

(Die textlichen Änderungen sind rot gekennzeichnet.)



# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## BEBAUUNGSPLAN NR. 74 „GEWERBEPARK KIRCHHOVEN“

Die Festsetzungen im Bebauungsplan werden nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.07.2014 und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 11.06.2013 getroffen.

### 1. Art der baulichen Nutzung

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als eingeschränktes Gewerbegebiet (**GE<sub>E</sub>**) nach § 1 Abs. 2 Nr. 8 in.V.m. § 1 Abs. 3 und § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind nicht wesentlich störende:

- Betriebe des Handwerks
- nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Lagerhäuser und Lagerplätze
- öffentliche Betriebe
- Anlagen für sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind im Plangebiet Anlagen der Abstandsklasse I-VI und Nr. 200, 201, 202, 203, 210, 211, 213, 214, 216, 218, 219, 220 und 221 der Abstandsklasse VII der Abstandsliste zum Abstandserlass des MUNLV vom 12.10.2007 (MBI. NRW. 2007, S. 659 ff.).

Sonstige Anlagen der Abstandsklasse VII können als Ausnahme i.S.d. § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden, wenn durch besondere bauliche und/oder technische Vorkehrungen i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB oder durch Betriebsbeschränkungen die Emissionen so weit begrenzt werden, dass das Emissionsverhalten dem eines nicht wesentlich störenden Betriebes entspricht.

Die im Bebauungsplan zulässigen Betriebe und Anlagen -auch die im Wege der Befreiung nach § 31 Abs. 1 BauGB zugelassenen Anlagen der Abstandsklasse VII- dürfen folgende Geräusch-Emissionskontingente (EK) weder tags von 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr noch nachts von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr überschreiten:

LEK,tags = 61 dB(A)/m<sup>2</sup>  
LEK,nachts = 46 dB(A)/m<sup>2</sup>

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

Ein Vorhaben ist auch zulässig, wenn der Beurteilungspegel  $L_r$  dieses Vorhabens den Immissionsrichtwert der TA-Lärm am maßgeblichen Immissionsort im Einwirkungsbereich um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzkriterium der DIN 45691).

## 2. Ausschluss zulässiger Nutzungen

Tankstellen gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 sind i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

## 3. Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen

Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sind i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

## 4. Einzelhandelsausschluss

gemäß § 1 Abs. 5 Bau NVO

Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 74 "Gewerbepark Kirchhoven" Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

## 5. Ausnahme vom Einzelhandelsausschluss:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 74 Heinsberg "Gewerbepark Kirchhoven" sind Verkaufsstätten für Eigenproduktionen eines im Plangebiet ansässigen Betriebes des Handwerks oder des produzierenden Gewerbes als untergeordnete Nebenbetriebe zulässig. Die Verkaufsstätten müssen im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Handwerks- oder Gewerbebetrieb stehen. Die Verkaufsfläche muss der Betriebsfläche des produzierenden Gewerbe- oder Handwerksbetriebs deutlich untergeordnet sein und darf einen Flächenanteil der Betriebsfläche von 10% nicht überschreiten.

## 6. Ausnahmsweise zulässige Wohnungen

Für die in dem Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen ist der Nachweis zu führen, dass beim Auftreten von Außengeräuschen durch entsprechende bauliche und technische Maßnahmen sichergestellt wird, dass in den Schlafräumen folgender Innenraumpegel (TA-Lärm Nr. 6.2) eingehalten wird:

tagsüber: 35 dB(A)  
nachts: 25 dB(A)

Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den genannten Wert nicht mehr als 10 dB(A) übersteigen. Als Nachtzeit gilt der Zeitraum zwischen 22.00 und 06.00 Uhr. Der erforderliche schalltechnische Selbstschutz für die Betriebswohnungen ist in Abhängigkeit der Außengeräuschpegel zu gewährleisten. Bei der Ermittlung von baulichen und technischen Maßnahmen ist von folgenden Immissionswerten "Außen" (TA-Lärm Nr. 6.1) auszugehen:

tagsüber: 65 dB(A)  
nachts: 50 dB(A)

## 7. Bestandssicherung

gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO ist die Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung und Erneuerung des auf den Parzellen 179 und 180, Flur 2, Gemarkung Kirchhoven bestehenden Wohnhauses allgemein zulässig.

