



Textliche Festsetzungen

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG; HIER: NAHVORSORGUNGSSTANDORT (§ 11 BAUGB)
Der Nahversorgungsstandort dient der Unterbringung von Einzelhandel für die Nahversorgung.
Im Nahversorgungsstandort sind nur Einzelhandelsbetriebe mit maximal 800 m² Verkaufsfäche zulässig.
Zulässig ist der Handel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Kernsortiment). Der zulässige Anteil der Randsortimente wird auf maximal 10% beschränkt.
Gemäß „Heinsberger Sortimentsliste“ des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Heinsberg sind folgende Sortimente nahversorgungsrelevant:

- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren (WZ 47.2)
- Apotheken (WZ 47.73)
- Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel (WZ 47.75)

2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

2.1 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 17, 19 BauNVO)
Die Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen, Stellplätzen und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)
Der obere Bezugspunkt für die festgesetzten Gebäudehöhen wird definiert als der höchste Punkt des Daches. Dies ist bei Flachdächern die Oberkante der Attika.
Der untere Bezugspunkt wird definiert als OKFF des geplanten Gebäudes. Diese wird auf 42,00m ü NHN festgesetzt.
Die festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen dürfen ausnahmsweise durch untergeordnete Teile notwendiger technischer Anlagen (bspw. Schornsteine, Belüftungsanlagen, Luftauslässe, Rauch- und Wärmeabzug) sowie durch Anlagen zur Nutzung regenerativer Energie um maximal 1,5 m überschritten werden.

Hinweise

1 Ökologischer Ausgleich
Es wird ein ökologischer Ausgleich für den Eingriff in den Naturhaushalt von 9.265 Ökopunkten erforderlich.

2 Betriebsbeschränkungen

- Die Öffnungszeiten sind auf den Zeitraum werktags zwischen 06:30 Uhr und 21:30 Uhr für den Nahversorgungscharakter und zusätzlich an Sonn- und Feiertagen zwischen 07:00 Uhr und 18:00 Uhr für den Backshop zu beschränken.
- Die Betriebszeiten sind auf die Tageszeit zwischen 06:00 Uhr und 22:00 Uhr zu beschränken
- Die Anlieferungen von Waren auf die Tagzeit zwischen 06:00 Uhr und 22:00 Uhr zu beschränken.
- Für die Haustechnik sind folgende Schallwerte zulässig:
 - Klimagerät Backshop LWA = 66 dB(A)
 - Lüftungsanlage Markt (Druckselle) LWA = 66 dB(A)
 - Lüftungsanlage Markt (Saugseite) LWA = 62 dB(A)
 - Verflüssiger Markt (Kälteanlage) LWA = 64 dB(A)
 - Wandlüfter Markt LWA = 64 dB(A)

3 Niederschlagswasser
Das anfallende Niederschlagswasser ist im Plangebiet zu versickern.

4 Bodendenkmalschutz
Es wird auf die Bestimmungen der §§ 15, 16 DSchG NRW (Meldepflicht- und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) hingewiesen. Bei Bodenbewegungen auftretende archaische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

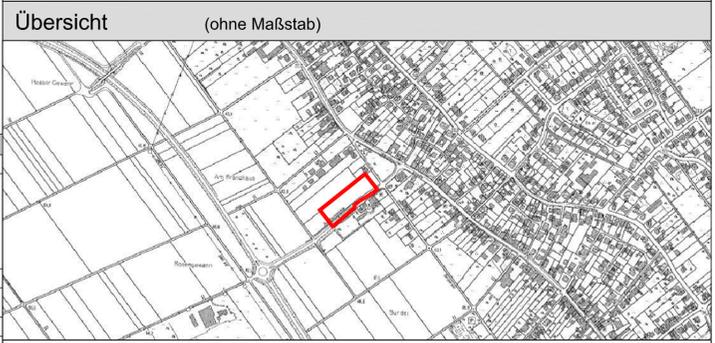
5 Heinsberger Liste (auf Grundlage des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Heinsberg 2011)

