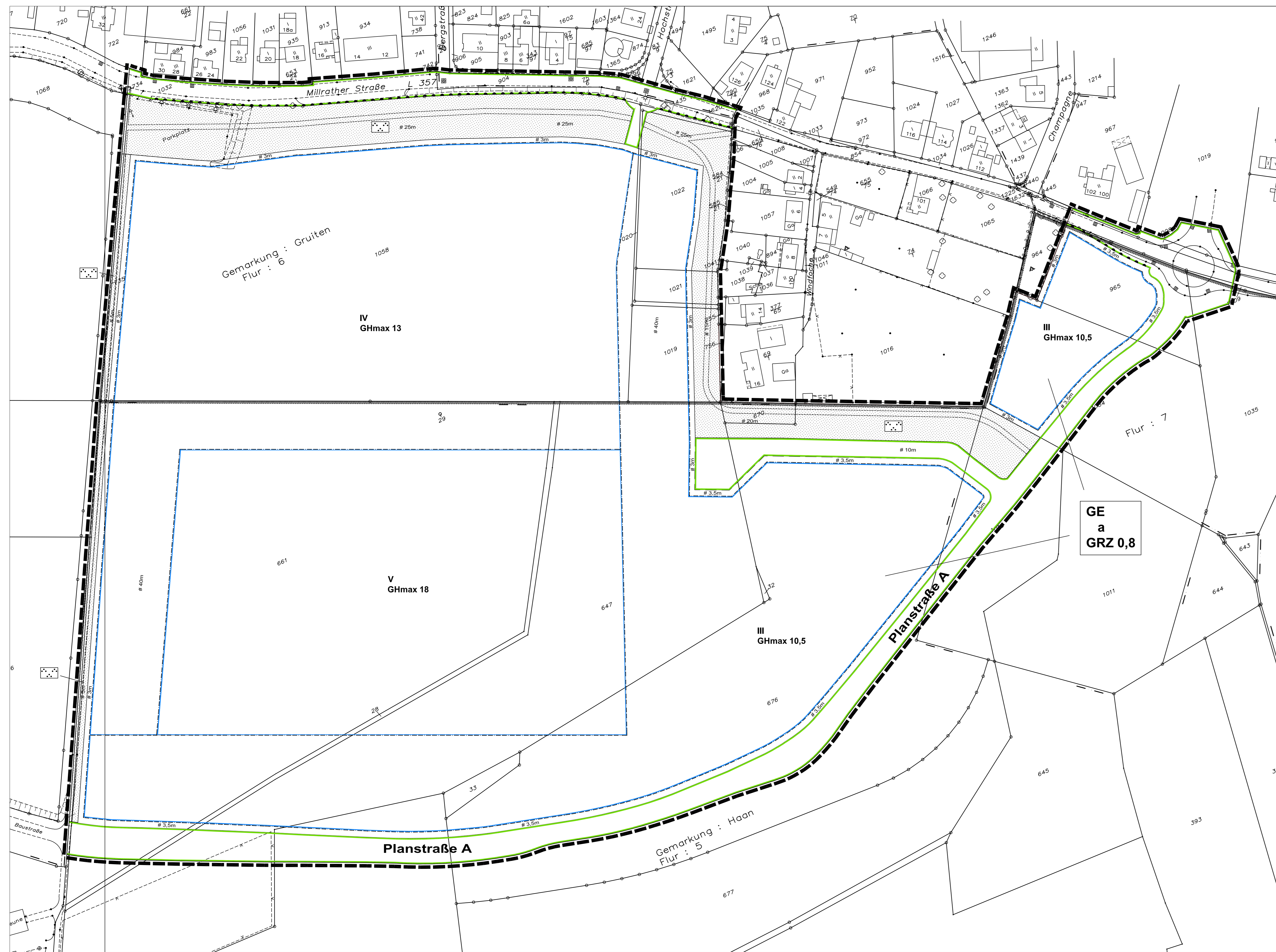




Bebauungsplan Nr. 168 "Technologiepark Haan / NRW 2. Bauabschnitt"



Ergänzende textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 9 BauNVO i. V. M. § 1 (5), (6), (9) und (10) BauNVO

1.1. Nutzungseinstufungen und Nutzungsausstattungsstufe gemäß § 1 (5), (6), (9) und (10) BauNVO für alle Gewerbegebiete

In den Gewerbegebieten sind folgenden Nutzungen zulässig:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfte, Büros und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:
- Tankstellen,
- Vergnügungsbetriebe und Spielhallen,
- Einzelhandelsbetriebe aller Art,
- Anlagen für industrielle, landwirtschaftliche und sonstige Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Anlagen für gesundheitliche Zwecke
- Betriebe im Verkauf von oder Verkauf an letzte Verbraucher, sofern das angebotene Sortiment im Plangebiet selbst hergestellt wird oder in Verbindung mit handwerklichen Leistungen im Plangebiet angeboten wird. Die Verkaufsstelle muss gegenüber der Grund- und Nutzfläche der sonstigen Betriebsfläche untergeordnet sein.
- Wohnungen für Aufwarte- und Betriebszwecke sowie für Betriebsarbeiter und Betriebskinder, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Einzelne untergeordnete bauliche Anlagen und untergeordnete Nebenanlagen dürfen ausnahmsweise höher ausgeführt werden.

3. Abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO

Es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudeteile über 50 m zulässig sind. Seitliche Grenzabstände sind einzuhalten.

4. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen gemäß § 2 (5) BauNVO

4.1 In den Gewerbegebieten sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO und sonstige bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig. Ausgenommen sind bis zu 2 m hohe Einfriedungen in Form von Maschendraht- oder ähnlich transparenten Metallgittern sowie Stützmauern, Aufstufungen und Abgründungen.
4.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO können ausnahmsweise in den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

5. Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

6. Öffentliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB i. V. M. § 66 BauO NW

1. Werbeanlagen
Werbeanlagen in Form von Billboards, laufenden Schriftbändern und im Wechsel und Stufen schaltbaren Anlagen sind nicht zulässig.
2. Nicht überbaubare Grundstücksflächen
Alle nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen, die nicht für Zufahrten oder Umfahrten benötigt werden, sind als Vegetationsflächen anzulegen und auf Dauer gärtnerisch zu unterhalten.

7. Hinweise

1. Löschwasser
Im Plangebiet ist ein Grundschutz von 56 m³ sicherzustellen. Betriebe mit einem höheren Löschwasserbedarf sind verpflichtet, im Rahmen der Baugenehmigung geeignete Maßnahmen für einen ausreichenden Brandschutz vorzunehmen.
2. Wasserschutzzone
Der Bebauungsplan legt teilweise innerhalb des festgesetzten Wasserschutzgebietes Sandheide / Sedental, Zone III B, die Verbote und Genehmigungsvoraussetzungen der ordnungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes „Sandheide / Sedental“ vom 14.05.1996 fest zu beachten.

8. Bodendenkmäler

Auf die Maßpflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach § 15 DSchG wird hingewiesen. Bei der Vergabe von Ausschreibungen, Konzeptions- und Einreichungsausschreibungen sind die auszuwählenden Bauherren auf die Anzeigepflicht bei dem Rheischen Amt für Bodendenkmäler aufmerksam zu machen.

9. Bodenschutz

Der bauliche Oberboden ist vor Beginn der Bauarbeiten unter Einhaltung der DIN 18195 sicherzustellen und für die Anlage von Vegetationsflächen wieder zu verwenden. Bodenbedeckende Maßnahmen sind vorzuziehen auf die für bauliche Anlagen vorgesehenen Flächen zu beschränken. Zur Vermeidung baubedingter Bodenverdrichtungen sind insbesondere die öffentlichen Grundflächen während der Bauphase durch einen Bauzaun von dem Betrieb mit Baufahrzeugen zu sichern. Bodenverdrichtungen im Bereich baubedingter in Anspruch genommener Freiflächen sind nach Abschluss der Baumaßnahmen fachgerecht zu beseitigen.

10. Regenwasserabfuhr

Das aus dem Gewerbegebiet abgeleitete Niederschlagswasser wird, soweit es nicht der Brauchwasserentzug dient bzw. zum Zweck der Grünflächenbewässerung gesammelt wird, gem. § 51a LWG einer zentralen Rückhaltung im Plangebiet zugeführt.

11. Baumfällungen

Das Maßstab über Baumfällungen und unterirdische Ven- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist bei den Baumfällungen zu beachten. Bei der Ausführung der Erdarbeiten oder Baumaßnahmen müssen die Richtlinien der DIN 18602 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ beachtet werden. Das DVOV-Regelwerk GV 125 „Baumfällungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ ist bei der Planung zu beachten. Baumstandorte im Straßennetz sind mit den jeweiligen Versorgungsanlagen abzustimmen.

12. Kampfmittel

Das Vorhandensein von Kampfmitteln im Boden ist nicht auszuschließen. Erdarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist die Erdarbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelbündelstand zu benachrichtigen. Vor Durchführung größerer Baumaßnahmen (z. B. Pfahlrütteln) sind Probestörungen (10- bis 15cm Durchmesser) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetalleisen zu versehen sind. Danach sind diese Probestörungen mit ferromagnetischen Sonden zu überprüfen. Ähnliche Bodenarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gesuchten Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Falle ist umgehend der Kampfmittelbündelstand zu benachrichtigen.

