

Bebauungsplan Nr. 74 Heinsberg - Gewerbepark Kirchhoven



Art und Maß der baulichen Nutzung §9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 und §16 (2 u. 3) i.V.m. §17 (1) BauNVO	
GE	Nutzungsschablone
0,8 1,6	
GE	eingeschränktes Gewerbegebiet
0,8	Grundflächenzahl
1,6	Geschossflächenzahl
6,00	Traufhöhe
8,50	Firsthöhe
Fläche für die Abwasserbeseitigung §9 (1) Nr. 14 BauGB	
Abwasseranlage	
Pflanzungen §9 (1) Nr. 20 BauGB	
M1	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen
M2	
M3	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie die Anlage von Absetzbecken (Nutzenraum)
M4	
M5	private Grünflächen
Pr	zu erhaltende Kirschlorbeerhecke, Mindesthöhe 1,80 m
Bauweise, Baufinien, Baugrenzen §9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO	
Baugrenze	
nachrichtliche Darstellung	
private Erschließungsstraße	
vorhandene Bebauung	
Maßzahl mit Parallelzeichen	
PLANZEICHEN	

Dieser Plan wurde nach Katasterunterlagen und örtlicher Aufmessung hergestellt. Es wird bescheinigt, dass die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.	
den	(Unterschrift, Siegel Vermessungsbüro)
Verfahrensdaten:	
1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 74 "Heinsberg - Gewerbepark Kirchhoven" wurde vom Planungs- und Verkehrsausschuss am beschlossen.	
Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 74 "Heinsberg - Gewerbepark Kirchhoven" stimmt mit dem Beschluss des Planungs- und Verkehrsausschusses vom überein. Das Verfahren gem. § 2 Abs. 1 und 2 BekanntmVO ist eingehalten worden.	
Heinsberg, den	Der Bürgermeister
Dieder	
2. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 74 "Heinsberg - Gewerbepark Kirchhoven" wurde am ortsüblich bekannt gemacht.	
3. Die vorgezogene Beteiligung der Bürger hat am stattgefunden.	
4. Die Träger öffentlicher Belange wurden vom bis zu der Planung gehört.	
5. Der Entwurf wurde vom Planungs- u. Verkehrsausschuss am beschlossen und hat nach ortsüblicher Bekanntmachung am in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegen.	
6. Der Rat der Stadt Heinsberg hat am über die Anregungen und Bedenken beschlossen.	
Heinsberg, den	Der Bürgermeister Im Auftrage
Schröder 1.06. Stadtratsdirektor	
7. Der Rat der Stadt Heinsberg hat den Bebauungsplan Nr. 74 "Heinsberg - Gewerbepark Kirchhoven" am als Satzung beschlossen.	
Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 74 "Heinsberg - Gewerbepark Kirchhoven" stimmt mit dem Beschluss des Rates vom überein. Das Verfahren gem. § 2 Abs. 1 und 2 BekanntmVO ist eingehalten worden.	
Heinsberg, den	Der Bürgermeister
Dieder	
Ausfertigung:	
Der Rat der Stadt Heinsberg hat den Bebauungsplan Nr. 74 "Heinsberg - Gewerbepark Kirchhoven" am als Satzung beschlossen.	
Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 74 "Heinsberg - Gewerbepark Kirchhoven" stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein.	
Heinsberg, den	Der Bürgermeister
Dieder	
Der Beschluss des Rates der Stadt Heinsberg über den Bebauungsplan Nr. 74 "Heinsberg - Gewerbepark Kirchhoven" ist am bekannt gemacht worden.	
Heinsberg, den	Der Bürgermeister Im Auftrage
Schröder 1.06. Stadtratsdirektor	
VERFAHRENSDATEN	

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 Bauleitungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.02.1990, zuletzt geändert am 11.06.2013.

1. Art der baulichen Nutzung
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE) nach § 1 Abs. 2 Nr. 8 i.V.m. § 1 Abs. 3 und § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind nicht wesentlich störende:

- Betriebe des Handwerks
- nicht wesentlich störende Gewerbe- und Handelsbetriebe
- 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 Abstandstabelle zum Abstandsrecht des MÜN.V vom 12.10.2007 (MÜB. 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-Emissionskenngrößen (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)/m²
LEK,nachts = 46 dB(A)/m²

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

Ein Vorhaben ist auch zulässig, wenn der Beurteilungspegel dieses Vorhabens den Immissionsrichtwert der TA Lärm am maßgeblichen Immissionsort im Einwirkungsbereich (Nr. 2.2 und 2.3 der TA Lärm) 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 Vergnügungsfeststellen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sind i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

4. Einzelhandelsausschluss
gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 74 "Gewerbepark Kirchhoven" Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 74 "Gewerbepark Kirchhoven" Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

5. Ausnahme zum Einzelhandelsausschluss:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans 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 Gewerbes- 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) eingestellt wird:

tagüber: 35 dB(A)
nachts: 25 dB(A)

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

tagüber: 65 dB(A)
nachts: 50 dB(A)

7. Bestandssicherung

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.