Zeichnerische Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB MN Nahversorgungsstandort	4. Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen Abwasser
2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO 0,6 Grundflächenzahl (GRZ) GH=6,50m Höhe der baulichen Anlagen	
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO a Abweichende Bauweise Baugrenze	
5. Sonstige Planzeichen Flächen für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen § 9 (1) Nr. 4, 22 BauGB Stellplätze Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB	

unverbindliche Legende Vermessungsangaben/ Bemaßung

	Gebäude		Flurkarte
	Durchfahrt, Arkade		Flurstücksgrenze
	Flachdach		Flurstücksnummer
	Anzahl der Vollgeschosse		65,38 vorh. Höhen
	Längenmaß		Die eingetragenen Zeichen, Signaturen und Linien haben nur erläuternden Charakter und sind keine rechtsverbindlichen Festsetzungen.
	Parallelmaß		
	Winkelmaß		



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),
Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 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).

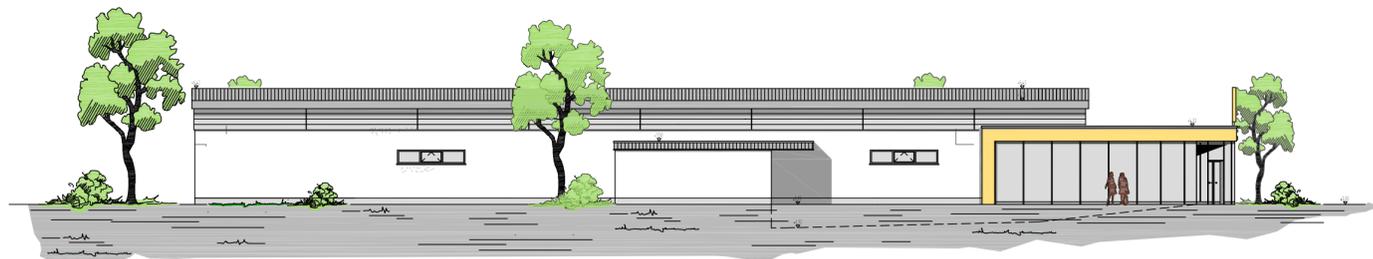
Entwurf VDH PROJEKTMANAGEMENT GMBH Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz Telefon 02431 - 97318 0, eMail: info@vdmh.de	1. Aufstellung Der Rat der Stadt Heinsberg hat am gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplan für den Geltungsbereich dieses Planes beschlossen. Datum / Unterschrift Bürgermeister	3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung Der Vorentwurf dieses Planes hat zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Heinsberg am in der Zeit vom bis zum öffentlich ausliegen. Datum / Unterschrift Bürgermeister	5. Auslegungsbeschluss Der Rat der Stadt Heinsberg hat am beschlossen, den Bebauungsplanentwurf samt Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Datum / Unterschrift Bürgermeister	7. Beteiligung der Behörden Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, mit Schreiben vom aufgefordert, bis zum zu diesem Plan mit Begründung Stellung zu nehmen. Datum / Unterschrift Bürgermeister	9. Ausfertigung Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu eingegangenen Beschlüssen des jeweils zuständigen gemeindlichen Gremiums übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind. Datum / Unterschrift Bürgermeister
	2. Bekanntmachung der Aufstellung Der Beschluss über die Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde im Amtsblatt der Stadt Heinsberg am ortsüblich bekannt gemacht. Datum / Unterschrift Bürgermeister	4. Frühzeitige Behördenbeteiligung Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, mit Schreiben vom von dieser Planung unterrichtet und aufgefordert, sich bis zum hierzu zu äußern. Datum / Unterschrift Bürgermeister	6. Öffentliche Auslegung Dieser Plan hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Heinsberg am vom bis zum öffentlich ausliegen. Datum / Unterschrift Bürgermeister	8. Satzungsbeschluss Der Rat der Stadt Heinsberg hat den Bebauungsplan am gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung als Satzung beschlossen. Datum / Unterschrift Bürgermeister	10. Bekanntmachung Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist dieser Bebauungsplan als Satzung am im Amtsblatt der Stadt Heinsberg gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Hiermit tritt der Bebauungsplan in Kraft. Datum / Unterschrift Bürgermeister

