



Stadt Heinsberg

Bebauungsplan Nr. 83 "Oberbruch - Nahversorgungszentrum an der Boos-Fremery-Straße"

- Vorentwurf -



Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Sondergebiet „Nahversorgungszentrum“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO)

Das Sondergebiet „Nahversorgungszentrum“ dient der Unterbringung von großflächigen Einzelhandel zur Nahversorgung und gliedert sich in die Teilbereiche SO 1a, 1b, 1c und SO 2.

1.1 Teilbereich SO 1a „Lebensmittelvollsortimenter“

(1) Im Sondergebiet SO 1a ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Lebensmittelvollsortimenter) als Hauptbetrieb mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.750 m² zulässig.

(2) Zulässig ist im Kernsortiment der Handel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß „Heinsberger Liste“ des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Heinsberg. Zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Randsortimente gemäß „Heinsberger Liste“ sind auf max. 200 m² der Gesamtverkaufsfläche zulässig.

(3) Den Hauptbetrieb ergänzende Nutzungen, wie eine Bäckerei, ein Blumengeschäft oder Kiosk inkl. Lotto/Toto sind bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 150 m² zulässig.

1.2 Teilbereich SO 1b „Lebensmitteldiscounter“

(1) Im Sondergebiet SO 1b ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Lebensmitteldiscounter) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m² zulässig.

(2) Zulässig ist im Kernsortiment der Handel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß „Heinsberger Liste“ des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Heinsberg. Zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Randsortimente gemäß „Heinsberger Liste“ sind auf max. 150 m² der Gesamtverkaufsfläche zulässig.

1.3 Teilbereich SO 1c „ergänzende Handels und Gewerbenutzungen“

(1) Im Sondergebiet SO 1c sind die beiden Nutzungen in den Sondergebieten SO 1a und 1b ergänzende Nutzungen mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 800 m² zulässig. Die jeweilige Verkaufsfläche eines Betriebes darf maximal 200 m² nicht überschreiten.

(2) Zulässig ist im Kernsortiment der Handel mit zentrenrelevanten (ohne nahversorgungsrelevanten) Sortimenten gemäß „Heinsberger Liste“ des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Heinsberg. Nahversorgungsrelevante und nicht-zentrenrelevante Randsortimente gemäß „Heinsberger Liste“ sind auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig. Das Kernsortiment der jeweiligen Betriebe darf nicht identisch sein.

(3) Neben den unter den (1) und (2) aufgeführten zulässigen Nutzungen sind zudem jeweils die folgenden Nutzungen zulässig:

- Sonstige Gewerbebetriebe (ausgenommen Einzelhandelsbetriebe),
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Räume für freie Berufe,
- Schank- und Spelawirtschaften.

1.4 Teilbereich SO 2 „Stellplätze“

Im Sondergebiet 2 ist die Anlage von Stellplätzen, die den in den Sondergebieten SO1a, SO1b und SO 1c untergeordneten Nutzungen dienen, zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

(1) Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Gebäudehöhen ist die mittlere Höhenlage der angrenzenden Verkehrsfläche (Boos-Fremery-Straße). Diese liegt im Planbereich bei ca. 41,0 m über NNH (Normalhöhennull).

(2) Der obere Bezugspunkt für die festgesetzten Gebäudehöhen wird definiert als der höchste Punkt des Daches. Dies ist bei Flachdächern die Oberkante der Attika.

(3) Innerhalb des Sondergebietes darf die festgesetzte maximale Gebäudehöhe durch technische Aufbauten wie z.B. Lüftungsanlagen, Aufzugsbauten, Lichtkuppeln und sonstige technisch notwendige Aufbauten um maximal 2,00 m überschritten werden. Der höchstzulässige Flächenanteil aller Überschreitungen ist auf 20 % der zugehörigen Dachfläche begrenzt. Die vorgenannten Aufbauten müssen mindestens ihrer Höhe von der baulich zugeordneten Dachkante aufweisen. Anlagen zur Solarnutzung sind von der Beschränkung auf 20 % der zugehörigen Dachfläche ausgenommen.

