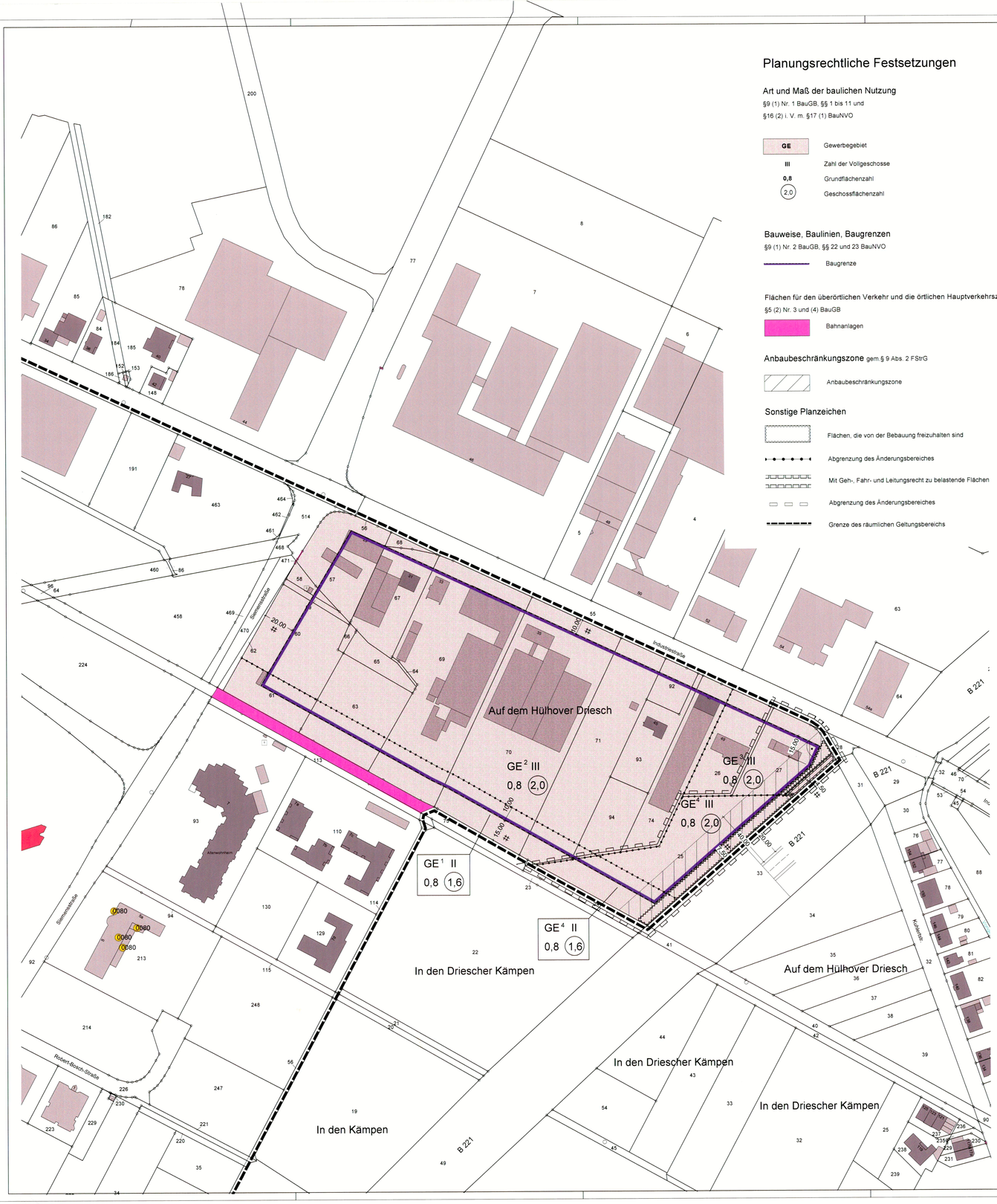


Planungsrechtliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

§9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 und
§16 (2) i. V. m. §17 (1) BauNVO

GE	Gewerbegebiet
III	Zahl der Vollgeschosse
0,8	Grundflächenzahl
(2,0)	Geschossflächenzahl

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

Baugrenze

Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge

§5 (2) Nr. 3 und (4) BauGB

Bahnanlagen

Anbaubeschränkungszone gem.§ 9 Abs. 2 FStrG

Anbaubeschränkungszone

Sonstige Planzeichen

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Abgrenzung des Änderungsbereiches

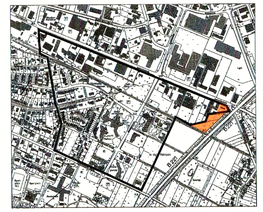
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

Abgrenzung des Änderungsbereiches

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Stadt Heinsberg

12.Änderung Bebauungsplan Nr.19 "In der Herrenheide" M.:1:1.000



Textliche Festsetzungen

1. Gliederung nach Art der Betriebe und Anlagen

Es gilt die Abstandsliste zum Abstandserlass MUNLV vom 12.10.2007 (Mbl. Nr. 29 S. 659 ff)

Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO i. V. m. §§ 8 und 9 BauNVO wird das Plangebiet nach Art der Betriebe und Anlagen in die Zonen GE und GI eingeteilt.

