

Bebauungsplan Nr. 74 Heinsberg - Gewerbepark Kirchhoven



----- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Art und Maß der baulichen Nutzung
§9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 und §16 (2 u. 3) LVm, §17 (1) BauNVO

GE _E	
max.	min.
0,8	1,6
6,00	8,50

Beispiel Nutzungsschablone

----- eingeschränktes Gewerbegebiet

----- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

0,8 Grundflächenzahl
1,6 Geschossflächenzahl

6,00 Traufhöhe
8,50 Firsthöhe

Fläche für die Abwasserbeseitigung
§9 (1) Nr. 14 BauGB

----- Fläche für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Pflanzungen
§9 (2) Nr. 20 BauGB

M1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen

M2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie die Anlage von Absetz- bzw. Rückhaltebecken

M3 private Grünflächen

Pr zu erhaltende Kirschlorbeerhecke, Mindesthöhe 1,80 m

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

----- Baugrenze

nachrichtliche Darstellung

----- private Erschließungsstraße

----- vorhandene Bebauung

3,00 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 bis öffentlich ausgelegen.

6. Der Rat der Stadt Heinsberg hat am über die Anregungen und Bedenken beschlossen.

Heinsberg, den Der Bürgermeister
Im Auftrage

Schreiber
Lfd. Stadtschreiber

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

Schreiber
Lfd. Stadtschreiber

VERFAHRENSDATEN

Textliche Festsetzungen nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2007 (BGBl. I S. 3034) und der Bauzonierungsverordnung (BauZO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.12.2007 (BGBl. I S. 2796)

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE_E) 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 Gewerbe- und Handelsbetriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Lagerhäuser und Lagerplätze
- öffentliche Betriebe
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind im Plangebiet Anlagen der Abstandsclassen I-VI und Nr. 200, 201, 202, 203, 210, 211, 213, 214, 216, 218, 219, 220 und 221 der Abstandsclassen VII der Abstandsliste zum Abstandsclassen des MÜNV vom 12.10.2007 (MÜNV 2007, S. 469 f.).

Sonstige Anlagen der Abstandsclassen 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 Abstandsclassen 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:

EK 1	LEK tags = 61 dB(A)/m ²	LEK nachts = 46 dB(A)/m ²
EK 2	LEK tags = 66 dB(A)/m ²	LEK nachts = 51 dB(A)/m ²
EK 3	LEK tags = 71 dB(A)/m ²	LEK nachts = 56 dB(A)/m ²

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

Übersicht der Bezugswerte für den Geräuschkontingenterungen
(ohne Maßstab)

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)
tagsüber: 61 dB(A) <td>nachts: 46 dB(A)</td>	nachts: 46 dB(A)
tagsüber: 66 dB(A) <td>nachts: 51 dB(A)</td>	nachts: 51 dB(A)
tagsüber: 71 dB(A) <td>nachts: 56 dB(A)</td>	nachts: 56 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 § 1 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 überbauten Grundstücksflächen, die zulässige Grundflächenzahl (GFZ) 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.

Bei Einhaltung der Emissionskontingente werden in der Folge die Anforderungen der TA Lärm hinsichtlich der Mittelwertbelastung zu den geltenden Immissionsrichtwerten erfüllt. Darüberhinausgehende 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.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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 Vergnügungsgärten 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 BauNVO

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

5. Ausnahme zum Einzelhandelsausschluss:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 74 Heinsberg "Gewerbepark Kirchhoven" sind Verkaufsstätten für Eigenproduktions 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 Verkaufsstätte 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)
tagsüber: 65 dB(A) <td>nachts: 50 dB(A)</td>	nachts: 50 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)
tagsüber: 61 dB(A) <td>nachts: 46 dB(A)</td>	nachts: 46 dB(A)
tagsüber: 66 dB(A) <td>nachts: 51 dB(A)</td>	nachts: 51 dB(A)
tagsüber: 71 dB(A) <td>nachts: 56 dB(A)</td>	nachts: 56 dB(A)

10. Zulässige Trauf- und Firsthöhe

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 Putzschirmen beschränkt die Traufhöhe der niedrigeren Seite.

