

## **1. Art der baulichen Nutzung**

(gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO)

### **1.1 Sondergebiet "Möbelfachmarkt" gem. § 11 BauNVO**

Zulässig sind max. 7.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

Neben dem nicht zentrenrelevanten Kernsortiment Möbel sind folgende zentrenrelevante bzw. nicht zentrenrelevante Randsortimente mit den jeweils bezeichneten maximalen Verkaufsflächen zulässig:

#### Nicht zentrenrelevante Randsortimente:

- |   |                         |
|---|-------------------------|
| - Baumarktsortiment (Tapeten und Zubehör,<br>Malerbedarf, Teppichboden) | max. 670 m <sup>2</sup> |
| - Lampen  | max. 245 m <sup>2</sup> |

#### Zentrenrelevante Randsortimente:

- |  |                         |
|--|-------------------------|
| - Haushaltswaren/Boutiqueartikel <sup>1)</sup> | max. 315 m <sup>2</sup> |
| - Teppiche, Gardinen, Deko, Zubehör            | max. 280 m <sup>2</sup> |
| - Heimtextilien/Bettwaren                      | max. 85 m <sup>2</sup>  |
| - Elektrogeräte (Kleinelektro)                 | max. 20 m <sup>2</sup>  |

1) Boutiqueware: Wohnaccessoires, Geschenkartikel (z.B. Kerzen, Servietten, Dekofiguren, Kunstblumen, Weihnachtsartikel, Osterdeko etc.)

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Sondergebiet „Möbelfachmarkt“ zugeordnet sind, sind nur zulässig, wenn ein gutachterlicher Nachweis der Unbedenklichkeit des Grundstückes z.B. bezgl. des Schallschutzes, des Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vorliegt.

Durch entsprechende bauliche und technische Maßnahmen ist sicherzustellen, dass in den Schlafräumen folgender Innenraumpegel eingehalten wird: Nachts 25 dB (A).

## **2. Überbaubare Grundstücksflächen**

### **2.1 Für das Sondergebiet „Möbelfachmarkt“ gilt:**

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, Einkaufswagenterminals und private Verkehrsflächen zulässig.

Der Verkauf und die Ausstellung von Waren ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Ausnahmsweise werden „Sonstige kleinflächige Verkaufsstände“ z.B. Imbiss, Schlüsseldienst o.ä. (bis maximal 15 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) bis zu einer Gesamtfläche von maximal 50 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zugelassen.

### 3. Gebäudehöhen

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf durch Werbeanlagen, technische Anlagen, der Technik dienende Dachaufbauten u.ä. um bis zu 3 m überschritten werden.

### 4. Grünordnerische Festsetzungen

#### 4.1 Grünfläche F1

In der Grünfläche F1 ist ein 4 m breiter und ca. 98 m langer Grünstreifen anzulegen. Auf diesem Grünstreifen ist eine Naturhecke zu pflanzen. Hierbei sind mittig alle 2 m und jeweils 1 m versetzt zueinander insgesamt ca. 90 Gehölze zweizeilig zu setzen. Zu den benachbarten Flächen ist ein Grenzabstand von jeweils 1 m einzuhalten.

#### Pflanzschema:

m	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1											
2		x		x		x		x		x	
3			x		x		x		x		x
4											

---

#### Pflanzenauswahl:

Zu verwenden ist eine Auswahl der nachfolgend aufgeführten Pflanzen

cornus sanguinea	(Hartriegel)
euonymus europaeus	(Pfaffenhütchen)
rhamnus frangula	(Faulbaum)
rosa canina	(Hundsrose)
viburnum opulus	(Schneeball)

#### Pflanzgröße:

Strauch, zweimal verpflanzt, 100 - 150 cm

#### Pflege:

Die Hecke soll nicht als Schnitthecke beschränkt bleiben, sondern weitgehend frei wachsen können und nur zu den Grundstücksgrenzen hin oder bei übermäßigem Wuchs nach Bedarf eingekürzt werden.

**(Hinweis:** Da der vorhandene Boden überwiegend aus Haldenmaterial, Kies und Schotter besteht, empfiehlt sich ein Bodenaustausch bis auf 80 cm Tiefe.)

## **5. Entwässerung**

Die Beseitigung des Schmutzwassers hat durch Einleitung in das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen.

Die Beseitigung des Niederschlagswassers hat durch Einleitung in das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen.