13. Einsichtnahme in die DIN 4109

Die DIN 4109 wird bei der Stadt Haan, Planungsamt, Albestraße 8, 42761 Haan während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereit gehalten.

Rechtsgrundlagen

Baugesetz (BauGB)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
Baunutzungsverordnung (BaunVO)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionsförderungs- und Wohnbauförderung vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 446).
Flächenwidmungsverordnung (FlächV)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1510).
Genehmigungsverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GV NRW)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666 ff.), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 03.05.2005 (GV NRW S. 48).
Baunutzung (BauO NRW)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert am 12.12.2006 (GV. NRW. S. 232).

Verfahrenshinweise

Die Planunterlagen mit Stand vom _____ und die geometrische Festlegung der städtebaulichen Planung entsprechen den Anforderungen des § 1 PlanV 90.
Für die Ausarbeitung der Planung:
Planungsamt der Stadt Haan
Haan, den _____ Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Haan, den _____ im Auftrag Stadtverbauteamt

Der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Haan hat am _____ den Beschluss zur Aufstellung nach § 2 (1) BauGB und über die Belegung der öffentlichen Grundflächen nach § 3 (1) BauGB gefasst.
Haan, den _____ Bürgermeister
Haan, den _____ im Auftrag Stadtverbauteamt

Der Entwurf mit der Begründung i.d.F.v. _____ wurde vom Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Haan am _____ für öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB beschlossen.
Haan, den _____ Bürgermeister
Haan, den _____ im Auftrag Stadtverbauteamt

Die vorgebrachten Anregungen und Bedenken hat der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Haan am _____ geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
Haan, den _____ im Auftrag Stadtverbauteamt

Der Entwurf wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Änderungen sind fertig (rot) eingetragten.
Der Rat der Stadt Haan hat aufgrund des § 10 BauGB i. V. M. § 7, 41 GO NW in seiner Sitzung vom _____ diesen Bebauungsplan als Satzungs beschlossen. Der Begründung i.d.F.v. _____ wurde zugestimmt.
Haan, den _____ Bürgermeister
Haan, den _____ (Rauenberg) Stadtverbauteamt

Die vorgebrachten Anregungen und Bedenken hat der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Haan am _____ geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
Haan, den _____ im Auftrag Stadtverbauteamt

Der Rat der Stadt Haan hat am _____ die vorgebrachten Anregungen und Bedenken geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
Haan, den _____ im Auftrag Stadtverbauteamt

Der Rat der Stadt Haan hat aufgrund des § 10 BauGB i. V. M. § 7, 41 GO NW in seiner Sitzung vom _____ diesen Bebauungsplan als Satzungs beschlossen. Der Begründung i.d.F.v. _____ wurde zugestimmt.
Haan, den _____ Bürgermeister
Haan, den _____ (Rauenberg) Stadtverbauteamt

Der Rat der Stadt Haan hat am _____ die vorgebrachten Anregungen und Bedenken geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
Haan, den _____ im Auftrag Stadtverbauteamt

Der Rat der Stadt Haan hat aufgrund des § 10 BauGB i. V. M. § 7, 41 GO NW in seiner Sitzung vom _____ diesen Bebauungsplan als Satzungs beschlossen. Der Begründung i.d.F.v. _____ wurde zugestimmt.
Haan, den _____ Bürgermeister
Haan, den _____ (Rauenberg) Stadtverbauteamt

Legende zur Planzeichnung

I. Bestandsangaben

(Planzeichen ohne Rechtscharakter)
- - - Flurgrenze
[Symbol] vorhandene Böschung
[Symbol] Flurschutzgrenzen und Flurstücksnummer
[Symbol] Höhenlinie
[Symbol] Bestandsgebäude mit Hausnummer
[Symbol] Höhenpunkt vorhandenes Gelände
[Symbol] befestigte Außenanlagen

II. Festsetzungen des Bebauungsplans

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
[Symbol] GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
[Symbol] GRZ Grundflächenzahl
[Symbol] GHmax max. zulässige Gebäudehöhe in Metern über Normal-N.M.Ü.
[Symbol] III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Bauform, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
[Symbol] abweichende Bauweise gemäß textlicher Festsetzung
[Symbol] Baugrenze

Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
[Symbol] Öffentliche Verkehrsflächen
[Symbol] Straßenbegrenzungslinie
[Symbol] Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
[Symbol] Öffentliche Grünflächen
[Symbol] Zweckbestimmung Parkanlage

Planungen, Nutzungsregeln, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) Abs. 6 BauGB

Vorkerfungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Lärmpegelbereich IV (gemäß textlicher Festsetzung)
[Symbol] Bereichsplan für das Zusatzkriterium gemäß Textfestsetzung 8.1