STADT HEINSBERG

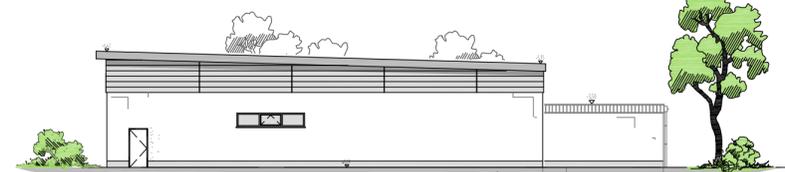
vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 26
"Nahversorger an der Kornmühle"
Ortslage Kirchhoven
- Vorentwurf -

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

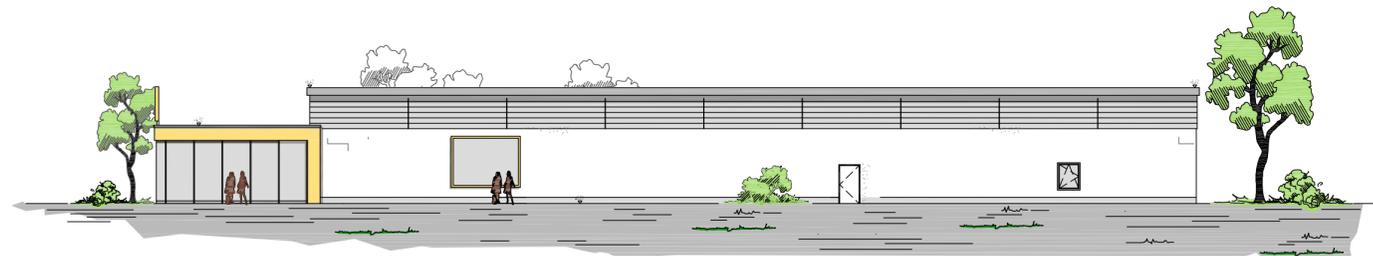
Z-Nr.: PM-B-18-78-BP-01-01	Maßstab: 1 : 500	Stand: 29.05.2019
bearbeitet: Straube	gezeichnet: Michalke	



