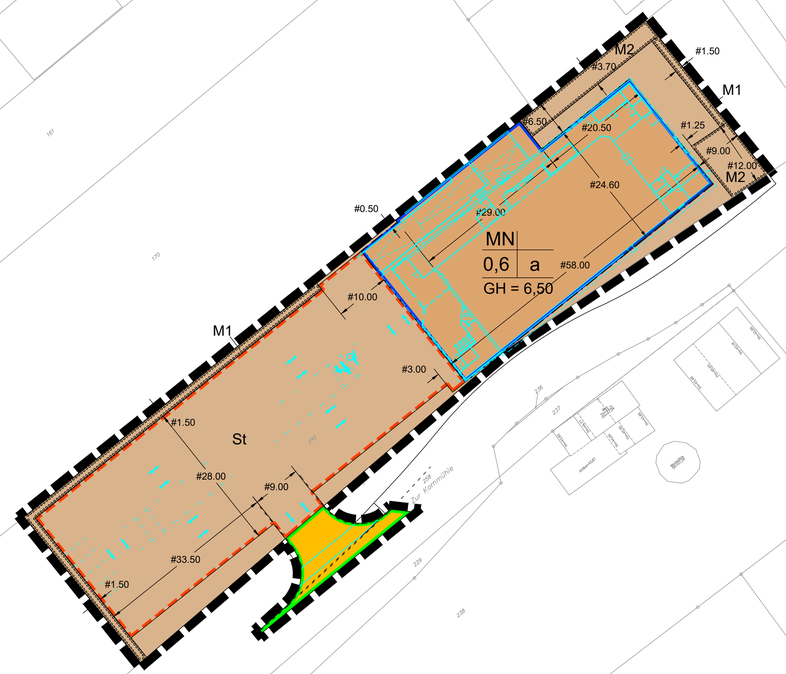
STADT HEINSBERG

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 26 "Nahversorger an der Kornmühle"

Ortslage Kirchhoven



Textliche Festsetzungen

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG; HIER: NAHVERSORGUNGSSTANDORT (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 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.

Die maximale Höhe von Werbeanlagen darf 5,0 m nicht überschreiten. Der obere Bezugspunkt wird definiert als höchster Punkt der Werbeanlage. Der untere Bezugspunkt wird definiert als Oberkante des Fundaments. Diese wird auf 43,50 m ü. NHN festgesetzt.

3. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

3.1 In den mit „M1" markierten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" ist eine dichte Bepflanzung in Form einer einreihigen Schnitthecke aus Hainbuchen (Carpinus betulus) oder Rotbuchen (Fagus sylvatica) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Gehölze sind in einem Abstand von 40 bis 50 cm und einer Mindestqualität Heckenpflanze, 2xv., mit Ballen, 80-100 anzupflanzen und so zu pflegen, dass eine Wuchshöhe von 1,5 m nicht überschritten wird.

3.2 In den mit „M1" markierten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" und den „Flächen für Stellplätze" sind in Summe fünf Säulenförmige Gehölze der Art Säulen-Hainbuche (Carpinus betulus „Fastigiata Monument") anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Gehölze sind in einer Mindestqualität Solitär, 4xv., mit Drahtballierung, 250-300 anzupflanzen.

3.3 In den mit „M2" markierten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" ist eine dichte Bepflanzung in Form einer freiwachsenden Hecke aus Gehölzen der Pflanzliste 1 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Gehölze sind in einem Abstand von 1,5 mal 1,5 m und einer Mindestqualität Strauch/Heister, 1xv., ohne Ballen, 100-150 anzupflanzen.

Pflanzliste 1: Gehölzarten für freiwachsende Hecken

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

4. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

Die Dächer von Gebäudeteilen mit einer Dachneigung von bis zu 15° und einer Gesamtfläche größer als 15 m², bei denen es auf Grund der Konstruktion und Statik möglich ist, sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu begrünen. Der Substrataufbau muss mindestens 10 cm betragen. Die FLL-Richtlinien für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen sind zu beachten.

Hinweise

1. Ökologischer Ausgleich

Der erforderliche Ausgleich des ökologischen Defizits in Höhe von 5.014 Ökopunkten erfolgt über Ersatzgeldzahlungen an die Stadt Heinsberg.

2. Artenschutz

- Bauzeitregelung

Zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG ist die Baufeldfreimachung (Entfernen der Ackervegetation, Abschieben des Oberbodens) außerhalb der Vogelbrutzeit und somit im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen. Im Falle einer Verzögerung der Baumaßnahme ist eventuell aufkommender Bewuchs zu vermeiden. Die Fläche muss in diesem Falle bis zum Baubeginn dem Charakter einer Schwarzbrache entsprechen. Insbesondere ist eine Verbrachung der Fläche zu vermeiden (Lockwirkung). Nach dem Räumen des Baufeldes muss ein unmittelbarer Baubeginn erfolgen. Sofern dies nicht möglich ist, sollte die Installation einer Vergrämungsmaßnahme erfolgen. Zusätzlich ist das Baufeld vor Baubeginn nochmals auf Brutvorkommen zu untersuchen - erst nach Freigabe darf mit dem Baubeginn begonnen werden.