## 8. Maß der baulichen Nutzung

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 23 BauNVO durch die überbaubaren Grundstücksflächen, die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,8 und die Geschossflächenzahl mit 1,6 festgesetzt.

## 9. Höhe baulicher Anlagen

gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der Gebäude darf höchstens 0,50 m über 34.40 NHN liegen.

## 10. Zulässige Trauf- und Firsthöhe

Definitionen:

### Traufhöhe:

Die Traufhöhe (TH) ist das Maß zwischen der unteren Bezugshöhe und den äußeren Schnittlinien von Außenwänden und Dachhaut. Bei Ausbildung einer Attika gilt die Oberkante der Attika. Die Traufhöhe bei Pultdächern bezeichnet die Traufhöhe der niedrigeren Seite.

Definitionen:

### Firsthöhe:

Als Firsthöhe (FH) ist das Maß zwischen der unteren Bezugshöhe und der Oberkante der obersten Dachbegrenzungskante definiert.

Bestimmung der Bezugshöhe:

Als Bezugshöhe zur Bestimmung der First- und Traufhöhe gilt die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens.

### Trauf- und Firsthöhen

Die max. zulässige Traufhöhe (TH) beträgt 6,00 m und die max. zulässige Firsthöhe (FH) beträgt 8,50 m. Der höchste Punkt der Attika bei Flachdächern entspricht der max. zulässigen Traufhöhe. Bei Pultdächern beträgt die max. zulässige Firsthöhe 8,50 m.

## 11. Natur- und Landschaftsschutz

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Innerhalb der am Rande des Gewerbegebiets gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgelegten Flächen für "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" sind auf den mit M 1 bis M 5 bezeichneten Teilflächen die nachfolgenden Festsetzungen umzusetzen:

- Die Pflanzarbeiten sind gemäß DIN 18916 durchzuführen.
- Die Pflanzen sind zum Schutz vor Wildverbiss für einen Zeitraum von 5 Jahren mit einem rehwildsicheren Zaun zu umgeben.
- Die verwendeten Pflanzen haben dem Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) zu entsprechen, sofern sie ihm unterliegen.

**Maßnahmenfläche M 1**

Für die Maßnahmenfläche M 1 wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB Folgendes festgesetzt:

Die vorhandene Schnitthecke aus Kirschlorbeer ist zu erhalten. Bei Abgang ist auf einer Länge von 85 m eine Schnitthecke aus Hainbuche He., 2xv., mB., 80/100, Pflanzabstand 3 Stück pro laufendem Meter zu pflanzen. In die Schnitthecke ist eine Reihe von Hochstämmen, Ebereschen 2. Ordnung mit StU 12-14, Pflanzabstand 5,00 m zu integrieren (15 Stück).

**Maßnahmenfläche M 2**

Für die Maßnahmenfläche M 2 wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB Folgendes festgesetzt:

Die vorhandenen Gehölze innerhalb des Plangebiets sind zu erhalten. Entlang des bestehenden Plangebiets ist bei Abgang und dort, wo derzeit keine Gehölze vorhanden sind, eine Strauchhecke mit vStr. 1xv., 60/100, Hasel (15 %), Weißdorn (20 %), Roter Hartriegel (15%), Schlehe (20%), Hundsrose (15%), Gem. Schneeball (15%) mit einem Pflanzabstand von 1,50 m zu pflanzen. Die Sträucher sind in einem Abstand von 1 m von der Flurstücksgrenze (Graben) zu pflanzen. Die Länge der Strauchreihe beträgt insgesamt 240 m. Die Nachpflanzung soll auch in Teilabschnitten erfolgen, sobald eine Strecke von mehr als 10 m abgängig ist.

**Maßnahmenfläche M 3**

Für die Maßnahmenfläche M 3 wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB Folgendes festgesetzt:

Der von Bebauung und Versiegelung freizuhaltenen 9,00 m breite Pflanz- bzw. Schutzstreifen entlang der nördlichen Erweiterungsfläche ist als Krautsaum anzulegen. Gegenüber der überbaubaren Fläche, ist die Maßnahmenfläche M 3 durch einen Zaun dauerhaft abzugrenzen. In einem Abstand von 3,00 m von der Baugrenze und 6,00 m von der Flurstücksgrenze ist eine einreihige Strauchreihe vStr. 1xv., 60/100 Hasel (15 %), Weißdorn (20 %), Roter Hartriegel (15%), Schlehe (20%), Hundsrose (15%), Gem. Schneeball (15%) mit einem Pflanzabstand von 1,50 m in lockerer Abfolge mit 40 Sträuchern zu pflanzen. Die Länge der Strauchreihe beträgt insgesamt 85,00 m.