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

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

Tauf- und Firsthöhe
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 Putzschirmen 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 Behälterverschluss 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 Hainbuche Heu, Zwer, mB, 80/100, Pflanzabstand 3 Stück pro laufendem Meter zu pflanzen. In die Schnitthecke ist eine Reihe von Hochstämmen, Eberschen 2. Ordnung mit SU 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 Strauchreihe mit vStr. 1xv, 60/100, Hasel (15 %), Weibdorn (20 %), Roter Harnriegel (15%), Schlehe (20%), Hundrose (15%), Gem. Schneeball (15%) mit einem Pflanzabstand von 1,50 m zu pflanzen. Die Straucher sind in einem Abstand von 1m von der Flurstücksgrenze (Graben) zu pflanzen. Die Länge der Strauchreihe beträgt insgesamt 240 m. Die Nachpflanzung soll auch in Teilschnitten 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 freizuhaltende 9,00 m breite Pflanz- bzw. Schutzstreifen entlang der nördlichen Erweiterungslinie ist als Krautsaum anzulegen. Gegenüber der überbauten 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 %), Weibdorn (20 %), Roter Harnriegel (15%), Schlehe (20%), Hundrose (15%), Gem. Schneeball (15%) mit einem Pflanzabstand von 1,50 m in lockerer Abfolge mit 50 Sträuchern zu pflanzen. Die Länge der Strauchreihe beträgt insgesamt 65,00 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 %), Weibdorn (20 %), Roter Harnriegel (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 0,50 m einzuhalten. Die Länge der Strauchreihe beträgt insgesamt 110,00 m.

Externer Ausstieg
Ausstiegsmöglichkeiten außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind in Form einer dem Baugrundstück zugeordneten Ersatzgeldzahlung vorgesehen. Die Zahlung wird vertraglich zwischen dem Eigentümer und dem Landrat des Kreises Heinsberg festgelegt.

Kampfmittelräumung
Vor Beginn einer Baumaßnahme ist eine Überprüfung auf Kampfmittel vom Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf durchzuführen zu lassen. Auch nachfolgende Erdarbeiten sind im Hinblick auf eventuelle Kampfmittelzufälle mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Bei Kampfmittelbefunden sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das Ordnungsamt der Stadt Heinsberg zu informieren.

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

Niederschlagswasserbeseitigung
Die Regenwasser der Dachflächen des Erweiterungsgebietes als auch ein Teil der Dachflächen des bestehenden Gewerbegebietes werden über eine separate Leitung entlang der Stapper Straße in den benachbarten See Lago Lapello eingeleitet. Das Niederschlagswasser der Fahr-, Park- und Lagerflächen des Erweiterungsgebietes wird in den benachbarten Vorfluter geleitet. Dies gilt ebenso für einen Teil der Dachflächen des Altbestandes des bestehenden Gewerbeparks.

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 "Baugrubensicherung") zu treffen.

Bodenbewegungen
Bergbauliche Grundwasserabsenkungen bzw. späterer Grundwasseranstieg können Bodenbewegungen bedingen, die zu Schäden an Gebäuden und baulichen Anlagen führen können. Auf die Notwendigkeit besonderer baulicher Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, wird hingewiesen.

Erdbeengefährdung
Das Plangebiet liegt in einer erdbebengefährdeten Zone. Auf die Notwendigkeit einer Bewertung der Erdbeengefährdung gemäß den geltenden technischen Baubestimmungen und DIN-Vorschriften wird hingewiesen.

DIN-Normen
Die DIN-Normen, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen wird, sind über den Beuth-Verlag, Berlin beziehbär.

HINWEISE

Bebauungsplan Nr. 74 Heinsberg - Gewerbepark Kirchhoven

Luftbild - Gewerbepark

SEKANTEN
Sekfant den 08.06.2018

PLANUNGSSTUDIO

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

ADRESSE: BEBATHHUBSTR. 8
D-52538 BELFANT
0249 02 2456-401276
0249 02 2456-5072299
WWW.K3-STUDIO.DE
INFO@K3-STUDIO.DE

TEL: 0249 02 2456-401276
FAX: 0249 02 2456-5072299
E-MAIL: INFO@K3-STUDIO.DE