- Vermeidung von Fallenwirkung

Tiefgallen aller Art sind zu vermeiden. Hierzu zählen z.B. ungesicherte Schächte, Regenfallrohre, offene Behälter, Spalten und Öffnungen an Rohbauten und gelagerten Bauteilen, aber auch große, ungeteilte Glasflächen an den Gebäuden.

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

- 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. Die spezielle Ausgestaltung solcher Vogelschutzmaßnahmen ist dem Einzelfall anzupassen und ggf. ist deren Funktionalität durch eine Experteneinschätzung abzusichern.

- Fledermaus- und insektenfreundliche Beleuchtung

Zum generellen Schutz von lichtempfindlichen Fledermausarten sowie nachtaktiven Insekten sollte eine artenschutzverträgliche Beleuchtung der geplanten Bebauung sowie der dort zu erstellenden Anlagen gewährleistet werden. Hierzu ist es zum einen zu empfehlen, dass Beleuchtungsanlagen einen nach unten eingerenzten Abstrahlwinkel von max. 70° (gegeben z.B. beim Einsatz von sog. Kofferleuchten) und möglichst eine Sicherung gegen das Eindringen von Insekten aufweisen. Darüber hinaus sind nach Möglichkeit Beleuchtungsmittel zu wählen, die auf Grund ihres abgegebenen Lichtspektrums einen möglichst geringen Effekt auf Insekten und Jagdhabitate von Fledermäusen 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 Beleuchtungsmittelwahl nach Möglichkeit eine warmweiße gegenüber einer kaltweißen Beleuchtung vorzuziehen, 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 Bewegungssensoren, den Einsatz von Zeitschaltungen sowie eine Schaffung von Möglichkeiten Beleuchtungsregulierung (Dimmer) weiter befördert werden.

- 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 Geländes durch Bau und Betrieb der neuen Anlagen Wert zu legen.

3. Bodenschutz

- Die Flächeninanspruchnahme (z.B. durch den Baubetrieb) ist auf das unbedingt notwendige Maß und möglichst auf zukünftig bebaute Flächen zu begrenzen.
- Der Oberboden ist abzuschieben und getrennt vom übrigen Bodenaushub zu lagern. Der Boden ist nach Möglichkeit vor Ort wieder zu verwenden. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung. Es sind die Bestimmungen der DIN 18915 in den jeweiligen gültigen Fassungen unbedingt zu beachten.
- Bei Baumaßnahmen ist die obere Bodenschicht gemäß den einschlägigen Fachnormen getrennt vom Unter-boden abzutragen. Darunter liegende Schichten unterschiedlicher Ausgangssubstrate sind entsprechend der Schichten zu trennen und zu lagern. Zu Beginn der Baumaßnahmen sind Bereiche für die Materialhaltung und Oberbodenzwischenlagerung zur Minimierung der Flächenbeeinträchtigung abzugrenzen. Die geltenden Bestimmungen nach DIN 19731 sind zu berücksichtigen.
- Eine Kontamination von Boden und Wasser während des Baubetriebs ist durch entsprechende Maßnahmen zu vermeiden. Für den Bebauungsplan gilt, dass nach § 4 Abs. 1 BBodSchG in Verbindung mit § 7 BBodSchG sich jeder so zu verhalten hat, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.
- Einsatz natürlicher Schüttgüter; für den Bebauungsplan gilt, dass nach § 4 Abs. 1 BBodSchG in Verbindung mit § 7 BBodSchG sich jeder so zu verhalten hat, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen wer-den.
- Bodenverdichtungen und Gefügeschädigungen aufgrund von nasser Witterung sind zu vermeiden.

4. 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)

5. Niederschlagswasser

Das auf den Dach- und Parkplatzflächen anfallende Niederschlagswasser ist im Plangebiet zu versickern.

6. 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, Zehntholtstraße 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.

7. Leitungsführung

Im Gehweg der Straße „An der Kornmühle" befindet sich ein Mittelspannungskabel der Alliander Netz Heinsberg GmbH"

8. Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen und Bombenabwürfe. Eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel wird empfohlen. Die Beauftragung der Überprüfung erfolgt über das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung auf der Internetseite des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Düsseldorf.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Zur Festlegung des abzuschiebenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin gebeten. Verwenden Sie dazu ebenfalls das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Beachten Sie in diesem Fall das Merkblatt für Baugrundeingriffe auf der Internetseite des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Düsseldorf.

9. Bergbau

Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Heinsberg" sowie über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld "Union 247". Eigentümerin des Bergwerksfeldes "Heinsberg" ist das Land Nordrhein-Westfalen und Eigentümerin des Bergwerksfeldes "Union 247" ist die RV Rheinbraun Verkaufsgesellschaft mit beschränkter Haftung in Köln, Stüttgenweg 2, 50935 Köln.

