

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Sondergebiet „Nahversorgungszentrum“

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO)

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

1.2 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.

1.3 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.

1.4 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 250 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 Einzelhandelbetriebe),
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - Räume für freie Berufe,
 - Schank- und Speisewirtschaften.

1.5 Teilbereich SO 2 „Stellplätze“

Im Sondergebiet 2 ist die Anlage von Stellplätzen, die den in den Sondergebieten SO1a, SO1b und SO 1c untergebrachten 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)

- (4) 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 NHN (Normalhöhennull).
- (5) Der obere Bezugspunkt für die festgesetzten Gebäudehöhen wird definiert als der höchste Punkt des Daches. Dies ist bei Flachdächern die Oberkante der Attika.
- (6) 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 einen Abstand entsprechend 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)

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)

Aktive Schallschutzmaßnahmen (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 NHN.

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)

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) Ausweichhabitate

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

- a) An ufernahen Baumbeständen entlang der Wurm auf dem Flurstück 53, Flur 35, Gemarkung Randerath, sind 5 künstliche Fledermaus-Spaltenquartiere, 5 Fledermaus-Höhlenquartierkästen sowie ein Winterquartierkasten der Firma Hasselfeldt 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.

(2) Baufeldfreimachung

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 begleiten, wobei die Bäume vor Rodung auf Fledermausquartiere zu untersuchen sind. Bei einem Nachweis ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

(3) Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag

Bei der Planung von Gebäuden sowie anderen baulichen Strukturen (z.B. Bushaltestellen oder Werbetafeln), die mit durchsichtigen oder spiegelnden Flächen versehen werden sollen, ist eine vogelfreundliche Bauweise vorzusehen. Hierzu sind bauliche Empfehlungen zur Vogelschlagprävention zu beachten und umzusetzen, die wirksam Vogelschlag an Glasflächen und ähnlichen durchsichtigen oder spiegelnden Flächen verhindern oder zumindest weitestgehend eindämmen können (siehe hierzu z.B. Schmid et al. 2012: Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. - 2., überarbeitete Auflage, Schweizerische Vogelwarte Sempach).

(4) Maßnahmen zur Minderung betriebsbedingter Störwirkungen

Um Störungen von geschützten Wildtieren beim Bau und im Betrieb zu vermeiden, sind unnötige Schall- und Lichtemissionen zu vermeiden. Dazu sind beim Bau moderne Arbeitsgeräte und Baumaschinen einzusetzen. Auch eine das notwendige Maß überschreitende Beleuchtung beim Bau wie auch bei der späteren Nutzung des geplanten Baugebiets ist zu unterlassen.

(5) Fledermaus- und Insektenfreundliche Beleuchtung

Zum Schutz von lichtempfindlichen Fledermausarten sowie nachtaktiven Insekten sind ausschließlich Beleuchtungen zulässig, die einen nach unten eingegrenzten Abstrahlwinkel von max. 70° und eine Sicherung gegen das Eindringen von Insekten aufweisen. Leuchtmittel in kaltweißem Farbspektrum und mit hohem UV-Anteil sind unzulässig.

(6) Maßnahmen zur Vermeidung von Tierfallen

- a) Im Rahmen der Bebauung und Erschließung sind Tierfallen wie Gullys, Kellerschächte, Fallrohre, offene Behälter usw. (z.B. durch Abdeckung mit feinen Gittern) zu entschärfen.
- b) Während der Bauphase ist die Besiedlung der Neubauten durch Fledermäuse durch geeignete Maßnahmen (Versiegelung der Gebäude sowie aller Ritzen und Spalten) zu vermeiden
- c) In den Baustellenbereichen ist eine dauerhafte Pfützenbildung zu unterbinden, damit diese nicht von der Kreuzkröte besiedelt werden.

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 iV.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

- (1) In den Sondergebieten sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die 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 L _{EK}	
		tags	nachts
SO 1a	3.722 m ²	60 dB(A)/m ²	45 dB(A)/m ²
SO 1b	3.475 m ²	62 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_r den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).
- (3) Gleichermaßen ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes möglich, wenn im bauordnungsrechtlichen 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 (Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm, 3 x verpflanzt mit Drahtballen) gemäß Pflanzliste 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 Pflanzliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand der Gehölze beträgt 1,50 x 1,50 m.

Die nachfolgenden Pflanzlisten stellen einen unverbindlichen Vorschlag für die Artenauswahl dar.

Pflanzliste 1 'Gehölzarten zur Begrünung der Stellplatzanlage' Hochstamm, 3 x verpfl., mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm		Pflanzliste 2 'Gehölzarten für freiwachsende Hecken' Strauch / Heister 1 x verpfl., ohne Ballen, Höhe: 100-150 cm	
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Kornelkirsche	Cornus mas
Hainbuche	Carpinus betulus	Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Spitz-Ahorn	Acer platanoides	Weißdorn	Crataegus monogyna
		Liguster	Ligustrum vulgare
		Schlehe	Prunus spinosa
		Hundsrose	Rosa canina
		Eberesche	Sorbus aucuparia
		Schneeball	Viburnum opulus

8 Bedingte Festsetzung

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Baufeldfreimachung und die durch den Bebauungsplan ermöglichten Baumaßnahmen sind erst zulässig, nachdem die unter Festsetzung Nr. 5 (1) festgesetzten Maßnahmen hergestellt wurden.

HINWEISE

1 Artenschutz

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind Maßnahmen der Bau-
feldfreimachung sowie Rodungsmaßnahmen in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. nicht zu-
lässig. Die Rodung der Laubbäume entlang der Wurm ist ökologisch zu begleiten, wobei
die Bäume vor Rodung auf Fledermausquartiere zu untersuchen sind. Bei einem Nach-
weis ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

2 Vegetationsschutz

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

3 Archäologische Bodenfunde

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Stadt als Untere Denk-
malbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informie-
ren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

4 Einsichtnahme von Vorschriften

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

5 Heinsberger Sortimentsliste

(1) Nahversorgungsrelevante Sortimente

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

(2) Zentrenrelevante Sortimente

- Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software (WZ 47.41)
- Telekommunikationsgeräte(WZ 47.42)
- Geräte der Unterhaltungselektronik (WZ 47.43)
- Haushaltstextilien (Haus-, Tisch- und Bettwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf,
Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (entspr. aus WZ 47.51)
- Vorhänge und Gardinen (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, Beste-
cke, nicht elektrische Haushaltsgeräte)
- Bücher (WZ 47.61.0)
- Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen (WZ 47.62.1)
- Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel (WZ 47.62.2)

- Ton- und Bildträger (WZ 47.63)
- Sportartikel (Sportbekleidung, -schuhe, -geräte) (aus WZ 47.64.2)
- Spielwaren und Bastelartikel (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)
- Augenoptiker (WZ 47.78.1)
- Foto- und optische Erzeugnisse (WZ 47.78.2)
- Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel (WZ 47.78.3)
- Einzelhandel mit Antiquitäten und Gebrauchtwaren (WZ 47.79)