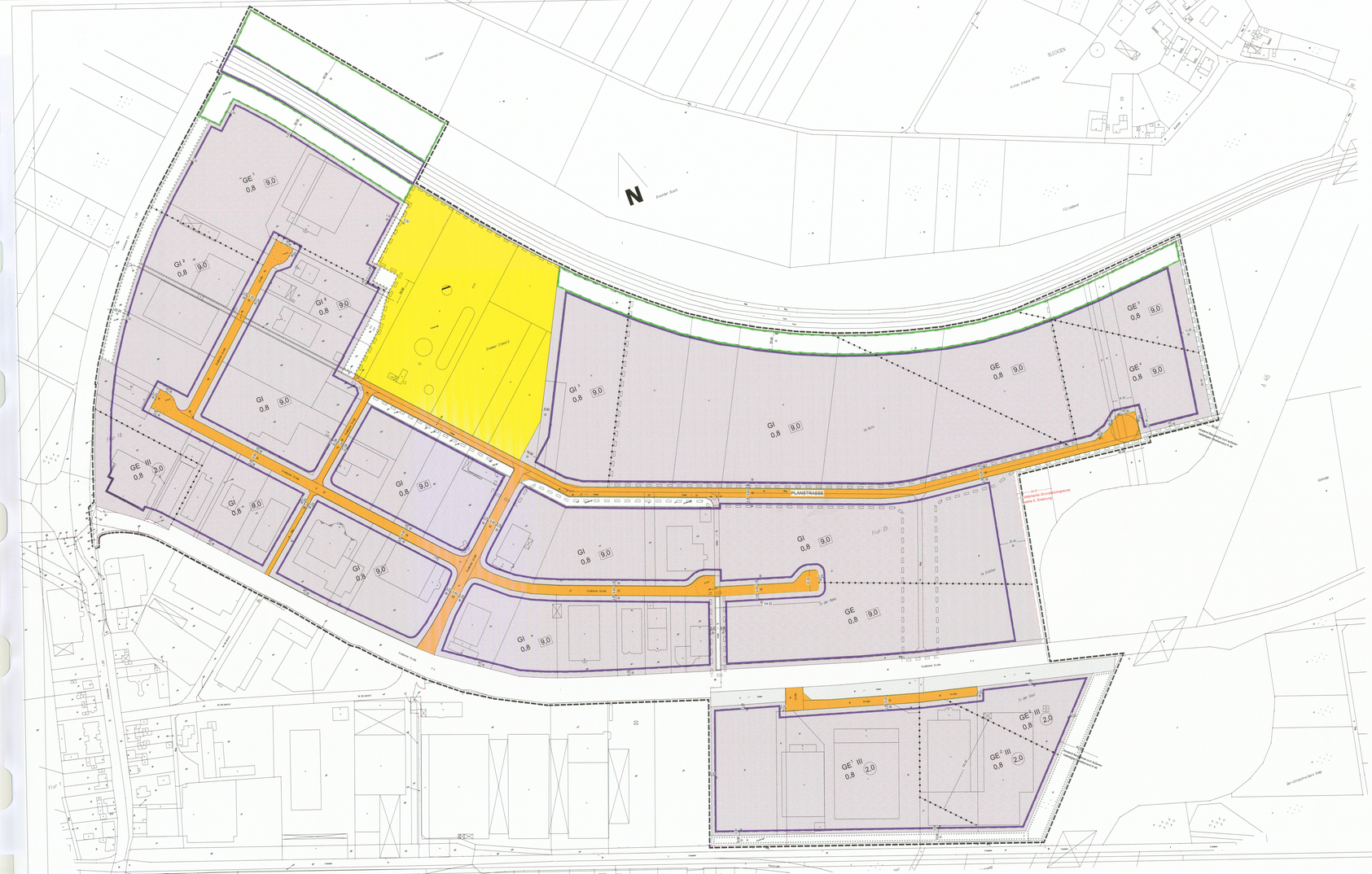
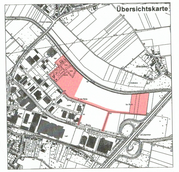


Stadt Heinsberg

8.Änderung
Bebauungsplan Nr.26a
Gewerbe- und Industriegebiet Dremmen
M.:1:1.000

Übersichtskarte



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
GI	Industriegebiet
III	Zahl der Vollgeschosse
0,8	Grundflächenzahl
(2,0)	Geschossflächenzahl
9,0	Baumassenzahl

