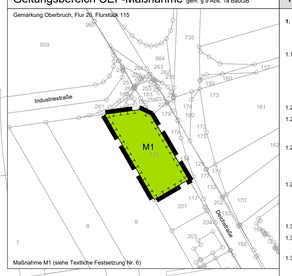
Stadt Heinsberg

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

- Entwurf -

Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 83

Geltungsbereich CEF-Maßnahme gem. § 9 Abs. 1a BauGB



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 großflächigen Einzelhandel zur Nahversorgung und gliedert sich in die Teilbereiche SO 1a, 1b, 1c und SO 2.

1.2 Teilbereich SO 1a „Lebensmittelvollsortimenter"

1.2.1 Im Sondergebiet SO 1a sind großflächige Einzelhandelsbetriebe (Lebensmittelvollsortimenter) als Hauptbetriebe mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.750 m² und einer Mindestverkaufsfläche von 1.400 m² zulässig.

1.2.2 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 jeweiligen Verkaufsfläche zulässig.

1.2.3 Die Hauptbetriebe ergänzende Nutzungen, wie Bäckereien, Blumengeschäfte oder Kioske inkl. Lotto/Toto sind im Bereich der Vorkassenzone bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 150 m² zulässig. Die Verkaufsfläche der ergänzenden Nutzungen ist nicht auf die zulässige Verkaufsfläche der Hauptnutzungen anzurechnen.

1.3 Teilbereich SO 1b „Lebensmitteldiscounter"

1.3.1 Im Sondergebiet SO 1b sind großflächige Einzelhandelsbetriebe (Lebensmitteldiscounter) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m² zulässig.

1.3.2 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 jeweiligen Verkaufsfläche zulässig.

1.4 Teilbereich SO 1c ergänzende Handels- und Gewerbenutzungen"

1.4.1 Im Sondergebiet SO 1c sind die beiden Nutzungen in den Sondergebieten SO 1a und 1b ergänzende Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen zulässig. Bei Einzelhandelsnutzungen muss die Verkaufsfläche je Betrieb mindestens 250 m² und maximal 800 m² betragen.

1.4.2 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 jeweiligen Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes zulässig. Das Kernsortiment der jeweiligen Betriebe darf nicht identisch sein.

1.4.3 Neben den unter 1.4.1 und 1.4.2 aufgeführten zulässigen Nutzungen sind zudem jeweils die folgenden Nutzungen zulässig:

- Sonstige Gewerbebetriebe gem. § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO (ausgenommen Einzelhandelsbetriebe),
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Räume für freie Berufe,
- Schank- und Speisewirtschaften.

1.5 Teilbereich SO 2 „Stellplätze"

Im Sondergebiet SO 2 ist die Anlage von Stellplätzen und Nebenanlagen (z.B. Einkaufswagenboxen und Werbeanlagen), 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 und 18 BauNVO)

2.1.1 Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Gebäudehöhen wird eine Höhe von 41,0 m über NHN (Normalhöhennull) festgesetzt.

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

2.1.3 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 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 (GRZ)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 17, 19 BauNVO)

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

2.3 Geschossfläche (GF) und Geschossflächenzahl (GFZ)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 17, 19 Abs. 3 und 20 Abs. 2 und 3 BauNVO)

2.3.1 Die festgesetzte Geschossflächenzahl in den Sondergebieten SO1a bis SO1c bezieht sich auf das jeweilige Gesamtbaugrundstück i.S.d. § 20 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 19 Abs. 3 BauNVO.

2.3.2 In die Geschossfläche sind die Aufenthaltsräume in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände vollständig einzurechnen.

3. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

In den Sondergebieten SO 1a, SO 1b und SO 1c gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen über 50,00 m zulässig sind. Seitliche Grenzabstände sind einzuhalten.

4. Überbaubare Grundstücksfläche

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

4.1 In den Überbaubaren Grundstücksflächen mit der Zweckbestimmung „Überdachungen" sind nur Überdachungen, Stellplätze und Nebenanlagen (z.B. Einkaufswagenboxen und Werbeanlagen) zulässig. Die Überdachungen sind auch dann zulässig, wenn sie fest mit Gebäuden verbunden sind.