## **6. Festsetzungen zum Umgang mit dem Boden**

Aushub- und Erdarbeiten sind gutachterlich zu begleiten, da das Antreffen von lokalen Belastungen bei Eingriffen in den Boden nicht ausgeschlossen werden kann.

Sollten Auffüllmaterialien vom Gelände entfernt werden, sind diese mindestens alle 500 Tonnen auf eine Deklarationsanalytik entsprechend den Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen – Technische Regeln“ vom 6. November 1997 nach Tabelle II.1.2-2 zu untersuchen. Bei Belastungen des Materials größer als die Zuordnungswerte Z 1.1 ist der Entsorgungsweg mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Heinsberg abzustimmen.

Das bei Aushubarbeiten anfallende und mit Schadstoffen belastete Material, z.B. visuell auffälliger oder verdächtig riechender Boden, ist von anderem Boden/Bauschutt zu trennen und einer ordnungsgemäßen Verwertung/Beseitigung zuzuführen. Werden derartige Materialien vorgefunden, so ist die Untere Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Heinsberg darüber zu informieren und der Untersuchungsumfang sowie der Beseitigungs-/Verwertungsweg abzustimmen. Die Aushubmengen sind dabei zu dokumentieren. Auf die Verordnung über Verwertungs- und Beseitigungsnachweise (Nachweisverordnung BGBl. S. 1488) vom 17. Juni 2002 in der zurzeit gültigen Fassung wird hingewiesen.

## **7. Sonstige Festsetzungen**

Nicht überbaute und nicht versiegelte Flächen sind mit einer mindestens 30 cm unbelasteten Mutterbodenschicht abzudecken.

## **Hinweise**

### Umgang mit dem Boden

Der Aushub kann in den Bereich der Anfüllung auf dem Gelände der ehemaligen Brikettfabrik (westlich der Stützmauer) ohne weitere Untersuchung umgelagert werden. Die Lage des Umlagerungsbereiches ergibt sich aus der Sanierungsverfügung des Kreises Heinsberg vom 09.12.2008 (siehe „Übersicht Ablagerungsfläche“).

### Bodenbeschaffenheit

Das Plangebiet befindet sich innerhalb einer mit Bergematerial verfüllten Fläche, in der unterschiedlich mächtige sowie stark und kleinräumig wechselnde Verfüllmaterialien auftreten können. Die Baugrundverhältnisse sind daher zu untersuchen und zu bewerten. Unter dem Plangebiet sind unterschiedliche Baugrundverhältnisse zu erwarten (zwei unterschiedliche Grundwasserleiter). Der Untergrund von Teilen des Plangebietes besteht aus Bergematerial. Aufgrund des hohen Sulfatgehaltes des Untergrundes in diesen Bereichen ist mit einer Betonaggressivität des Bodens und des Wassers zu rechnen. Die Verwendung von entsprechend resistenten Baustoffen ist gegebenenfalls erforderlich.

### Anpflanzungen

Es dürfen auf den nicht überbauten oder nicht versiegelten Flächen keine Pflanzen angebaut werden, die sich für den Verzehr eignen.

### Seismologie

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 2 mit der Untergrundklasse T gem. der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006), Karte zur DIN 4149 (Fassung April 2005), über der seismisch aktiven oberflächennahen Störung der Rurand-Verwerfung, in deren Einflussbereich unterschiedliche Absenkungen der Geländeoberfläche auftreten können. Die sich aus der DIN 4149 (Geltung seit 2005) ergebenden bautechnischen Maßnahmen sind bei der Bauausführung zu beachten.

### Bewässerung

Aufgrund der erhöhten Sulfat- und Chloridbelastung des Grundwassers, die durch großflächig aufgebracht Bergematerial hervorgerufen wird, ist das Grundwasser für eine Bewässerung von Grünflächen nicht zu verwenden.

### Kampfmittelbeseitigung

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf macht darauf aufmerksam, dass die Existenz von Kampfmitteln im Bereich dieses Plangebietes nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann. Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Insbesondere bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen wird eine schichtweise Abtragung um ca. 0,50 m sowie eine Beobachtung des Erdreichs hinsichtlich Veränderungen wie z.B. Verfärbungen, Inhomogenitäten empfohlen. Die Arbeiten sind sofort einzustellen, sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich einzuschalten. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion gemäß dem „Merkblatt für das Einbringen von Sondierbohrungen im Regierungsbezirk Köln“ empfohlen.