2.2 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

(1) Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch Zufahrten und Stellplätze bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

(1) Aktive Schutzmaßnahmen (Lärmschutzwand, Lärmschutzwall) mit einer Höhe von maximal 2 m sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Sondergebietes ausnahmsweise zulässig. Der untere Bezugspunkt für die festgesetzte Maximalhöhe liegt bei 41,0 m über NNH.

4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 & 14 BauNVO)

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

(1) Im Sondergebiet sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze zulässig.

5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

(1) Mit dem Bebauungsplan ist der Verlust von Bäumen und Gehölzfleichen als Lebensraum geschützter Tierarten verbunden. Die nachfolgenden Maßnahmen sind zum Ausgleich dieses Verlustes vor Beginn der Baumaßnahmen zu ergreifen:

a) An überfahren Baumbeständen entlang der Wurm auf dem Flurstück 53, Flur 35, Gemarkung Randerath, sind 5 künstliche Flodermus-Spaltquartiere, 5 Flodermus-Höhlenquartierkästen sowie ein Winterquartierkasten der Firma Hasefeldt oder Schwegler oder gleichwertig vor Rodung der Bäume im Plangebiet anzubringen. Die Montage ist fachlich zu begleiten.

b) Der Verlust der Gehölzflächen in einer Größe von 650 m² ist im Verhältnis 1:1 innerhalb der Ortslage Oberbruch vor Beginn der Baumaßnahmen auszugleichen. Die entsprechende Fläche wird zur Offenlage in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen und festgesetzt.

6 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Emissionskontingentierung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

(1) In den Sondergebieten sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ weder tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) überschreiten.

Sondergebiet	Fläche	Emissionskontingent LEK	
		tags	nachts
SO 1a	3.722 m ²	60 dB(A)/m ²	45 dB(A)/m ²
SO 1b	3.475 m ²	60 dB(A)/m ²	47 dB(A)/m ²
SO 1c	2.050 m ²	60 dB(A)/m ²	45 dB(A)/m ²
SO 2	6.253 m ²	60 dB(A)/m ²	45 dB(A)/m ²

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

(2) Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel L_A den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).

(3) Gleichmaßen ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes möglich, wenn im baurechtlichen Verfahren über eine qualifizierte Schallimmissionsprognose der Nachweis erbracht wird, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche im Sinne der Vor- Zusatz- und Gesamtbelastung an den maßgeblichen Immissionsorten nach TA Lärm ausgeschlossen werden können.

(4) Bei Einhaltung der Emissionskontingente werden in der Folge die Anforderungen der TA Lärm hinsichtlich der Mittelwertbetrachtung zu den geltenden Immissionsrichtwerten erfüllt. Darüber hinausgehende erforderliche Nachweise nach der TA Lärm, wie u. a. die Berücksichtigung der Zuschläge für Tageszeiten mit besonderer Empfindlichkeit sowie die Regelungen für kurzzeitige Geräuschspitzen etc., bleiben von diesen Festsetzungen unberührt.

7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

(1) Innerhalb der Stellplatzfläche des Sondergebietes sind je angefangene 15 Stellplätze mindestens ein standortgerechter Baum (Pflanzenqualität Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm, 3 x verpflanzt mit Drahtballen) gemäß Planliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(2) In der M1 gekennzeichneten Fläche sind zur Eingrünung der Wurm und zur Verbesserung der Struktur- und Artenvielfalt standorttypische Gehölze in Form einer Strauchhecke der Planliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand der Gehölze beträgt 1,50 x 1,50 m.

Die nachfolgenden Planlisten stellen einen unverbindlichen Vorschlag für die Artenauswahl dar:

Planliste 1	Planliste 2:		
„Gehölzarten zur Begrünung der Stellplatzanlage“	„Gehölzarten für freilebende Hecken“		
Hochstamm, 3 x verpfl., mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm	Strauch / Heister 2 x verpfl., ohne Ballen, Höhe: 100-150 cm		
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Kornelkirsche	Cornus mas
Hainbuche	Carpinus betulus	Roter Hainbühl	Cornus sanguinea
Robluche	Fagus sylvatica	Weißdorn	Crataegus monogyna
Eiche	Fraxinus excelsior	Liguster	Ligustrum vulgare
Stieleiche	Quercus robur	Schlehe	Prunus spinosa
Winterlinde	Tilia cordata	Hundsrose	Rosa canina
		Eberesche	Sorbus aucuparia
		Schneeball	Viburnum opulus

8 Bedingte Festsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Baumaßnahmen gemäß diesem Bebauungsplan sind erst zulässig, wenn die unter Festsetzung Nr. 5 (Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) festgesetzten Maßnahmen zum Artenschutz hergestellt wurden.

Hinweise

Artenschutz

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind Maßnahmen der Baufeldfreimachung sowie Rodungsmaßnahmen in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. nicht zulässig. Die Rodung der Laubbäume entlang der Wurm ist ökologisch zu begründen, wobei die Bäume vor Rodung auf Flodermusquartiere zu untersuchen sind. Bei einem Nachweis ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Vegetationsschutz

Bei der Bauausführung ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten.

Archäologische Bodenfunde

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Stadt als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

Einschulung von Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und Güteurteile) werden in der Stadt Heinsberg, Amt für Stadtentwicklung und Bauverwaltung zu jedermanns Einsicht während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgehalten.

Heinsberger Sortimentsliste:

Nahversorgungsrelevante Sortimente

- Nahrungs- und Genussmittel, Getriebe, Tabakwaren (WZ 47.2)
- Apotheke (WZ 47.73)
- Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel (WZ 47.75)

Hinweise

Zentrenrelevante Sortimente

- Datenverarbeitungsgüter, periphere Geräte und Software (WZ 47.41)
- Telekommunikationsgeräte (WZ 47.42)
- Geräte der Unterhaltungselektronik (WZ 47.43)
- Haushaltsstoffe (Haus-, Tisch- und Bettwäsche), Kurzwaren, Schneidbedarf, Handarbeiten sowie Meteware für Bekleidung und Wäsche (entst. aus WZ 47.51)
- Vorläufe und Karten (aus WZ 47.53)
- Elektrische Haushaltsgeräte (Kleingeräte) (aus WZ 47.54)
- Keramische Erzeugnisse und Glaswaren (WZ 47.59.2)
- Musikinstrumente und Musikalien (WZ 47.59.3)
- Haushaltsgegenstände (u.a. Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke, nicht elektrische Haushaltsgeräte)
- Bücher (WZ 47.61.0)
- Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitsungen (WZ 47.62.1)
- Schreib- und Papierwaren, Schuk- und Büroartikel (WZ 47.62.2)
- Ton- und Bildträger (WZ 47.63)
- Sportartikel (Sportbekleidung, -schuhe, -geräte) (aus WZ 47.64.2)
- Spielwaren und Bauspielzeug (WZ 47.65)
- Bekleidung (WZ 47.71)
- Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck (WZ 47.72)
- Medizinische und orthopädische Artikel (WZ 47.74)
- Uhren und Schmuck (WZ 47.77)
- Augenoptik (WZ 47.78.1)
- Foto- und optische Erzeugnisse (WZ 47.78.2)
- Kunstgegenstände, Bölder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel (WZ 47.78.3)
- Einzelhandel mit Antiquitäten und Gebrauchsgütern (WZ 47.79)

Zeichnerische Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

SO Sondergebiet Nahversorgungszentrum

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

GH Höhe der baulichen Anlagen

3. Baulinien, Baugrenzen

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22, 23 BauNVO

Baugrenze

4. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

§ 9 (1) Nr. 25, 25 und (6) BauGB

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

5. Sonstige Planzeichen

Flächen für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen § 9 (1) Nr. 4, 22 BauGB