4.2 Aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand, Lärmschutzwall) mit einer Höhe von maximal 2 m sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Sondergebiete (SO1a, SO1b und SO1c) ausnahmsweise zulässig. Der obere Bezugspunkt wird definiert als der höchste Punk der Schallschutzmaßnahme. Der untere Bezugspunkt für die festgesetzte Maximalhöhe liegt bei 41,0 m über NHN.

5. Stellplätze und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 BauNVO)

In den Sondergebieten SO 1a, 1b, 1c und 2 sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Flächen für Stellplätze" zulässig.

6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

In den zeichnerisch festgesetzten „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" mit der Bezeichnung M1 ist eine zehnreihige Anpflanzung aus lebensraumtypischen Gehölzen der Pflanzliste 1 anzulegen. Wenn möglich, sind Gehölze aus gebietsheimischen Herkünften zu verwenden. Die Gehölze sind in einem Abstand von 1,50 m x 1,50 m versetzt anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der Mindestabstand zwischen der ersten Anpflanzung und der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches muss 3,0 m betragen.

Pflanzliste 1
Mindestqualität:
Strauch, 1 x verpfl., Höhe 60-100 cm

Berberitze	Berberis vulgaris
Kugel-Weißdorn	Crataegus monogyna 'Compacta'
Zweig-Liguster	Ligustrum vulgare 'Lodense'
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hundsrose	Rosa canina
Brombeere	Rubus fructicosus
Himbeere	Rubus idaeus
Zweig-Schneeball	Viburnum opulus 'Compactum'

Textliche Festsetzungen

7. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

In den zeichnerisch festgesetzten „Mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen" mit der Zweckbestimmung „Abwasserleitung" ist ein Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Heinsberg einzuräumen.

8. Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 11 Abs. 2 S. 1 BauNVO)

8.1 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 LEK	
		tags	nachts
SO 1a	3.722 m²	60 dB(A)/m²	45 dB(A)/m²
SO 1b	3.473 m²	60 dB(A)/m²	45 dB(A)/m²
SO 1c	2.050 m²	60 dB(A)/m²	45 dB(A)/m²
SO 2	6.203 m²	60 dB(A)/m²	45 dB(A)/m²

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

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

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

8.4 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.

9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

9.1 In den zeichnerisch festgesetzten „Flächen für Stellplätze" des Sondergebietes SO2 ist je angefangene 15 Stellplätze mindestens ein standortgerechter Baum gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

9.2 In den zeichnerisch festgesetzten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" mit der Bezeichnung M2 sind standortgerechte Gehölze in Form einer Strauchhecke der Pflanzliste 3 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand der Gehölze beträgt 1,50 x 1,50 m.

Pflanzliste 2 Gehölzarten zur Begrünung der Stellplatzanlage Hochstamm, 3 x verpfl., mit Drahtballen, Stamz 16-18 cm	
Hainbuche	Carpinus betulus
Spitz-Ahorn	Acer platanoides

Pflanzliste 3 Gehölzarten für freiwachsende Hecken Strauch, i Heister 1 x verpfl. ohne Ballen, Höhe: 100-150 cm	
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Weißdorn	Crataegus monogyna
Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Eberesche	Sorbus aucuparia
Schneeball	Viburnum opulus

10. Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

10.1 In den zeichnerisch festgesetzten „Flächen für Stellplätze" des Sondergebietes SO2 sind die zeichnerisch festgesetzten „Bestandsbäume" in Neupflanzungen zu integrieren und bei Abgang durch zertifizierte gebietsheimische Bäume gemäß Pflanzliste 2 zu ersetzen.

10.2 Die durch die zeichnerische Festsetzung „Anpflanzung von Bäumen" erfassten Bestandsbäume sind zur Verkehrssicherung durch zertifizierte gebietsheimische Bäume gemäß Pflanzliste 4 zu ersetzen.

10.3 In den zeichnerisch festgesetzten „Flächen zum Erhalt von Sträuchern" mit der Bezeichnung M3 sind sämtliche Sträucher dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Sträucher gemäß Pflanzliste 5 zu ersetzen.

