschablone
0,8	1,6
6,00	8,50

eingeschränktes Gewerbegebiet

GE

0,8

1,6

6,00

8,50

Grundflächenzahl

Geschossflächenzahl

Traufhöhe

Firsthöhe

Pflanzungen
§9 (1) Nr. 20 BauGB

M 1

M 2

M 3

M 4

M 5

Pr

private Grünflächen

zu erhaltende Kirschlorbeerhecke, Mindesthöhe 1,80 m

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

Baugrenze

nachrichtliche Darstellung

private Erschließungsstraße

vorhandene Bebauung

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 BekanntmVO ist eingehalten worden.
- Heinsberg, den Der Bürgermeister
- Dieder
- Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 74 "Heinsberg - Gewerbepark Kirchhoven" wurde am Ortsüblich bekannt gemacht.
- Die vorgezogene Beteiligung der Bürger hat am stattgefunden.
- Die Träger öffentlicher Belange wurden vom bis zu der Planung gehört.
- Der Entwurf wurde vom Planungs- u. Verkehrsausschuss am beschlossen und hat nach Ortsüblicher Bekanntmachung am in der Zeit vom bis öffentlich ausliegen.
- Der Rat der Stadt Heinsberg hat am über die Anregungen und Bedenken beschlossen.
- Heinsberg, den Der Bürgermeister
Im Auftrage
Schnöber
List, Stadtrechtsredakteur
- Der Rat der Stadt Heinsberg hat den Bebauungsplan Nr. 74 "Heinsberg - Gewerbepark Kirchhoven" am als Satzung beschlossen.
- Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 74 "Heinsberg - Gewerbepark Kirchhoven" stimmt mit dem Beschluss des Rates vom überein. Das Verfahren gem. § 2 Abs. 1 und 2 BekanntmVO ist eingehalten worden.
- Heinsberg, den Der Bürgermeister
- Dieder

Ausfertigung:

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

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

Heinsberg, den Der Bürgermeister

Dieder

Der Beschluss des Rates der Stadt Heinsberg über den Bebauungsplan Nr. 74 "Heinsberg - Gewerbepark Kirchhoven" ist am bekannt gemacht worden.

Heinsberg, den Der Bürgermeister
Im Auftrage
Schnöber
List, Stadtrechtsredakteur

VERFAHRENSDATEN

nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.02.2014 und der Bauordnungsverordnung (BauVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 11.06.2013.

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE) 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 Abstandsliste zum Abstandsclassen des MUNLV vom 12.10.2007 (MBl. NRW. 2007, S. 699 ff.).

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:

LEK,tags = 61 dB(A)/m²
LEK,nachts = 46 dB(A)/m²

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, 2006-12, Abschnitt 5.

Ein Vorhaben ist auch zulässig, wenn der Beurteilungspegel dieses Vorhabens den Immissionsrichtwert der TA Lärm am maßgeblichen Immissionsort im Einwirkbereich (Nr. 2,2 und 2,3 der TA Lärm) um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzkriterium der DIN 45691).

2. Ausschluss zulässiger Nutzungen

Tankstellen gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 i.S.v.M. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

3. Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen

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

4. Einzelhandelsausschluss
gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO

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

5. Ausnahme zum Einzelhandelsausschluss:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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 Verkaufsstellen müssen die Betriebsfläche des produzierenden Gewerbe- 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 Innenraumpegel (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 schallschutztechnische Selbstschutz für die Betriebswohnungen ist in Abhängigkeit der Außengeräuschpegel zu gewährleisten. Bei der Ermittlung von baulichen und technischen Maßnahmen ist von folgenden Immissionswerten "Außen" (TA-Lärm Nr. 6:1) auszugehen:

tagsüber: 65 dB(A)
nachts: 50 dB(A)

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 überbaubaren Grundstücksflächen, die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt.

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

Höhe baulicher Anlagen
gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

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

10. Zulässige Trauf- und Firsthöhe
Definitionen:

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

Firsthöhe:
Als Firsthöhe (FH) ist das Maß zwischen der unteren Bezugshöhe und der Oberkante der obersten Dachbegrenzungsante definiert.

Bestimmung der Bezugshöhe:
Als Bezugshöhe zur Bestimmung der First- und Traufhöhe gilt die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens.

Tauf- 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 Pultdächern beträgt die max. zulässige Firsthöhe 8,50 m.

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

Innerhalb der am Rande des Gewerbegebietes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgelegten Flächen für "Maßnahmen zum Schutz, zur 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 3 Jahren mit einem Kehlwickelschutz zu umgeben.
- Die verwendeten Pflanzen haben dem Forstvermehrungsgutgesetz (FVG) 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 Hainbuche Heu, Ziv., mb., Bl/100, Pflanzabstand 3 Stück pro laufendem Meter zu pflanzen. In die Schnitthecke ist eine Reihe von Hochstämmen, 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.

Entlang des bestehenden Plangebiets ist bei Abgang und dort, wo derzeit keine Gehölze vorhanden sind, eine Strauchhecke mit vStr. 1xv., 60/100, Hasel (15 %), Weißdorn (20 %), Roter Hartriegel (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 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 Erweiterungfläche 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 Hartriegel (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 85,00 m.

Maßnahmenflächen 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 Hartriegel (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.

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 Hartriegel (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.

Externer Ausgleich

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

Kampfmittelräumung

Erdarbeiten sind im Hinblick auf eventuelle Kampfmittelreste mit entsprechender Vorsicht auszuführen.

Bei Kampfmittelresten sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das Ordnungsamt der Stadt Heinsberg zu informieren.

Bodendenkmalpflege

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 Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zahnradstraße 45, 53385 Nideggen, Tel.: 02425/7694 unverzüglich zu melden. Auf §§ 13, 19 DSchG wird hingewiesen.

Niederschlagswasserbeseitigung

Die belastete Niederschlagswasser der Produktions- und Lagerflächen ist gemäß den Anforderungen an die Niederschlagswasserbeseitigung im Trennverfahren einer Niederschlagswasserbehandlungsanlage zuzuführen und getrosselt in den nördlichen Vorfluter einzuleiten.

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 18195 „Bauwerksabdichtung“) zu treffen.

DIN-Normen

Die DIN-Normen, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen wird, sind über den Beuth-Verlag, Berlin, bezahbar und bei der Stadt Heinsberg, Bauverwaltungs- und Planungsamt, zu den üblichen Öffnungszeiten einsehbar.

Luftbild
Gewerbepark
mit TA-Online

aufgestellt. Seltkant den

PLANUNGSSTUDIO

ANDREAS

ADRESSE: SEBASTIANSTR. B D-52538 SELFKANT

TEL: 0249 19 2456 - 90 1276

FAX: 0249 19 2456 - 973299

WEB: WWW.K3-STUDIO.DE

E-MAIL: INFO@K3-STUDIO.DE

HINWEISE

ÜBERSICHT