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

Baugrenze

Verkehrsflächen
§9 (1) Nr. 11 BauGB

Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Fläche mit wasserrechtlicher Festsetzung
§ 9 (1) Nr. 16 und (6) BauGB

Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Flächen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
§ 9 (1) Nr. 14 BauGB

Fläche für Abwasserbeseitigung

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen,Sträuchern u. sonst. Gehölzen
§ 9 (1) Nr. 25 BauGB

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Grünflächen

öffentliche Grünfläche

Sonstige Planzeichen

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

Abgrenzung des Änderungsbereiches

Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen

Abgrenzung des Änderungsbereiches

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Textliche Festsetzungen

1. Gliederung nach Art der Betriebe und Anlagen

Es gilt die Abänderliste zum Abänderbetrieb WUNLV vom 12.10.2007 (MBl. NRW. 2007, S. 659 ff.).

Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO i. V. m. §§ 6 und 8 BauNVO wird der Plangebiet nach Art der Betriebe und Anlagen in die Zonen GE und GI eingeteilt.

Gewerbegebiet Zone GE¹

In der Zone des Gewerbegebietes (GE¹) wird gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig, die in der Abänderliste zum Abänderbetriebe des Ministers für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (MUNLV) vom 12.10.2007 (MBl. NRW. 2007, S. 659 ff.) genannten Betriebe und Betriebsarten der **Abänderklassen I bis V** und Betriebe mit ähnlichem Emissionsverhalten.

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

Gewerbegebiet Zone GE²

In der Zone des Gewerbegebietes (GE²) wird gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig, die in der Abänderliste zum Abänderbetriebe des Ministers für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (MUNLV) vom 12.10.2007 (MBl. NRW. 2007, S. 659 ff.) genannten Betriebe und Betriebsarten der **Abänderklassen I bis IV** und Betriebe mit ähnlichem Emissionsverhalten.

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

Industriegebiet Zone GI¹

In der Zone des Industriegebietes (GI¹) wird nach § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig, die in der Abänderliste des Abänderbetriebes des Ministers für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (MUNLV) vom 12.10.2007 (MBl. NRW. 2007, S. 659 ff.) genannten Betriebe und Betriebsarten der **Abänderklassen I bis IV** und Betriebe mit ähnlichem Emissionsverhalten.

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

2.1 Ausnahmen gem. § 6 Abs. 3 Bau NVO

Die Ausnahmen gem. § 6 Abs. 3 Nr. 3 (Vergnügungsstätten) sind in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

2.2 Ausnahmsweise zulässige Wohnungen

Für im Gewerbe- und Industriegebiet ausnahmsweise zulässige Wohnungen nach § 6 Abs. 3 Nr. 1 und § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ist der Nachweis zu führen, dass kein Aufrücken von Außengebäuden durch entsprechende bauliche und technische Maßnahmen sichergestellt wird, dass in den Schlafräumen folgender Innenraumpegel eingehalten wird:

nachts 35 dB (A).

Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den genannten Wert um nicht mehr als 10 dB (A) überschreiten (z. B. beim Betreten von Nachtbereichsbädern durch Kraftfahrzeuge mit Verbrennungsmotoren).

Als Nachtzeit gilt die Zeitspanne zwischen 22.00 Uhr und 5.00 Uhr.

Bei der Ermittlung vom baulichen und technischen Maßnahmen ist von folgenden Immissionsrichtwerten "Außen" auszugehen:

für Einwirkungsorte, die in einem Industriegebiet nach § 9 BauNVO liegen:

tagsüber 70 dB (A) nachts 70 dB (A)

für Einwirkungsorte, die in einem Gewerbegebiet nach § 9 BauNVO liegen,

tagsüber 65 dB (A) nachts 55 dB (A)

Der Nachweis ist vor Baubeginn im dem zuständigen Bauordnungsamt vorzulegen.

3.1 Einzelhandelsausschluss

Gemäß § 1 Abs. 9 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind im Rahmen der Gebietsgebiet der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 a "Gewerbe- und Industriegebiet Dremmen" Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerkbetrieben und anderen Gewerbebetrieben nicht zulässig.