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 (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.

Firsthöhe (FH) ist das Maß zwischen der unteren Bezugshöhe und der Oberkante der obersten Dachbegrenzungsante.

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

Tauf- 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. 21 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 Pflanzungen sind zum Schutz vor Wildverbiss für einen Zeitraum von 5 Jahren mit einem Behälterdichten Zaun zu umgeben.
- Die verwendeten Pflanzen haben dem Forstvermehrungsgutgesetz (ForVG) 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 Heibuche He., Zw., 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., Ixw., 60/100, Hasel (15 %), Weißdorn (20 %), Roter Harneggei (15%), Schlehe (20%), Hundrose (15%), Gem. Schneeball (15%) mit einem Pflanzabstand von 1,50 m zu pflanzen. Die Länge der Strauchhecke beträgt insgesamt 95,00 m.

Gegenüber der Baufäche ist die Maßnahmenfläche durch einen Zaun dauerhaft abzugrenzen. Die 3,00 m breite Fläche zwischen der Strauchhecke und der Baugrenze ist als Krautsaum anzulegen.

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

Der von Bebauung und Versiegelung freizuhaltende 9,00 m breite Pflanz- bzw. Schutzstreifen entlang der nördlichen Erweiterungsfäche 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., Ixw., 60/100 Hasel (15 %), Weißdorn (20 %), Roter Harneggei (15%), Schlehe (20%), Hundrose (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., Ixw., 60/100, Hasel (15 %), Weißdorn (20 %), Roter Harneggei (15%), Schlehe (20%), Hundrose (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 6,50 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 Eichenbestand 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., Ixw., 60/100, Hasel (15 %), Weißdorn (20 %), Roter Harneggei (15%), Schlehe (20%), Hundrose (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 Baufäche ist die Maßnahmenfläche durch einen Zaun dauerhaft abzugrenzen. Die 3,00 m breite Fläche zwischen der Strauchhecke und der Baugrenze ist als Krautsaum anzulegen.

Externer Ausgleich

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

Kampfmittelräumung

Erdarbeiten sind im Hinblick auf eventuelle Kampfmittelzufunde mit entsprechender Vorsicht auszuführen.

Bei Kampfmittelzufunden sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das Ordnungsamt der Stadt Heinsberg zu informieren.

Bodendenkmalfolge

Bei Bodenbewegungen auftretende archaische 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.

Niederschlagswasserbeseitigung

Das Niederschlagswasser der Erweiterungsfäche wird innerhalb des Plangebietes in einem Retentionsraum mit Lamellenabscheider und vorgeschalteten offenen Absetzbecken zur Zeitspeicherung der Abwasser von Fahr-, Park- und Lagerflächen aufgefangen, behandelt und sodann mittels Pumpe gedrosselt über eine neue Leitungsstasse entlang der Slupper Straße zum Oberfläch des Lago Lagretto geführt und dort in den See eingeleitet.

Grundwasser

Der Grundwasserstand befindet sich im Plangebiet bei ca. < 1,0 m unter Flur.

Die Grundwasserhältnisse 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 extlichen Festsetzungen des Bebauungsplans verwiesen wird, sind über den Beuth-Verlag, Berlin, beschreib und bei der Stadt Heinsberg, Bauverwaltungs- und Planungsamt, zu den üblichen Öffnungszeiten einsehbar.

Luftbild
Gewerbepark

aus TM-Ortho

aufgestellt, Sefkant den 15.06.2016

K3 PLANUNGSSTUDIO

ARCHITEXT

ADRESSE: SEBASTIANUSSTR. 8
D-52539 BELFANT
02461 93 2456 - 901 276
02461 93 2456 - 9073399
WWW.K3-STUDIO.DE
INFO@K3-STUDIO.DE

TELEFON: 02461 93 2456 - 901 276
FAX: 02461 93 2456 - 9073399
WEB: WWW.K3-STUDIO.DE
E-MAIL: INFO@K3-STUDIO.DE

Dipl.-Ing. Architekt Pascal Kharren
Dipl.-Ing. Architekt Thorsten Kharren

HINWEISE

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN