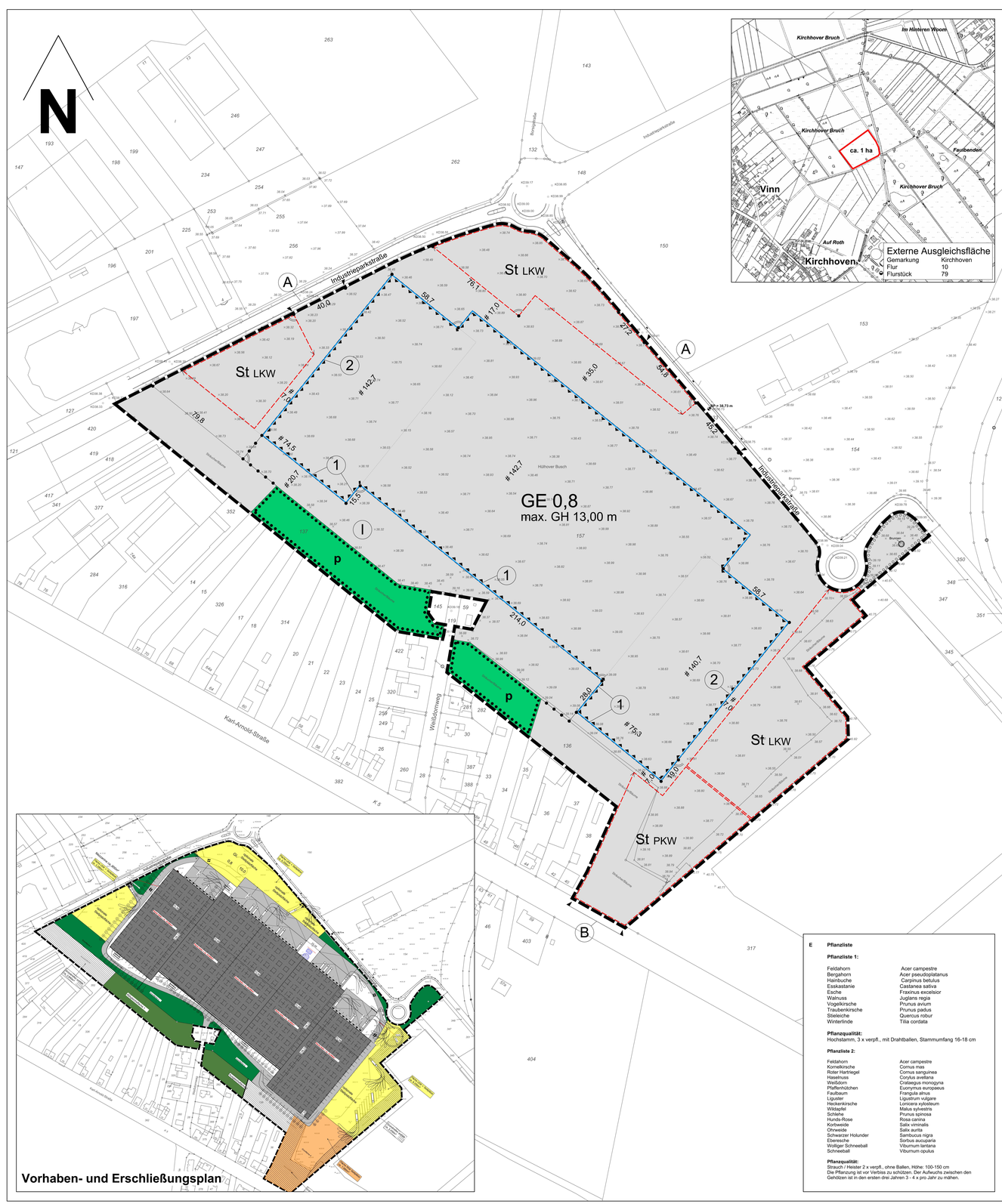
Stadt Heinsberg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 25
- Gewerbeansiedlung Industrieparkstraße -

M.: 1 : 1000



Textliche Festsetzungen

Nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Gewerbegebiete

1.1 Innerhalb des Gewerbegebietes sind folgende Betriebe und Nutzungen zulässig:

- Betriebe für Anlagen zur Herstellung von Geräten zur Klimaregulierung und Luft-behandlung
- Betriebe für Anlagen des Elektrogerätebaus sowie der sonstigen elektronischen oder feinmechanischen Industrie
- Betriebe zum Umschlag größerer Gütermengen und die dafür notwendigen Lagerhäuser
- Flächen für Büro- und Verwaltungsräume.