Nordwestansicht 1: 250



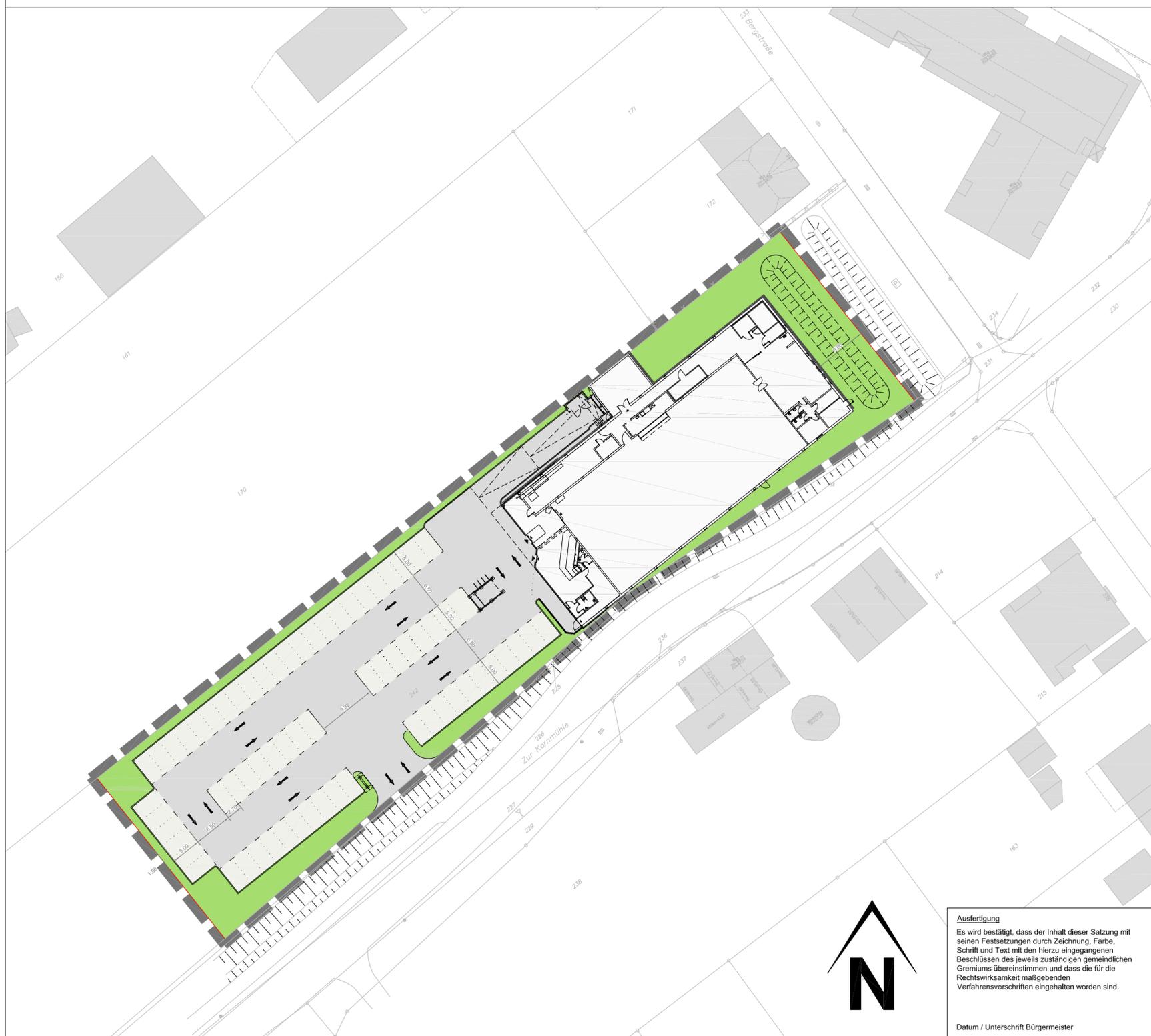
Nordostansicht 1: 250



Südostansicht 1: 250



Südwestansicht 1: 250



Legende

- Verfahrensgrenze
- geplante Gebäude
- Gebäude vorhanden
- Verkehrsfläche
- Stellplätze
- private Grünflächen
- Versickerung geplant

Index: 01	Änderungen:	Gez.: /	Datum:
Gemarkung: Kirchhoven	Flur: 31	geprüft:	
Flurstück: 242			
Grundlage: Vermesser Tillmanns	Koordinatensystem: <input type="checkbox"/> Gauß-Krüger <input checked="" type="checkbox"/> UTM / ETRS89		
Stand: Oktober 2017	Höhenangaben: <input type="checkbox"/> m ü. NN <input checked="" type="checkbox"/> m ü. NHN		

VDH PROJEKTMANAGEMENT GMBH
 Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz
 Telefon: 02431 - 97318 0, eMail: info@vdhgmbh.de

Bauherr:	Prüfung / Freigabe: (Projektleiter / Bauherr)
E-J-T GbR Johann-Conen-Str. 1 52538 Gangelt	Datum:

Projekt: Neubau eines Nahversorgungsfachmarktes in 52525 Kirchhoven (Heinsberg) Zur Kornmühle

Zeichnung: Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 26

Fachbereich: Bauleitplanung Tiefbau Hochbau Umwelt

Planstatus:	<input checked="" type="checkbox"/> unverbindlicher Vorentwurf	Variante: -
	<input type="checkbox"/> Entwurf	gezeichnet: Michalke
	<input type="checkbox"/> Genehmigungsplanung / verbindliche Planung	bearbeitet: Straube
	<input type="checkbox"/> Ausführung / Detailplanung	Maßstab: 1: 500
	<input type="checkbox"/> Bestandsunterlagen	Datum: 13.05.2019
	<input type="checkbox"/> Revisionsunterlagen	

Plan-Nr.: PM-E-18-78 - BLP-VEP-01-00

Ausfertigung
 Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu eingegangenen Beschlüssen des jeweils zuständigen gemeindlichen Gremiums übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.
 Datum / Unterschrift Bürgermeister