Pflanzliste 4 Heckenpflanzung Hochstamm, 3 x verpfl., mit Drahtballen, Stamz 16-18 cm	
Silberweide	Salix alba
Schwarzerle	Alnus glutinosa

Pflanzliste 5 Heckenpflanzung Strauch 1 x verpfl., Höhe: 60 - 100 cm	
Hasel	Corylus avellana
Eingriffliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Hundsrose	Rosa canina
Wasserschneeball	Viburnum opulus

11. Bedingte Festsetzung

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Baufeldfreimachung und die durch den Bebauungsplan ermöglichten Baumaßnahmen sind erst zulässig, nachdem die unter Festsetzung Nr. 6 festgesetzten Maßnahmen hergestellt wurden.

12. Örtliche Bauvorschriften und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 89 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauNVO)

12.1 In dem Sondergebiet ist die Errichtung von Werbeanlagen nur innerhalb der zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Abweichend hiervon ist im Sondergebiet SO 2 ein Werbepylon bis zu einer Höhe von 9,00 m, bezogen auf eine Höhe von 41,00 m ü NHN, zulässig.

12.2 Innerhalb der nachrichtlich übernommenen „Sichtdreiecke" sind Einfriedungen, Bepflanzungen oder andere Anlagen, die zu Sichtbehinderungen führen können, nur dann zulässig, wenn diese eine Höhe von 0,80 m, bezogen auf eine Höhe von 41,00 m ü NHN, nicht überschreiten.

Hinweise

1. Artenschutz

1.1 Zeitliche Begrenzung Baufeldräumung

Die Baufeldräumung (Rodungen) ist außerhalb der Brutzeit europäischer Vogelarten im Zeitfenster 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Die Durchführung der Baumaßnahme sollte sich lückenlos an die Baufeldräumung anschließen.

1.2 Schutzzone Wurmufer

Der Uferbereich der Wurm ist bereits während der Baumaßnahme als Schutzzone aus-zuweisen. Dazu ist in einem Abstand von etwa 50 cm (erforderlicher Bauraum) zur geplanten Grenze der befestigten Fläche ein mobiler Bauzaun zu errichten und während der gesamten Baumaßnahme zu unterhalten. Die so hergestellten Schutzzonen ist von jeder Bodenversiegelung durch die Errichtung von Lagerflächen oder das Befahren zu schützen. Ferner ist der Bereich auch im Betrieb in unverändeter Form zu erhalten - insbesondere ist eine Veränderung der Vegetationsflächen durch Neupflanzungen oder Einsaaten zu unterlassen - ausgenommen davon bleibt die Neupflanzung durch Silberweiden und Schwarzerlen als Ersatz der zu rodenden Pappeln in diesem Bereich. Eine entsprechende Einweisung der ausführenden Firmen ist sicher-zustellen und schriftlich zu protokollieren.

1.3 Schutzzone Baumbestand Ost und Gehölzfläche West

Der Kronentraufbereich von zwei zum Erhalt festgesetzten Einzelbäumen an der Ostgrenze sowie die an der Westgrenze zum Erhalt festgesetzten Gehölze sind bereits während der Baumaßnahme als Schutzzone auszuweisen.

Dazu ist der Kronentraufbereich bzw. der Gehölzrand durch einen mobilen Bauzaun zu sichern, der während der gesamten Baumaßnahme zu unterhalten ist. Die so hergestellten Schutzzonen sind von jeder Bodenversiegelung durch die Errichtung von Lagerflächen oder das Befahren zu schützen.

Eine entsprechende Einweisung der ausführenden Firmen ist sicherzustellen und schriftlich zu protokollieren.

Zusätzlich wird empfohlen, die Stämme der Bäume mittels Stammschutz durch eine Verlattung zu schützen.

Hinweise

1.4 Vermeidung von Fallenwirkung

Bereits in der Planungsphase sind bezüglich der Baumaßnahme Tierfallen aller Art zu vermeiden. Hierzu zählen z.B. ungesicherte Schächte, Regenfallrohre, offene Behälter, Spalten und Öffnungen an Rohrbauten und gelagerten Bauteilen, aber auch große, ungeteilte Glasflächen an den Gebäuden. Große Glasfronten sind möglichst in einer für Vögel sichtbaren und nicht spiegelnden Weise auszuführen.

Insbesondere im Spätsommer (zur Invasionszeit der Zwergfledermaus) sind Rohbauten vor einer Besiedlung durch Fledermäuse zu schützen. Solche es dennoch zu einer Besiedlung kommen, sind die Tiere in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde umzusiedeln.