1.2 Ausnahmsweise können gemäß § 31 BauGB abweichend von den unter 1.1 genannten Betrieben und Nutzungen auch Gewerbe- und Handwerksbetriebe zugelassen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass die Emissionen so begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen vermieden werden.

1.3 Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben nicht zulässig.

1.4 Ausnahmsweise können Verkaufsstätten für Eigenproduktionen eines im Plangebiet ansässigen Betriebes des Handwerks oder des produzierenden Gewerbes sowie der unter 1.1 und 1.2 genannten Betriebe als untergeordnete Nutzung zugelassen werden. Die Verkaufsstätten müssen im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den vorgenannten Betrieben stehen. Die Verkaufsstätte muss der Betriebsfläche produzierenden Gewerbe- oder Handwerksbetriebs deutlich untergeordnet sein. Die Verkaufsfläche darf höchstens 150 m² pro 10.000 m² Grundfläche betragen. Die zentrenrelevanten Sortimente sind der Heinsberger Liste (siehe F Heinsberger Liste) zu entnehmen.

2. Maß der baulichen Nutzung
gem. § 9 Abs. 1 Nr: 1 BauGB; § 18 BauNVO

2.1 Oberkante Hallen- bzw. Erdgeschossfußboden

Die Oberkante des Hallen- bzw. Erdgeschossfußbodens darf maximal 2,00 m über dem Bezugspunkt liegen. Bezugspunkt ist der im Rechtsplan markierte Kanaldeckel mit einer Höhe von 38,73 m über NHN.

2.2 Definition der Gebäudehöhe

Die maximale Gebäudehöhe ist das Maß zwischen der Oberkante des Hallen- bzw. Erdgeschossfußbodens und dem obersten Dachabschluss einschließlich Attika, Dachrandeindeckung oder ähnlicher Bauteile.

2.3 Überschreitung der Gebäudehöhe

Die maximale Gebäudehöhe darf durch Dachfenster, Brandwände und nutzungsbedingte Anlagen, die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen, bis zu 3,00 m überschritten werden. Die Überschreitungen dürfen pro Hallenabschnitt eine Gesamtfläche von 500 m² nicht überschreiten. Photovoltaikanlagen können ohne Flächenbegrenzung realisiert werden.

3. Nicht überbaubare Flächen
gem. § 9 Abs. 1 Nr: 2 BauGB

In der mit I im Kreis gekennzeichneten Fläche innerhalb der nicht überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen jeglicher Art mit Ausnahme der Feuerwehrzufahrt und der Aufstell- und Bewegungsflächen der Feuerwehr ausgeschlossen. Die Fläche ist entsprechend der Festsetzung A 7.2 zu begrünen.

4. Stellplätze und Garagen
gem. § 9 Abs. 1 Nr: 4 BauGB; § 12 Abs. 6 BauNVO

Stellplätze für PKW und LKW sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Innerhalb der Flächen für LKW sind auch PKW zulässig.

5. Anschluss an die Verkehrsflächen
gem. § 9 Abs. 1 Nr: 11 BauGB

Grundstückszu- und ausfahrten für PKW und LKW dürfen eine Breite von 30,00 m nicht überschreiten. Die mit A und B im Kreis gekennzeichneten Zu- und Ausfahrten dürfen ausschließlich von PKW, die mit A gekennzeichneten von LKW und PKW genutzt werden. Ausnahmen von der Breite und den festgesetzten Einfahrtsbereichen sind zulässig, wenn aufgrund der ausgeübten zulässigen Nutzung besondere Transportanforderungen nachgewiesen werden.

6. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
gem. § 9 Abs. 1 Nr: 24 BauGB

6.1 Im Bereich der mit 1 im Kreis gekennzeichneten Baugrenzen oder parallel zu diesen sind Abstell- und Ladevorgänge von LKW und Kleintransportern ausgeschlossen. Im Bereich der mit 2 im Kreis gekennzeichneten Baugrenzen sind Ladevorgänge von LKW ausgeschlossen.

6.2 Die Nutzungsansätze und deren Frequentierung gemäß der Tabelle 3.1 der „Schalltechnischen Untersuchung zur geplanten Gewerbeansiedlung an der Industrieparkstraße in Heinsberg, Peutz Consult, Düsseldorf Stand Januar 2020, dürfen nicht überschritten werden.

