

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM
VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 26
„KIRCHHOVEN – NAHVERSORGER AN DER KORNMÜHLE“**



**STADT HEINSBERG
STADTTEIL KIRCHHOVEN**



Festsetzungen

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG; HIER: NAHVERSORGUNGSSTANDORT (§ 11 BAUGB)

Der Nahversorgungsstandort dient der Unterbringung von Einzelhandel für die Nahversorgung.

Im Nahversorgungsstandort sind nur Einzelhandelsbetriebe mit maximal 800 m² Verkaufsfläche 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 Körperpflegemittel (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 Nahversorgungsfachmarkt 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 (Druckseite) 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 archäologische 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)

Nahversorgungsrelevante Sortimente:	Nicht-zentrenrelevante Sortimente:
Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren	Bettwaren (u. a. Matratzen, Lattenroste, Oberdecken)
Apotheken	Metall- und Kunststoffwaren (u. a. Schrauben)

Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel	und –zubehör, Kleineisenwaren, Bauartikel, Dübel, Beschläge, Schlösser und Schlüssel, Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik, Bauelemente aus Eisen, Metall und Kunststoff, Werkzeuge aller Art; Werkstatteinrichtungen, Leitern, Lager- und Transportbehälter, Spielgeräte für Garten und Spielplatz, Drahtwaren, Rasenmäher)
Zentrenrelevante Sortimente:	
Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software	
Telekommunikationsgeräte	Tapeten und Bodenbeläge, Teppiche
Geräte der Unterhaltungselektronik	
Haushaltstextilien (Haus-, Tisch- u. Bettwäsche), Kurzwaren, Schneiderbedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	elektrische Haushaltsgeräte (Großgeräte wie Herd, Waschmaschine)
	Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel
Vorhänge und Gardinen	Holz-, Flecht- und Korbwaren, Bast- und Strohwaren, Kinderwagen)
elektrische Haushaltsgeräte (Kleingeräte)	Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel
keramische Erzeugnisse und Glaswaren	sonstige Haushaltsgegenstände (u. a. Bedarfsartikel für den Garten, Gartenmöbel, Grillgeräte)
Musikinstrumente und Musikalien	
Haushaltsgegenstände (u. a. Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke, nicht elektrische Haushaltsgeräte)	Fahrräder, Fahrradteile und –zubehör
	Campingartikel und Campingmöbel
Bücher	Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemittel
Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen	zoologischer Bedarf und lebende Tiere (inkl. Futtermittel für Haustiere)
Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel	
Ton- und Bildträger	
Sportartikel (Sportbekleidung, -schuhe, -geräte)	
Spielwaren und Bastelartikel	
Bekleidung	
Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck	
medizinische und orthopädische Artikel	
Uhren und Schmuck	

Augenoptiken	
Foto- und optische Erzeugnisse	
Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel	
Einzelhandel mit Antiquitäten und Gebrauchtwaren	