Außenbeleuchtungen (auch Bauteilenbeleuchtungen) sollten ein farbreundliches Spektrum aufweisen. Hellweiße Lampen mit hohem UV-Anteil sind ebenso zu vermeiden wie eine weitreichende horizontale Abstrahlung des Lichts.

1.5 Erhalt des Verbundkorridors Wurmufer

Ein dauerhafter Erhalt des Verbundkorridors Wurmufer in einer Breite von ca. 10,00 m wird durch die Festsetzungen der B-Planung gewährleistet. Durch die im Verlaufe der bisherigen Planungsphasen erzielte Lösung des Verbundkorridor Wurmufer, wird ein umfänglicher Erhalt der vorhandenen wertgebenden Strukturen gewährleistet.

1.6 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 um Vogelschlag an diesen Bauelementen bestmöglich zu vermeiden. 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). Die spezielle Ausgestaltung solcher Vogelschutzmaßnahmen ist dem Einzelfall anzupassen und ggf. ist deren Funktionalität durch eine Experteneinschätzung abzusichern.

1.7 CEF Maßnahme Ersatz Gehölzbestand West

Die Rodung der Gehölzbestände im Bereich der Tennisplätze (Westgrenze des PG) kann durch das Umland nicht kompensiert werden. Aufgrund der mit dem Betrieb der Anlage einhergehenden, dauerhaften Störung kann die vertebrende Gehölzreche die ursprüngliche Funktion nicht mehr erfüllen.

Für die Baufeldfreimachung gilt auch hier die in Maßnahme 1.1 genannte Frist.

Der zu rodende Bestand ist durch die vorgegebene Anlage einer Gehölzstrecke von ca. 650 qm auszugleichen. Dies entspricht min. dem Verhältnis von 1:1 gegenüber den zu rodenden Beständen (West). Die Umsetzung muss an anderer Stelle (im Bereich Oberbruch) erfolgen (s. textliche Festsetzungen Nr. 6).

Eine Kombination der Maßnahmen Artenschutz und Landschaftsschutz nach LGNW wird empfohlen

1.8 Fledermaus- und insektenfreundliche Beleuchtung

Zum generellen Schutz von lichtempfindlichen Fledermausarten sowie nachtaktiven Insekten sollte eine artenschutzverträgliche Beleuchtung des geplanten Baugebiets sowie der dort zu erstellenden Anlagen gewährleistet werden. Hierzu ist es zum einen zu empfehlen, dass Beleuchtungsanlagen einen nach unten eingegrenzten Abstrahlwinkel von max. 70° (gegeben z.B. beim Einsatz von sog. Kofferleuchten) und möglichst eine Schirmung gegen die Abstrahlung von Insekten aufweisen. Darüber hinaus sind nach Möglichkeit Beleuchtungsmittel zu wählen, die auf Grund ihres abgegebenen Lichtspektrums einen möglichst geringen Effekt insekten- und zugthaltaktiver Fledermausarten haben. Dies trifft insbesondere auf fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einem begrenzten Lichtspektrum um etwa 590nm bzw. mit einer maximalen Farbtemperatur von 3000°K (Kelvin) zu. Generell ist bei der Beleuchtungsplanung darauf zu achten, dass nicht mehr als notwendig Beleuchtung verwendet wird. Beleuchtung vorzusehen, sowie ein möglichst geringer Anteil an abgegebener UV-Strahlung anzustreben. Auf diese Weise kann die Anziehungswirkung auf Insekten und somit ein Einfluss auf das Jagdverhalten von Fledermäusen minimiert werden. Überall dort wo es möglich ist kann im Weiteren die Umweltverträglichkeit noch durch Verwendung und korrekte Ausrichtung von Bewegungsmeldern, den Einsatz von Zeitschaltungen sowie eine Schaltung von Möglichkeiten Beleuchtungsregelung (Dimmer) weiter befördert werden.