6.3 Die Schalldämmung der Außenbauteile der Hallen ist entsprechend der Tabelle 3.2 der vorgenannten Untersuchung herzustellen.

6.4 Die lüftungstechnischen Außenaggregate sind einzeltonfrei im Sinne der DIN 45681 der TA Lärm auszuführen.

6.5 Die anteiligen Gebäudeimmissionen der lüftungstechnischen Außenaggregate dürfen zu keiner Überschreitung der Anhaltswerte der DIN 45680 in den nächstgelegenen Gebäuden der Ortschaft Vinn/Kirchhoven führen.

6.6 Die lüftungstechnischen Außenaggregate sind schalltechnisch so auszulegen, dass deren anteilige Beurteilungspegel in der Summe mit den prognostizierten Beurteilungspegeln der unter 6.2 genannten Untersuchung die durch das Vorhaben anteiligen Immissionsschutzwerte in der Nachbarschaft nicht überschreiten. Der Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

6.7 Durch technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen sind Emissionen durch Abluft und Gerüche so weit zu begrenzen, dass von ihnen keine Beeinträchtigungen in den nächstgelegenen schutzwürdigen Raumnutzungen zu erwarten sind. Der Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

6.8 Ausnahmen von diesen Festsetzungen können zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass auch bei abweichenden Maßnahmen Beeinträchtigungen in den nächstgelegenen schutzwürdigen Raumnutzungen ausgeschlossen sind.

7. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
gem. § 9 Abs. 1 Nr: 25a BauGB

7.1 Innerhalb des Gewerbegebietes sind im Nahbereich zu den nordöstlich angrenzenden Verkehrsflächen insgesamt 12 standortgerechte Laubbäume gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

7.2 Die nicht überbauten, nicht zu Lager- und Erschließungszwecken und für Stellplätze und sonstige Nebenanlagen benötigten Flächen sind flächendeckend als Rasenflächen anzulegen.

7.3 Die als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzte Fläche ist flächendeckend im Raster 1,5 m x 1,5 m mit Gehölzen der Pflanzliste 2 zu bepflanzen.

E Pflanzliste

Pflanzliste 1:

Feldahorn	Acer campestre
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
Esskastanie	Castanea sativa
Esche	Fraxinus excelsior
Walnuss	Juglans regia
Vogelkirsche	Prunus avium
Traubenkirsche	Prunus padus
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata

Pflanzqualität:
Hochstamm, 3 x verpfl., mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm

Pflanzliste 2:

Feldahorn	Acer campestre
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Faulbaum	Frangula alnus
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Wildapfel	Malus sylvestris
Schlehe	Prunus spinosa
Hunds-Rose	Rosa canina
Korbweide	Salix viminalis
Ohrweide	Salix aurita
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Eberesche	Sorbus aucuparia
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Schneeball	Viburnum opulus

Pflanzqualität:
Strauch / Heister 2 x verpfl., ohne Ballen, Höhe: 100-150 cm
Die Pflanzung ist vor Verbiss zu schützen. Der Aufwuchs zwischen den Gehölzen ist in den ersten drei Jahren 3 - 4 x pro Jahr zu mähen.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
gem. § 9 Abs. 1 Nr: 20 BauGB

8.1 Die mit 1 im Kreis gekennzeichnete Fläche und die innerhalb dieser Fläche vorgesehene Feuerwehrumfahrung und Aufstell- und Bewegungsflächen der Feuerwehr sind im freien Gefälle in die südwestlich angrenzende private Grünfläche zu entwässern.

8.2 Der belebte Oberboden ist vor Beginn der Baumaßnahmen unter Einhaltung der DIN 18915 sicherzustellen und für die Anlage späterer Vegetationsflächen wiederzuverwenden.

9. Zulässigkeit von Vorhaben *gem. § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB*

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen Durchführung sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan verpflichtet.

B Gestalterische Festsetzungen *gem. § 9 Abs. 4 BauGB; § 89 BauO NRW*

1. Gestaltung der Fassaden und Dächer

Die Fassaden und Dächer des Vorhabens sind in Material, Farbe und Dachform einheitlich zu gestalten und aufeinander abzustimmen.
Solaranlagen und Photovoltaikanlagen sind auf den Dächern zulässig.

2. Einfriedungen

Einfriedungen zu den angrenzenden Verkehrsflächen sind nur als transparente Zäune mit einem Offnungsanteil von mindestens 80 % zulässig.