Gewerbegebiet Zone GE [4]

In der Zone des Gewerbegebietes (GE[1]) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig die in der Abstandsliste zum Abstandserlass des Ministers für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (MUNLV) vom 12.10.2007 (Mbl. Nr. 29 S. 659 ff) genannten Betriebe und Betriebsarten der **Abstandsklassen I bis VII** und Betriebe mit ähnlichem Emissionsverhalten.

Ausnahmsweise können gemäß § 31 BauGB auch Betriebe und Betriebsarten der Abstandsklasse VII zugelassen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass die Emissionen so begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen vermieden werden.

2. Ausschluss von bestimmten Arten von Betrieben und Anlagen

Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind im räumlichen Geltungsbereich der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Heinsberg – In der Herrenheide" Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten und Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten gem. „Heinsberger Liste" (s. Punkt 5.3) nicht zulässig. Im Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten ist der Anteil branchenüblicher zentrenrelevanter Randsortimente und nahversorgungsrelevanter Randsortimente gemäß „Heinsberger Liste" bis zu einer Großenordnung von max.10% der Gesamtverkaufsfläche zulässig, eigenständige Ladeneinheiten für Randsortimente sind unzulässig.

Verkaufsstätten von Betrieben des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes

Im Geltungsbereich der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 sind Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher für Betriebe des produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbes sowie Handwerksbetriebe als untergeordnete Nebenbetriebe ausnahmsweise 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. Bei zentrenrelevanten Sortimenten darf die Verkaufsfläche höchstens 100 m² betragen. Die zentrenrelevanten Sortimente sind der Heinsberger Liste (s. Punkt 5.3) zu entnehmen.

3. Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zum Artenschutz gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

3.2 Baufeldräumung

Die Baufeldräumung ist in den Wintermonaten kurz vor Beginn der Baumaßnahme durchzuführen. Die notwendigen Gehölzrodungen sind ausschließlich in den Wintermonaten (Oktober – März) durchzuführen. Der Grasbewuchs ist bis zum Baubeginn durch regelmäßiges mähen rasenartig kurz zuhalten. Eine Verbrachung der Fläche ist zu vermeiden. Sollte dies dennoch geschehen, so darf die Fläche erst im folgenden Winter gemäht und der Bebauung zugeführt werden.

3.3 Fledermausvorkommen während der Baumaßnahme

Während der Bauphase ist die Besiedlung der Neubauten durch (Zwerg-) Fledermäuse durch geeignete Maßnahmen (Versiegelung der Gebäude sowie aller Ritzen und Spalten) zu vermeiden. Bei evtl. Fledermausvorkommen müssen diese vor der Fortführung der Bauarbeiten in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Heinsberg umgesiedelt werden.

3.4 Nisthilfen

An jedem Gebäude ist in der Bauphase eine Nisthilfe pro 50 m² Gebäudegrundfläche je Geschossebene, jedoch mindestens drei Nistilfen für gebäudebewohnende Fledermäuse oder Vögel an geeigneter Stelle fest einzubauen (Einbaukästen, Nist- und Einbausteine, Fassadenbauelemente). Bei mehrstöckigen Gebäuden ist die ermittelte Zahl der notwendigen Nisthilfen mit der Zahl der Geschosse zu multiplizieren.

4. Hinweise

4.1 Niederschlagswasserbeseitigung

Das Niederschlagswasser der befestigten Flächen ist an die öffentliche Niederschlagswasserkanalisation anzuschließen (Anschluss- und Benutzungszwang gemäß § 9 der Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Heinsberg vom 26.03.2014).

Der Niederschlagswasserabfluss aus dem Plangebiet ist auf max. 5 l/s zu begrenzen. Für die darüber hinaus gehenden Wassermengen sind geeignete Rückhaltemaßnahmen vorzusehen.

4.2 Grundwasserstand

Der Grundwasserstand befindet sich im Plangebiet bei ca. < 1,0 m unter Flur. Der Grundwasserstand wird sich bei Einstellung der Wasserförderung im Industriepark Oberbruch im Plangebiet bei ca. 0,0 bis -0,5 m unter Flur d.h. geländenah einstellen. Es wird dringend empfohlen, bei baulichen Maßnahmen Vorkehrungen gegen drückendes Wasser(gemäß DIN 18195 „Bauwerksabdichtung") zu treffen.

4.3 Bodenschutz

Der belebte Oberboden ist vor Beginn der Baumaßnahme unter Einhaltung der DIN 18915 sicherzustellen und für die Anlage von Vegetationsflächen wiederzuverwenden.

Bodenbelastende Maßnahmen sind vorwiegend auf der später ohnehin zu versiegelnden Fläche durchzuführen. Das Prinzip der sauberen Baustelle ist zu beachten.