St Stellplätze

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),

Planzonenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),

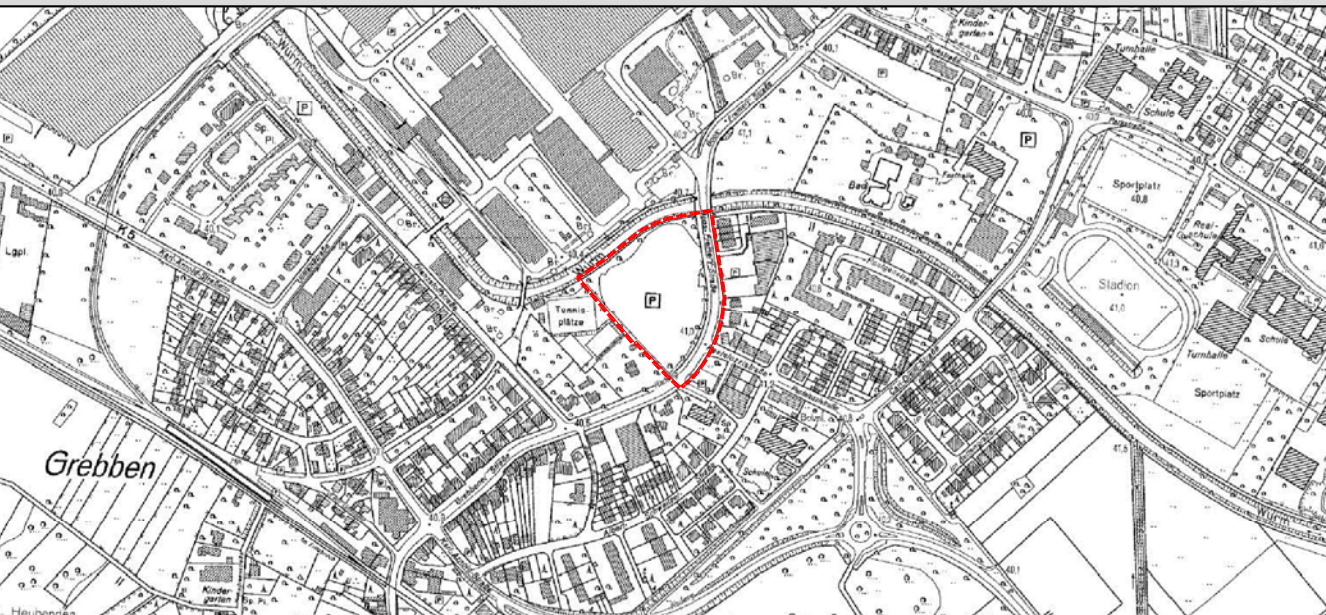
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung vom 14.07.1994, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.12.2018 (GV.NRW.S. 759, ber. 2019 S.23),

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW), in der Fassung vom 21.07.2018 (GV.NRW. 2018 S.421).

unverbindliche Legende Vermessungsangaben/ Bemaßung

	Gebäude		Flurkarte
	Durchfahrt, Arkade		Flurstücksgrenze
	Flachdach		Flurstücksnummer
	Anzahl der Vollgeschosse		vorh. Höhen
	Längenmaß		
	Parallelmaß		
	Winkelmäß		

Übersicht (ohne Maßstab)



Quelle: eigene Darstellung ohne Maßstab nach Deutsche Grundkarte (1: 5000), Kachelname: 32298_5658, 32298_5660, 32300_5658, 32300_5660, Katasterbehörde Kreis Heinsberg, Fortigungsstand der Rasterdaten: 2018-11-24/25; Benutzungsplan von Land NRW (2019), Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0), Zugriff am 09.05.2019 über <https://www.dlm-online.de>



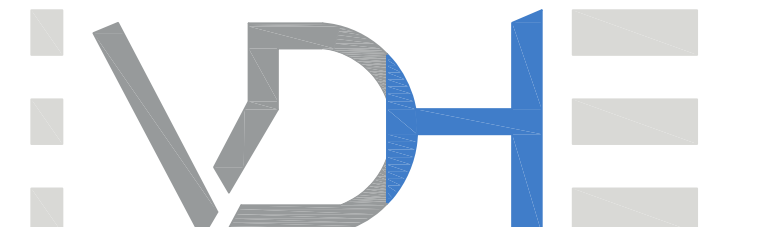
Stadt Heinsberg

Bebauungsplan Nr. 83

"Oberbruch - Nahversorgungszentrum an der

Boos-Fremery-Straße"

- Vorentwurf -



Projektmanagement GmbH, Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz, Tel.: 02431/97318 0

Z-Nr.: PM-B-17-62-BP-01-02 Maßstab: 1 : 500 Stand: 27.05.2019

bearbeitet: Bomkamp gezeichnet: Michalke