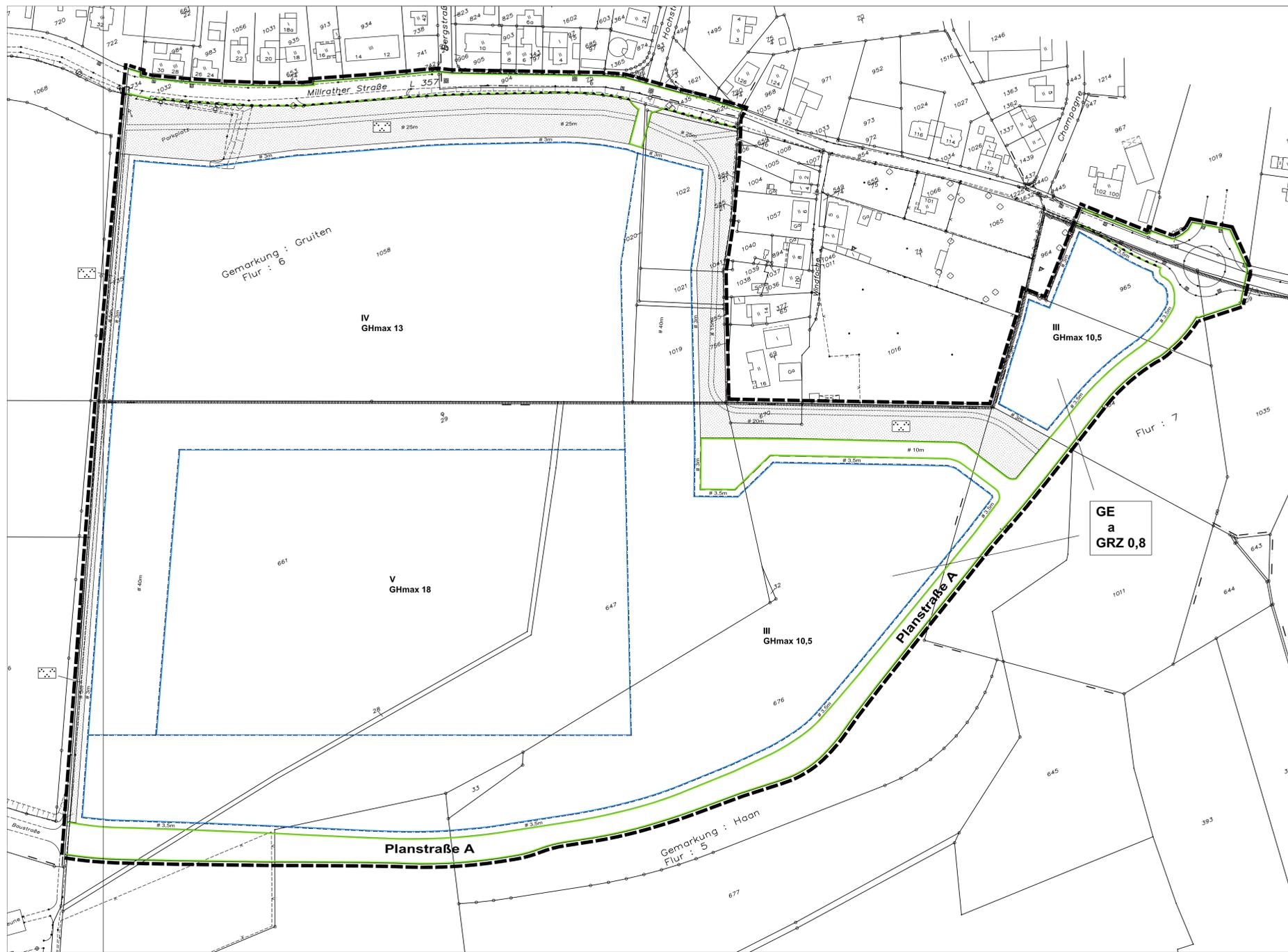




# Bebauungsplan Nr. 168 "Technologiepark Haan / NRW 2. Bauabschnitt"



## 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 spezielle Zwecke.

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:  
- Anlagen für gesundheitliche Zwecke  
- Betriebe im Verkauf von den 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, Leuchtend Schildern 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 m<sup>3</sup> 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 Sandhaide / Sedental, Zone III B. Die Verbote und Genehmigungsvoraussetzungen der ordnungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes „Sandhaide / Sedental“ vom 14.05.1996 sind zu beachten.

##### 3. 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 Baufirmen auf die Anzeigepflicht bei dem Rheischen Amt für Bodendenkmäler aufmerksam zu machen.

##### 4. 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.

##### 5. 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.

##### 6. 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 DVGW-Regelwerk GVS 125 „Baumfällungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ ist bei der Planung zu beachten. Baumstandorte im Straßenraum sind mit den jeweiligen Versorgungsanlagen abzustimmen.