Baubedingte Bodenverdichtungen auf anderen Flächen sind nach Abschluss der Bauphase zu beseitigen.

4.4 Anbauverbotszone gem. § 9 Abs. 2 FStrG

In der Anbauverbotszone (Entfernung bis zu 20 m vom äußerem Fahrbahnrand der B221) dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden.

4.5 Anbaubeschränkungszone gem. § 9 Abs. 2 FStrG

Innerhalb der Anbaubeschränkungszone (Entfernung 20 -40 m vom Fahrbahnrand B221) sind:

- Alle Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden so zu gestalten oder abzuschirmen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der B221 nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigt wird.
- Gebäude sowie Grünanlagen entlang des Böschungsfußes der Dammböschung B221 mit dem Landesbetrieb Straßenbau im Rahmen des Bauantragsverfahrens frühzeitig abzustimmen.

5. Heinsberger Liste (auf Grundlage des Einzelhandelskonzeptes)

Nahversorgungsrelevante Sortimente:	Nicht-zentrenrelevante Sortimente:
Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren	Bettwaren (u. a. Matratzen, Lattenroste, Oberbetten)
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, Rasensprenger)
Drogerlewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel	
Zentrenrelevante Sortimente:	Tapeten und Bodenbeläge, Teppiche
Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software	elektrische Haushaltsgeräte (Großgeräte wie Herd, Waschmaschine)
Telekommunikationsgeräte	Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel
Geräte der Unterhaltungselektronik	Holz-, Flecht- und Korbwaren, Bast- und Strohwaren, Kinderwagen)
Haushaltsleuchten (Hänge-, Tisch- u. Bettwäsche), Kurzwaren, Schneiderbedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel
Vorhänge und Gardinen	sonstige Haushaltsgegenstände (u. a. Bedarfsartikel für den Garten, Gartenmöbel, Grillgeräte)
elektrische Haushaltsgeräte (Kleingeräte)	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
keramische Erzeugnisse und Glaswaren	Campingartikel und Campingmöbel
Musikinstrumente und Musikalien	
Haushaltsgegenstände (u. a. Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke, nicht elektrische Haushaltsgeräte)	Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemittel
Bücher	zoologischer Bedarf und lebende Tiere (inkl. Futtermittel für Haustiere)
Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen	
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 Gedenkartikel	
Einzelhandel mit Antiquitäten und Gebrauchtwaren	

Verfahrensdaten

Dieser Plan wurde nach Katasterunterlagen hergestellt. Es wird bescheinigt, dass die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Heinsberg, den 16.04.2014
Glasen
Landrat des Kreises Heinsberg
Vermessungs- und Katasteramt

Verfahrensdaten

1. **Die Aufstellung der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „In der Herrenheide" wurde vom Planungs- u. Verkehrsausschuss am 09.12.2013 beschlossen.**

   Die Aufstellung der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „In der Herrenheide" stimmt mit dem Beschluss des Planungs- und Verkehrsausschusses vom 09.12.2013 überein. Das Verfahren gem. § 2 Abs. 1 und 2 BekanntmVO ist eingehalten worden.

   Heinsberg, den 12.12.2013
   Der Bürgermeister
   Dieder

2. **Die Aufstellung der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „In der Herrenheide" wurde am 21.12.2013 ortsüblich bekanntgemacht.**
3. **Die vorgezogene Beteiligung der Bürger hat am 08.01.2014 stattgefunden.**
4. **Die Träger öffentlicher Belange wurden vom 10.12.2013 bis 17.01.2014 zu der Planung gehört.**
5. **Der Entwurf wurde vom Planungs- u. Verkehrsausschuss am 26.02.2014 beschlossen und hat nach ortsüblicher Bekanntmachung am 01.03.2014 in der Zeit vom 11.03.2014 bis 10.04.2014 öffentlich ausgelegen.**
6. **Der Rat der Stadt Heinsberg hat am 21.05.2014 über die Anregungen und Bedenken beschlossen.**
7. **Der Rat der Stadt Heinsberg hat die 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „In der Herrenheide" am 21.05.2014 als Satzung beschlossen.**

   Heinsberg, den 04.06.2014
   Der Bürgermeister
   Dieder

   Die als Satzung beschlossene 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „In der Herrenheide" stimmt mit dem Beschluss des Rates vom 21.05.2014 überein. Das Verfahren gem. § 2 Abs. 1 und 2 BekanntmVO ist eingehalten worden.

   Heinsberg, den 04.06.2014
   Der Bürgermeister
   Dieder

Ausfertigung:

Der Rat der Stadt Heinsberg hat die 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „In der Herrenheide" am 21.05.2014 als Satzung beschlossen.
Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein.

Heinsberg, den 04.06.2014
Der Bürgermeister
Dieder

Der Beschluss des Rates der Stadt Heinsberg über die 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „In der Herrenheide" ist am 31.05.2014 bekanntgemacht worden.

Heinsberg, den 04.06.2014

Der Bürgermeister
Im Auftrage
Schönleber
Ltd. Stadtrechtsdirektor