



## Textliche Festsetzungen zur 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Heinsberg - In der Herrenheide“

### 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<sup>4</sup>**

In der Zone des Gewerbegebietes (GE<sup>4</sup>) 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. In Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten ist der Anteil branchenüblicher zentren-

relevanter Randsortimente und nahversorgungsrelevanter Randsortimente gemäß „Heinsberger Liste“ bis zu einer Größenordnung 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Gebäudegrundfläche je Geschossebene, jedoch mindestens drei Nisthilfen 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, 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   |  |
| Geräte der Unterhaltungselektronik   | elektrische Haushaltsgeräte (Großgeräte wie Herd, Waschmaschine)   |
| Haushaltstextilien (Haus-, Tisch- u. Bettwäsche), Kurzwaren, Schneiderbedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche | Wohnmöbel, KÜcheneinrichtungen, Büromöbel  |
| Vorhänge und Gardinen  | Holz-, Flecht- und Korbwaren, Bast- und Strohwaren, Kinderwagen)   |
| elektrische Haushaltsgeräte (Kleingeräte)  | Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel   |
| keramische Erzeugnisse und Glaswaren   | sonstige Haushaltsgegenstände (u. a. Bedarfsartikel für den Garten, Gartenmöbel, Grillgeräte)  |
| Musikinstrumente und Musikalien  |  |
| Haushaltsgegenstände (u. a. Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke, nicht elektrische Haushaltsgeräte)              | Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör   |
| Bücher   | Campingartikel und Campingmöbel  |
| Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen  | Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemittel  |
| Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel   | zoologischer Bedarf und lebende Tiere (inkl. Futtermittel für Haustiere)   |
| 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 Gebrauchsgüter   |  |

Heinsberg, den 30.04.2014