3. Werbeanlagen

Innerhalb des Plangebietes sind maximal fünf freistehende Anlagen zur Außenwerbung im Bereich der Zufahrten mit einer Gesamthöhe von maximal 10,00 m pro Einzelanlage zulässig. Weitere Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur bis zur jeweiligen Gebäudeoberkante zulässig.
Werbeanlagen mit retroreflektierender, bzw. fluoreszierender Wirkung sind unzulässig. Eventuelle Beleuchtung ist so abzuschirmen, dass sowohl die Verkehrsteilnehmer auf den Straßen in Sichtweite als auch die benachbarten Bewohner nicht geblendet werden.
Werbeanlagen sind so zu gestalten, dass keine Belästigungen für die Allgemeinheit oder für die Nachbarschaft hervorgerufen werden. Auf den RdErl. "Lichtimmissionen, Messung, Beurteilung und Verminderung" des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz und des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr vom 11.12.2014 wird hingewiesen.

C Kennzeichnungen

Ausgebiet

Das gesamte Plangebiet wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, die in einem Ausgebiet liegt und bei deren Bebauung besondere bauliche Maßnahmen im Gründungsbereich erforderlich sind. (Maßnahmen siehe unter D Hinweise 2. Baugrundverhältnisse)

D Hinweise

1. Grundwasser

Der Bebauungsplan befindet sich im Einflussbereich der durch die Wasserförderung bedingten Grundwasserabsenkung. Nach Einstellung der Grundwasserentnahme ist vom Anstieg des Grundwasserstandes auszugehen. Eine generelle Versickerung der unbelasteten Niederschlagswässer ist deshalb ausgeschlossen.
Es wird dringend empfohlen, bei baulichen Maßnahmen Vorkehrungen gegen drückendes Wasser gemäß DIN 18195, Bauwerksabdichtung zu treffen.
Ohne Zustimmung der Unteren Wasserbehörde darf keine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung oder zeitweilige Aufstauungen erfolgen. Ferner darf keine schädliche Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit erfolgen.

Des Weiteren liegt das Plangebiet im Bereich der durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen.

Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Plangebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasseranstieg zu erwarten.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind Schäden an baulichen Anlagen grundsätzlich möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Der Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.
Wenn bei der Ausführung von Erd- und Wegerarbeiten Recyclingbaustoffe verwendet werden sollen, ist rechtzeitig vor Einbau dieser Baustoffe bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Heinsberg eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

2. Baugrundverhältnisse

Wegen der vorliegenden Bodenverhältnisse sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften des Eurocode 7, Geotechnik DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, die Normblätter der DIN 1054 „Baugrund-Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau-Ergänzende Regelungen, und der DIN 18196 Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke mit der Tabelle 4, die organische und organogene Böden als Baugrund ungeeignet einstuft, sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

3. Maßnahmen zum Bodenschutz

1. Die Flächeninanspruchnahme (z.B. durch den Baubetrieb) ist auf das unbedingt notwendige Maß und möglichst auf zukünftig bebaute Flächen zu begrenzen.
2. Der Oberboden ist abzuschieben und getrennt vom übrigen Bodenaushub zu lagern. Der Boden ist nach Möglichkeit vor Ort wieder zu verwenden. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberboden-lagerung. Es sind die Bestimmungen der DIN 18915 in den jeweiligen gültigen Fassungen unbedingt zu beachten.
3. Bei Baumaßnahmen ist die obere Bodenschicht gemäß den einschlägigen Fachnormen getrennt vom Unterboden abzutragen. Darunter liegende Schichten unterschiedlicher Ausgangs-Substrate sind entsprechend der Schichten zu trennen und zu lagern. Zu Beginn der Baumaßnahmen sind Bereiche für die Materialhaltung und Oberbodenzwischenlagerung zur Minimierung der Flächenbeeinträchtigung abzugrenzen. Die geltenden Be-stimmungen nach DIN 19731 sind zu berücksichtigen.
4. Eine Kontamination von Boden und Wasser während des Baubetriebs ist durch entsprechende Maßnahmen zu vermeiden. Für den Bebauungsplan gilt, dass nach § 4 Abs. 1 BBodSchG in Verbindung mit § 7 BBodSchG sich jeder so zu verhalten hat, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.
5. Für den Einsatz natürlicher Schüttgüter gilt im Bebauungsplan, dass sich nach § 4 Abs. 1 BBodSchG in Verbindung mit § 7 BBodSchG sich jeder so zu verhalten hat, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.
6. Bodenverdichtungen und Gefügeschädigungen aufgrund von nasser Witterung sind zu vermeiden.
7. Mutterboden, der nicht auf dem Grundstück verbleiben kann, ist vorab chemisch analytisch zu untersuchen. Der Untersuchungsumfang richtet sich nach den Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA M20) Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen Technischen Regel Boden vom 05.11.2004 - gemäß Tabelle II.1.2-2 "Zuordnungswerte für die Verwertung in bodenähnlichen Anwendungen-Feststoffgehalte im Bodenmaterial" und Tabelle 11.1.2-3 „Zuordnungswerte für die Verwertung in bodenähnlichen Anwendungen - Eluatkonzentrationen im Bodenmaterial". Die Analyseergebnisse sind der unteren Bodenschutzbehörde zukommen zu lassen und mit dieser ein entsprechender Weg der Verwertung/Entsorgung abzustimmen.