1.9 Ersatz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse und Vögel

Auf dem städtischen Grundstück Gemarkung Oberbruch, Flur 13, Parzelle 190/0, sind in den Bäumen am Wurmufer zwischen Boos-Fremery-Straße und Rondpunktbereich insgesamt 5 Stück künstliche Fledermaus-Spaltenquartiere, 5 Stück künstliche Fledermaus-Höhlenquartiere und ein Stück künstliches Fledermaus-Winterquartier fachgerecht durch eine fledermauskundlich versierte Fachkraft aufzuhängen. Die Fledermaus-quartiere sind zu Beginn des Jahres (bis etwa Mitte März) in dem die Rodung erfolgen wird, voll funktionsfähig und an geeigneten Stellen mit Nahem Anflug anzubringen. Die Funktion der geschaffenen Quartiere ist über einen Zeitraum von 10 Jahren über ein Monitoring durch eine fledermauskundlich versierte Fachkraft zu über-prüfen und zu gewährleisten (einschl. jährlicher Reinigung, Funktions- und Besatzkontrolle).

Zusätzlich ist im selben Bereich und zur selben Zeit ein Kunsthorst für Greifvögel in einem weiteren Baum anzubringen. Ein Monitoring ist hier nicht erforderlich.

Die Sicherung der Maßnahmen erfolgt durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Heinsberg und dem Vorhabenträger.

1.10 Bau- und betriebsbedingte 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, um geschützte Wildtiere möglichst wenig zu stören. Insgesamt ist auf eine möglichst geringe Emissionsbelastung des umliegenden Gebietes durch Bau und Betrieb der neuen Anlagen Wert zu legen.

2. Vegetationsschutz

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

3. Bodenschutz

3.1 Versiegelung von belastetem Boden

Im Rahmen der Umsetzung des geplanten Vorhabens sind Plangebietsflächen weitestgehend wieder zu versiegeln

3.2 Unversiegelte Flächen

Nicht überbaute bzw. versiegelte Restflächen, z. B. Grünflächen etc., sollten vorsorglich mit einer Abdeckung aus unbelastetem Bodenmaterial versehen werden.

3.3 Anfallender Bodenaushub

Gemäß den durchgeführten Untersuchungen ist davon auszugehen, dass im Rahmen von Bauvorhaben anfallender Bodenaushub an der Auffüllung der LAGA Z 1.2-Werte überstagt. Beeinchreweise ist auch mit dem Antreffen von Auffüllungsmaterial auszugehen, welches die LAGA Z 2-Werte für Bauschutt überschreitet. Im Rahmen von baubedingt anfallenden Aushub aus der Auffüllung ist dieser im Hinblick auf eine Wiederverwertung vor Ort bzw. im Hinblick auf eine fachgerechte Entsorgung repräsentativ zu beproben und chemisch zu untersuchen.

3.4 Bodenkundliche Baubegleitung

Neubaumaßnahmen sollten grundsätzlich fachgutachterlich begleitet werden, um einen fachgerechten Umgang mit belasteten Bodenmaterialien sicherzustellen. Die Wiederverwendung von Bodenaushub sollte im Rahmen der Gründungsplanungen mit vorgesehen und rechtzeitig im Vorfeld mit der Unteren Bodenschutzbehörde abgestimmt werden. Ggf ist die Beantragung einer wasserrechtlichen Einbauerlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde erforderlich.

4. Archäologische Bodenfunde

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde sind Befunde und Bodenfunde anzeigepflichtig und unterliegen der Schutzpflicht gemäß §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NRW (DSchG NRW). Bodenentdeckungen sind unverzüglich der Gemeinde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland unverzüglich zu melden. Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

5. Bergbau

Die Bezirksregierung Arnsberg hat mit Stellungnahme vom 08.11.2019 mitgeteilt, dass das Plangebiet über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Heinsberg" liegt, welches im Eigentum des Landes NRW steht. Aus wirtschaftlichen und geologischen Gründen ist in den Bergwerksfeldern, die im Eigentum des Landes Nordrhein-Westfalen stehen, auch in absehbarer Zukunft nicht mit bergbaulichen Tätigkeiten zu rechnen.

6. Sümpfungsmaßnahmen

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Eine Zunahme der Beeinflussung ist nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasseranstieg zu erwarten. Hierdurch hervorgerufene Bodenbewegungen können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

7. Kampfmittel

Die Bezirksregierung Düsseldorf / Kampfmittelbeseitigungsdienst empfiehlt eine Überprüfung des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes auf Kampfmittel. Sollten es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Zur Festlegung des abzuschiebenden Bereichs und der weiteren Vorgehenswiese wird um Terminabsprache für einen Ortstermin gebeten.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird zusätzliche eine Sicherheitsdetektion empfohlen. In diesem Fall ist das Merkblatt für Baugrundeingriffe auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf zu beachten.