**Maßnahmenflächen M 4**

Für die Maßnahmenfläche M 4 wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB Folgendes festgesetzt:

An der östlichen Plangebietsgrenze ist eine lockere Strauchreihe mit vStr. 1xv., 60/100, Hasel (15 %), Weißdorn (20 %), Roter Hartriegel (15%), Schlehe (20%), Hundsrose (15%), Gem. Schneeball (15%) mit einem Pflanzabstand von 1,50 m in lockerer Abfolge mit 50 Sträuchern zu pflanzen. Von der Flurstücksgrenze ist ein Abstand von 0,50 m einzuhalten. Die Länge der Strauchreihe beträgt insgesamt 110,00 m.

**Maßnahmenflächen M 5**

Für die Maßnahmenfläche M 5 wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB Folgendes festgesetzt:

Zum Schutz des Wurzelraumes des Eichenbestands an der südlichen Plangebietsgrenze ist ein 8,00 m breiter Streifen von Bebauung und Versiegelung freizuhalten.

Der vorhandene Krautsaum entlang der südlichen Plangebietsgrenze ist zu erhalten. In einem Abstand von 3,00 m zur Baugrenze ist eine einreihige Strauchreihe mit vStr. 1xv., 60/100, Hasel (15 %), Weißdorn (20 %), Roter Hartriegel (15%), Schlehe (20%), Hundsrose (15%), Gem. Schneeball (15%) mit einem Pflanzabstand von 1,50 m in lockerer Abfolge mit 45 Sträuchern zu pflanzen. Die Länge der Strauchreihe beträgt insgesamt 95,00 m. Gegenüber der Baufläche ist die Maßnahmenfläche durch einen Zaun dauerhaft abzugrenzen. Die 3,00 m breite Fläche zwischen der Strauchreihe und der Baugrenze ist als Krautsaum anzulegen.

Hinweis:

Die im landschaftspflegerischen Fachbeitrag benannte Maßnahmenfläche **M6** wird im Bebauungsplan als Kirschlorbeerhecke mit mindestens 1,80 m Höhe festgesetzt.

## 12. Hinweise im Bebauungsplan

### Externer Ausgleich

Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind in Form einer den Baugrundstücken zugeordneten Ersatzgeldzahlung vorgesehen. Die Zahlung wird vertraglich zwischen dem Eigentümer und dem Landrat des Kreises Heinsberg festgelegt.

### Kampfmittelräumung

Erdarbeiten sind im Hinblick auf eventuelle Kampfmittelfunde mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Bei Kampfmittelfunden sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das Ordnungsamt der Stadt Heinsberg zu informieren.

### Niederschlagswasserbeseitigung

Das Niederschlagswasser wird innerhalb des Plangebietes in einem Stauraumkanal aufgefangen, behandelt und anschließend über eine Pumpe gedrosselt wieder abgegeben. Der Abfluss wird auf 10 l/s begrenzt. Der Abfluss wird auf direktem Wege über eine neu zu erstellende Trasse zum Uferbereich des Lago Laprello geleitet und anschließend in den See eingeleitet.

### Bodendenkmalpflege

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde oder Befunde als Zeugnisse pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gem. § 2 Abs. 5 Denkmalschutzgesetz (DSchG) sind dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 53385 Nideggen, Tel.: 02425/7684 unverzüglich zu melden. Auf §§ 13 19 DSchG wird hingewiesen.

### Grundwasser

Der Grundwasserstand befindet sich im Plangebiet bei ca. < 1,0 m unter Flur. Die Grundwasserverhältnisse können sich künftig auf Höhen < 0,0 – 1,0 m unter Geländeoberkante und auch darüber einstellen. Es wird dringend empfohlen, bei baulichen Maßnahmen Vorkehrungen gegen drückendes Wasser (gemäß DIN 18195 „Bauwerksabdichtung“) zu treffen.

### **DIN-Normen**

Die DIN-Normen, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen wird, sind über den Beuth-Verlag, Berlin, beziehbar und bei der Stadt Heinsberg, Bauverwaltungs- und Planungsamt, zu den üblichen Öffnungszeiten einsehbar.