4. Bodendenkmäler

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde oder Befunde als Zeugnisse pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gemäß § 2 Abs. 5 Denkmalschutzgesetz (DSchG) sind dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 53385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax 02425/ 9039-199 unverzüglich zu melden.
Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

5. Erdbebenzone

Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 2 in der Untergrundklasse S gemäß der „Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrund-klassen des Bundeslandes NRW", Juni 2006 zur DIN 4149.

6. Maßnahmen zum Artenschutz

Eine Betroffenheit planungsrelevanter Arten durch die Umsetzung des Bebauungsplans ist nicht völlig ausgeschlossen. Insbesondere die Feldlerche kann auf den Ackerflächen brüten.
Zur Verhinderung von Bruten auf den Ackerflächen müssen diese - bei Baubeginn im Frühjahr und Sommer - von Anfang März bis zum Baubeginn als Schwarzbrache erhalten und Pflanzenaufwuchs durch regelmäßiges Pflügen oder Eggen verhindert werden. Sofern dies nicht möglich ist, müssen vor Beginn der Bodenarbeiten eine Unterpflanzung zum Ausschluss laufender Vogelbruten und ggf. Schutzmaßnahmen für bestehende Brüten stattfinden.
Gehölze dürfen nur außerhalb der Brutzeit gerodet werden (1.10.-28.2.). Sofern dies nicht möglich ist, muss unmittelbar vor dem Beginn der Arbeiten das Bestehen laufender Brüten und genutzter Fledermausquartiere durch einen Fachkundigen ausgeschlossen werden.
Im Falle des unerwarteten Fundes von Vogelbruten oder Fledermäusen sind die Arbeiten sofort zu unterbrechen. Verletzte Tiere sind durch einen Sachverständigen zu bergen. Ggf. müssen verletzte Tiere gepflegt und ausgewildert werden.
Bei der Beleuchtung der Baustellen muss - v.a. im Sommerhalbjahr- auf helle (weiße) Lampen mit hohem UV-Anteil verzichtet werden, da sie Insekten anlocken und töten können und nachtaktive Wirbeltiere (v.a. Eulen und Fledermäuse) abschrecken. Eine weit reichende horizontale Abstrahlung ist zu vermeiden, insbesondere in Richtung der angrenzenden Gehölze und der Wurm.
Im Rahmen der Bebauung müssen Tierfallen wie Gullys entschärft und eine Fallenwirkung von Kellern, aber auch von Rohbauten (Einflug von Fledermäusen) ausgeschlossen werden. Es wird empfohlen, Kellerschächte mit feinen Gittern abzudecken, um eine Fallenwirkung zu vermeiden. Bei grossen Glasfronten ist der Vogelschutz zu beachten, da Vögel Glasscheiben kaum wahrnehmen können und häufig daran verunfallen. Besonders hoch ist die Gefahr in und angrenzend an vogelreiche Gebiete (hier etwa benachbarter Grünzug und Wurmaue). Daher sollte keine großflächige Durchsicht durch Gebäude möglich sein, die den Vögeln das Durchfliegen scheinbar erlaubt. Stark die umgebende Landschaft oder Gehölze von den Fassaden spiegelnde Scheiben sollten vermieden werden, ebenso Glasflächen an Ecken (ebd.). Zur Entschärfung der Gefahren von Glasscheiben gibt es Lösungen wie transluzentes (lichtdurchlässiges, nicht klares) Glas und sichtbar bedruckte Scheiben.
Wie bei der Beleuchtung der Baustellen muss die Abstrahlung der Beleuchtung des zu erschließenden Gebietes, in Richtung von Gehölzen und Wurm, minimiert werden (keine horizontale Abstrahlung, ggf. insektenfreundliche Spektralfarben).