Ausnahme:

Im Gebietsgebiet der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 26 a können Verkaufsstellen für Eigenproduktionen des im Plangebiet ansässigen Betriebes des Handwerks oder eines produzierenden Gewerbes als untergeordnete Nebenanlagen ausnahmsweise zugelassen werden. Die Verkaufsstellen müssen in unmittelbarer räumlicher und funktionaler Zuordnung mit dem jeweiligen Handwerks- oder Gewerbebetrieb stehen. Die Verkaufsfläche muss der Betriebsfläche des produzierenden Gewerbes oder Handwerkbetriebes deutlich untergeordnet sein. Die zentrenrelevanten Sortimente der dort die Verkaufsfläche müssen 100 m² betragen. Die zentrenrelevanten Sortimente sind der Hauptsortimentsliste Liste 1a, Punkt 5.3.0 zu entnehmen.

3.2 Ausschluss von einzelnen Arten von Gewerbebetrieben

Gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO sind Gewerbebetriebe mit besonders Chemie nicht zulässig.

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

6.1 Renaturierungsflächen der Wurm

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft an der Wurm sind in Abstimmung mit dem Wasserverband Eifel-Rur im Rahmen der Renaturierung mit naturnahgestalteten Ufer- und Auengebieten zu ausführen.

6.2 Befestigte Flächen

Die befestigten Flächen von Zufahrten, Stell-, Abstell-, Lager-, Wege- und Arbeitsflächen sind nach Möglichkeit wasserdurchlässig mit hellem Belag anzufertigen. Schotterrasen, wasserdurchlässige Pflaster mit mind. 3 cm breiten Fugen herzustellen.

6.3 Dachbrünnung

Die Dachbrünnung ist in den Winterminaten, kurz vor Beginn der Baumaßnahme durchzuführen.

Bei Baubeginn/Rodung außerhalb der Winterminate ist eine erneute artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen, die sich auf die Feldsperlinge, Rebhuhn, Feldlerche, Wiesenschafstelze und Kiebitz konzentriert. Anhand der Prüfergebnisse sind ggf. Vermeidungs- und / oder funktionserhaltende Maßnahmen zu formulieren und auszuführen (s. Kap. 2.c.1 des Umweltberichtes).

6.4 Flächenausnutzungsmomente während der Baumaßnahme

Während der Baumaßnahme ist die Bewässerung der Neubauten durch (Zweig-) Flächenbrunnen durch geeignete Maßnahmen Versickerung der Gebäude wenn aller Rinnen und Sammelbecken. Bei evtl. Frostmaßnahmen müssen diese vor der Fertstellung der Baumaßnahme in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Heinsberg umgesetzt werden.

6.5 Nistkästen

An jedem Gebäude im der Baustelle eine Nistkiste pro 50 m² Gebäudegrundfläche (Nistkastenarten, jeweils mindestens die Hälfte für gebäudebewohnende Fledermäuse oder Vögel an geeigneter Stelle fest einzubauen (Einflugmaßen, Nist- und Einflugöffnung, Fledermausbaumkästen).

7. Hinweise

7.1 Bodenschutz

Der beteiligte 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 spätter ohnehin zu versiegelnden Fläche durchzuführen. Das Prinzip der sparsamen Bauweise ist zu beachten.

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

7.2 Bodendenkmalpflege

Bei Bodenbewegungen archäologische archäologische Bodenfunde oder Befunde als Zeugnisse pflanzlicher Lebens aus eingeschnittener Zeit gem. § 2 Abs. 5 Denkmalschutzgesetz (DSchG) sind dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege Liste b. Punkt 5.3.0 zu entnehmen.

7.3 Hinweise zur Liste zur Grundlage von Einzelhandelsbetrieben

Nahversorgungsrelevante Sortimente:	Nicht-zentrenrelevante Sortimente:
Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tiernahrung	Bettwaren (u. a. Matratzen, Lattenroste, Decken)
Drogerie- und Parfümerieartikel (u. a. Kosmetikartikel und -utensilien, Körperpflegemittel, Reinigungsmittel, Waschmittel, Putzmittel, Haushaltspapier, Schnittblumen, Blumen, Pflanzen, Blumenerde, Dünger, Pflanzenschutzmittel, Samen, Haustiere, Heimtierbedarf und Heimtierfutter, Medikamente, Reinigungsartikel, Verbandmittel, Hygieneartikel, Kosmetikartikel, Schnittblumen, Blumen, Pflanzen, Blumenerde, Dünger, Pflanzenschutzmittel, Samen, Haustiere, Heimtierbedarf