Sonstige Planzeichen
[Symbol] Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 6 BauGB)
[Symbol] Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 1 (4) BauNVO und § 16 (5) BauNVO

III. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

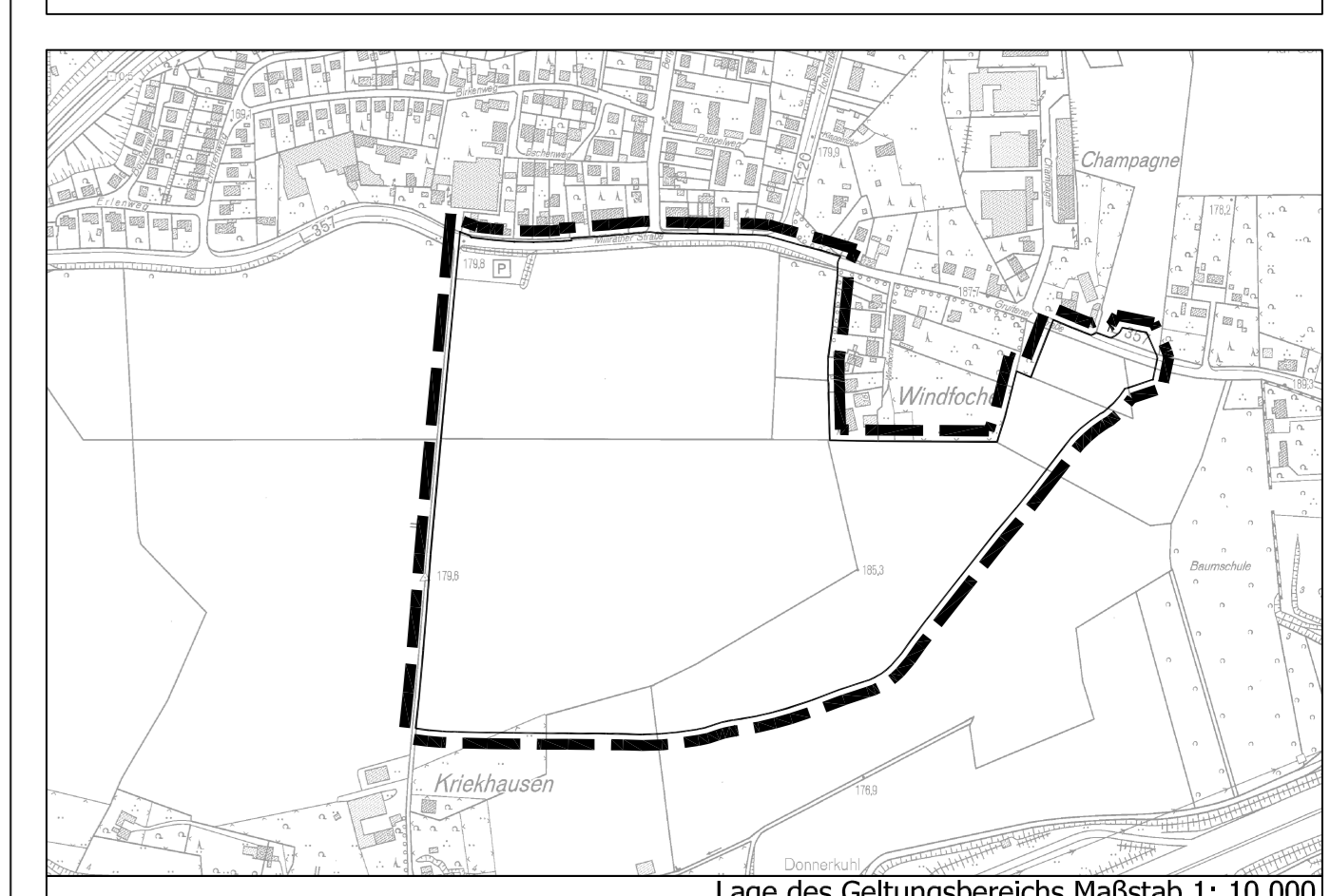
Wasserscheitlinien und Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Wasserschutzzone III B
[Symbol] Baumpflanzungen gemäß textlichen Festsetzungen als Hinweis (ungefähre Stellung)

[Symbol] Rad- und Fußweg als Hinweis (ungefähre Lage)

[Symbol] Bereiche, in denen an den den Grundstücksgrößen keine Einfriedungen zulässig sind (vgl. textliche Festsetzung 5.2)

[Symbol] Koordinatenpunkt



Bebauungsplan Nr. 168 "Technologiepark Haan / NRW 2. Bauabschnitt"

Lage: Gemarkung Haan, Flur 5, 6 und Flur 7

Verfahrensstand: **07.12.2011**