7. Grundstückszu- und ausfahrten

Im Bereich der Grundstückszu- und ausfahrten sind eventuell angrenzende Gehölzpflanzungen auf eine Höhe von 0,60m zu begrenzen, um Sichtbehinderungen zu vermeiden.

8. Kampfmittelbeseitigung

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen. Es wird eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel empfohlen.
Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Zur Festlegung des abzuschiebenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise ist ein Ortstermin abzustimmen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

9. Externe Ausgleichsfläche

Die in Anspruch genommenen bisherigen Ausgleichsflächen sind im Verhältnis 1:1 in der Gemarkung Kirchhoven, Flur 10, Flurstück 79 in einer Flächengröße von 1,0724 ha auszugleichen. Hier sind lebensraumtypische Baumarten nach den Vorgaben des zustän-digen Forstamtes mit dem Entwicklungsziel Wald zu pflanzen. (Siehe Übersichtsplan)

F Heinsberger Liste (auf Grundlage des Einzelhandelskonzeptes)

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

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 _____

_____
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Verfahrensdaten

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 -Gewerbeansiedlung Industrieparkstraße- wurde vom Planungs- u. Verkehrsausschuss am _____ beschlossen.

   Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25 -Gewerbeansiedlung Industrieparkstraße- stimmt mit dem Beschluss des Planungs-, Umwelt- 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. 25 -Gewerbeansiedlung Industrieparkstraße- wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

3. Die vorgezogene Beteiligung der Bürger hat am _____ stattgefunden.

4. Die Träger öffentlicher Belange wurden vom _____ bis _____ zu der Planung gehört.

5. Der Entwurf und die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB (Offenlage) wurde vom Planungs-, Umwelt- u. Verkehrsausschuss am _____ beschlossen.

6. Der Entwurf hat nach ortsüblicher Bekanntmachung am _____ in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegen.

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

8. Der Rat der Stadt Heinsberg hat den Bebauungsplan Nr. 25 -Gewerbeansiedlung Industrieparkstraße- am _____ als Satzung beschlossen.

   Heinsberg, den _____
   Der Bürgermeister

   _____
   Dieder

Der als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 25 -Gewerbeansiedlung Industrieparkstraße- 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. 25 -Gewerbeansiedlung Industrieparkstraße- am _____ als Satzung beschlossen.
Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein.

Heinsberg, den _____
Der Bürgermeister

_____
Dieder

Der Beschluss des Rates der Stadt Heinsberg über den Bebauungsplan Nr. 25 -Gewerbeansiedlung Industrieparkstraße- ist am _____ bekanntgemacht worden.

Heinsberg, den _____
Der Bürgermeister
Im Auftrage

_____
Schönleber
Ltd. Stadtrechtsdirektor

Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)

GE — Gewerbegebiet

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB und § 16 BauNVO)

0,8 — Grundflächenzahl (GRZ)

max. GH 13,00 — Gebäudehöhe in Metern als Höchstmaß über Bezugspunkt

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

Baugrenze

Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 des BauGB)

Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen

p — private Grünflächen

Sonstige Planzeichen

St PKW — Umgrenzung von Flächen für PKW-Stellplätze

St LKW — Umgrenzung von Flächen für LKW-Stellplätze

Einfahrtsbereiche

A — Siehe textliche Festsetzungen unter A 5.

B — Siehe textliche Festsetzungen unter A 5.

Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

1 — Siehe textliche Festsetzungen unter A 6.1

2 — Siehe textliche Festsetzungen unter A 6.1

Abgrenzung unterschiedlicher nicht überbaubarer Flächen

I — Siehe textliche Festsetzungen unter A 3.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

BP = 38,73 m — Bezugspunkt in m über NHN

Brunnen

Bestandsangaben und Kartensignaturen

Flurstücksgrenze

23 — Flurstücksnummer

43 — Gebäude mit Hausnummer

Übersichtskarten - ohne Maßstab

Vorhabenträger
TROTEC Capital GmbH und Co. KG
Grebbener Straße 7
52525 Heinsberg

Planerstellung und Entwurf
RAUM PLAN
Architektur Stadt- und Umweltplanung
Dipl. Ing. U. Schnuis U. Wildschütz
Lütticher Str. 10 - 12
52064 Aachen

24.11.2020