8. Erdbebengefährdung

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist gemäß DIN 4149:2005 der Erdbebenzone 2 und der geologischen Untergrundklasse S zuzuordnen. Die DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsgleiche, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte". Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

9. Baugrundverhältnisse

Die zeichnerisch im Plan gekennzeichneten „Flächen, bei denen Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind" liegen in einem Auebereich Wiegen der Bodenverhältnisse im Ausgebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 „Geotechnik" DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, die Normblätter der DIN 1054 „Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen", und der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" mit der Tabelle 4, die organogenen Boden als Baugrund ungeeignet einstuft, sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

10. Grundwasserverhältnisse

In den zeichnerisch im Plan gekennzeichneten „Flächen, bei denen Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind" steht der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberkante an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg über Niveau des natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 „Abdichtung von Bauwerken", der DIN 18533 „Abdichtung von erdberührten Bauteilen" und gegebenenfalls die DIN 18535 „Abdichtung von Behältern und Becken" zu beachten. Weitere Informationen über die derzeitigen und zukünftig zu erwartenden Grundwasserverhältnisse kann der Erstverband in Bergheim geben (www.erfverband.de).

11. Grundwassermessstellen

Bei den nachrichtlich in den Plan übernommenen Grundwassermessstellen handelt es sich um aktive oder inaktive Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes. Die Zugänglichkeit aktiver Grundwassermessstellen und ihr Bestand sind dauerhaft zu wahren. Inaktive Grundwassermessstellen können die Trägfähigkeit des Baugrundes beeinflussen. Sollte innerhalb eines 200 m Korridors von Baumaßnahmen ein ungenutzte Grundwassermessstelle liegen, ist zum Zwecke der Einweisung vor Beginn der Maßnahme mit dem entsprechenden Eigentümer der Grundwassermessstelle Kontakt aufzunehmen. Weitere Informationen werden durch das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW erteilt (E-Mail: grundwasserstand@lanuv.nrw.de).

12. Wasserrechtliche Erlaubnis

Für die Einleitung von Niederschlagswasser von Dachflächen sowie sonstigen befestigten Flächen in ein Oberflächengewässer ist beim Landrat des Kreises Heinsberg - untere Wasserbehörde - eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Die Antragsunterlagen und wie Merkblatt dazu können auf der Homepage der Kreisverwaltung Heinsberg über den Bereich Bürgerservice-Schlagwortindex-Niederschlagswasserbeseitigung abgerufen werden. Weitere Auskünfte hierzu erfolgen über die untere Wasserbehörde unter der Tel.-Nr.:0 24 52/13-541 19.

13. Sicherheitsleinweisung im Bereich von Hochspannungsfreileitungen

Die zeichnerisch im Bebauungsplan festgesetzten „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" werden von einer Hochspannungsfreileitung gequert. Vor Pflanzmaßnahmen ist der Grundstückseigentümer bzw. das ausführende Unternehmen verpflichtet mit einer Vorankündigungsfrist von mindestens 14 Tagen unter Angabe des Zeichens DRW-S-ÜK/0859/Nr137.951/Bk unter der nachfolgenden Adresse einen Termin zur Einweisung in die erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen zu vereinbaren.

Westnetz GmbH
Hochspannungsfreileitung
Herrn Dirk Faller
DRW-S-FL
Rurbenden 23
52382 Niederzier
Telefon: 02428/49-1742
Fax: 0201/12-12-37787
E-Mail: Posteingang-HS-Freileitungen-Sued@westnetz.de

14. Immissionsschutz

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist der Nachweis zu erbringen, dass das Vorhaben die festgesetzten schalltechnischen Emissionskontingente gemäß Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 mit der Projekt-Nr. XFH08/181/GE/004 (durch die Fa. IBK, Feldstraße 65, 52477 Alsdorf) einhält.

15. Dingliche Sicherung externer Ausgleichs/maßnahmen

Die dingliche