10. Grundwasser

Das Plangebiet ist von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Es wurden folgende Grundwasserleiter (nach Einteilung von Schneider & Thiele, 1965) betrachtet: Oberes Stockwerk, 9B, 8, 7, 60, 6B, 2 – 5, 09, 0? Kölner Scholle, 05 Kölner Scholle.

Folgendes sollte berücksichtigt werden: Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese 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.

11. Erdbebengefährdung

Es wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 "Bauten in deutschen Erdbebengebieten" zu berücksichtigen ist.

Das Plangebiet wird gemäß DIN 4149:2005 anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) der Erdbebenzone 2, geologischer Untergrundklasse S zugeordnet.

Bemerkung: DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, iNA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsteile, 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. Dies gilt insbesondere z. B. für Kaufhäuser etc."

12. Baugrund

Nicht ausreichend tragfähige Materialien sollten im Rahmen der Bauausführung ausgetauscht / entfernt werden.

13. Wasserrechtliche Erlaubnis

Für die Einleitungen Wasser in den Untergrund ist bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Heinsberg ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis zu stellen. Es wird vor Antragstellung um Abstimmung unter der Tel.-Nr. 0 24 52/13-61 43 gebeten.

14. 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 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)
Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel	
Zentrenrelevante Sortimente:	
Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software	
Telekommunikationsgeräte	
Geräte der Unterhaltungselektronik	Tapeten und Bodenbeläge, Teppiche
Haushaltstextilien (Haus-, Tisch- u. Bettwäsche), Kurzwaren, Meterbedarf, 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	

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421) zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218b)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218b)

Zeichnerische Festsetzungen

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

MN — Nahversorgungsstandort

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

4. Verkehrsflächen
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

5. 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. 20, 25 und (6) BauGB

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

6. Sonstige Planzeichen

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

St — Stellplätze

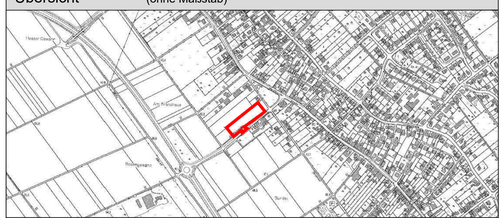
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes — § 9 (7) BauGB

Die nach der öffentlichen Auslegung eingefügten Änderungen bzw. Ergänzungen sind in rot dargestellt und wurden vom Rat der Stadt Heinsberg am ..... beschlossen.

unverbindliche Legende Vermesserangaben/ Bemaßung

Gebäude	Flurkarte
Durchfahrt, Arkade	Flurstücksgrenze
FD Flachdach	1625 Flurstücksnummer
II Anzahl der Vollgeschosse	65,38 vorh. Höhen
5,00 Längenmaß	Die eingetragenen Zeichen, Signaturen und Linien haben nur erläuternden Charakter und sind keine rechtsverbindlichen Festsetzungen.
#5,00 Parallelmaß	
90° Winkelmaß	

Übersicht (ohne Maßstab)



Quelle: eigene Darstellung ohne Maßstab nach Deutsche Grundkarte (1: 5000), Kachelname: 32294_5662, Katasterbehörde: Kreis Heinsberg, Fortführungsstand der Rasterdaten: 2010-02-04; Bereitgestellt von Land NRW (2019): Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0), zugegriffen am 08.05.2019 über https://www.tim-online.nrw.de

N

Entwurf	1. Aufstellung	3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	5. Auslegungsbeschluss	7. Beteiligung der Behörden	9. Ausfertigung
VDH PROJEKTMANAGEMENT GMBH Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz Telefon: 02431 - 97318 0, eMail: info@vdh.com	Der Rat der Stadt Heinsberg hat am ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplan für den Geltungsbereich dieses Planes beschlossen.	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 ausgelegen.	Der Rat der Stadt Heinsberg hat am ..... beschlossen, den Bebauungsplanentwurf samt Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.	Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, mit Schreiben vom ..... zu diesem Plan mit Begründung Stellung zu nehmen.	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	Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister
Plangrundlage Dieser Plan wurde auf Grundlage des Vermessers Tillmanns mit Stand vom Oktober 2017 erstellt.	**2. Bekanntmachung der Aufstellung** Der Beschluss über die Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde im Amtsblatt der Stadt Heinsberg am ..... ortsüblich bekannt gemacht.	**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.	**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 ausgelegen.	**8. Satzungsbeschluss** Der Rat der Stadt Heinsberg hat den Bebauungsplan am ..... gemäß § 10 BauGB mit Begründung als Satzung beschlossen.	**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 trat der Bebauungsplan in Kraft.
	Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister

STADT HEINSBERG

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 26
"Nahversorger sn der Kornmühle"
Ortslage Kirchhoven

VDH

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

Z-Nr.:	PM-B-18-78-BP-01-04	Maßstab: 1 : 500	Stand: 30.11.2020
bearbeitet:	Schütt	gezeichnet: Michalke	