##### 7. 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 Bohrungen (z. B. Pfahlgründungen) sind Probebohrungen (10- max. 100mm Durchmesser) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetalleisen zu versehen sind. Danach sind diese Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden zu überprüfen. Ähnliche Bohrungen 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.

##### 8. 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.

GE  
a  
GRZ 0,8

## 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).  
Flächenverordnung 1990 (FlächVO)  
vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 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 F.), 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 Stadtverbauteil

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 Grundfläche nach § 3 (1) BauGB gefasst.  
Haan, den \_\_\_\_\_ Bürgermeister  
Haan, den \_\_\_\_\_ im Auftrag Stadtverbauteil

Die Erlaubnis 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 Stadtverbauteil

Die Erlaubnis wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Änderungen sind fertig (rot) eingetragten.  
Der Rat der Stadt Haan hat am \_\_\_\_\_ die vorgeschlagenen Änderungen und Bedenken geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.  
Haan, den \_\_\_\_\_ im Auftrag Stadtverbauteil

Die Erlaubnis wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Änderungen sind fertig (rot) eingetragten.  
Der Rat der Stadt Haan hat am \_\_\_\_\_ die vorgeschlagenen Änderungen und Bedenken geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.  
Haan, den \_\_\_\_\_ im Auftrag Stadtverbauteil

Die Erlaubnis wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Änderungen sind fertig (rot) eingetragten.  
Der Rat der Stadt Haan hat am \_\_\_\_\_ die vorgeschlagenen Änderungen und Bedenken geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.  
Haan, den \_\_\_\_\_ im Auftrag Stadtverbauteil

Die Erlaubnis wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Änderungen sind fertig (rot) eingetragten.  
Der Rat der Stadt Haan hat am \_\_\_\_\_ die vorgeschlagenen Änderungen und Bedenken geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.  
Haan, den \_\_\_\_\_ im Auftrag Stadtverbauteil

Die Erlaubnis wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Änderungen sind fertig (rot) eingetragten.  
Der Rat der Stadt Haan hat am \_\_\_\_\_ die vorgeschlagenen Änderungen und Bedenken geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.  
Haan, den \_\_\_\_\_ im Auftrag Stadtverbauteil

Die Erlaubnis wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Änderungen sind fertig (rot) eingetragten.  
Der Rat der Stadt Haan hat am \_\_\_\_\_ die vorgeschlagenen Änderungen und Bedenken geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.  
Haan, den \_\_\_\_\_ im Auftrag Stadtverbauteil

Die Erlaubnis wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Änderungen sind fertig (rot) eingetragten.  
Der Rat der Stadt Haan hat am \_\_\_\_\_ die vorgeschlagenen Änderungen und Bedenken geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.  
Haan, den \_\_\_\_\_ im Auftrag Stadtverbauteil

Die Erlaubnis wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Änderungen sind fertig (rot) eingetragten.  
Der Rat der Stadt Haan hat am \_\_\_\_\_ die vorgeschlagenen Änderungen und Bedenken geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.  
Haan, den \_\_\_\_\_ im Auftrag Stadtverbauteil

Die Erlaubnis wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Änderungen sind fertig (rot) eingetragten.  
Der Rat der Stadt Haan hat am \_\_\_\_\_ die vorgeschlagenen Änderungen und Bedenken geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.  
Haan, den \_\_\_\_\_ im Auftrag Stadtverbauteil

Die Erlaubnis wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Änderungen sind fertig (rot) eingetragten.  
Der Rat der Stadt Haan hat am \_\_\_\_\_ die vorgeschlagenen Änderungen und Bedenken geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.  
Haan, den \_\_\_\_\_ im Auftrag Stadtverbauteil

Die Erlaubnis wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Änderungen sind fertig (rot) eingetragten.  
Der Rat der Stadt Haan hat am \_\_\_\_\_ die vorgeschlagenen Änderungen und Bedenken geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.  
Haan, den \_\_\_\_\_ im Auftrag Stadtverbauteil

Die Erlaubnis wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Änderungen sind fertig (rot) eingetragten.  
Der Rat der Stadt Haan hat am \_\_\_\_\_ die vorgeschlagenen Änderungen und Bedenken geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.  
Haan, den \_\_\_\_\_ im Auftrag Stadtverbauteil

Die Erlaubnis wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Änderungen sind fertig (rot) eingetragten.  
Der Rat der Stadt Haan hat am \_\_\_\_\_ die vorgeschlagenen Änderungen und Bedenken geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.  
Haan, den \_\_\_\_\_ im Auftrag Stadtverbauteil

Die Erlaubnis wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Änderungen sind fertig (rot) eingetragten.  
Der Rat der Stadt Haan hat am \_\_\_\_\_ die vorgeschlagenen Änderungen und Bedenken geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.  
Haan, den \_\_\_\_\_ im Auftrag Stadtverbauteil

Die Erlaubnis wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Änderungen sind fertig (rot) eingetragten.  
Der Rat der Stadt Haan hat am \_\_\_\_\_ die vorgeschlagenen Änderungen und Bedenken geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.  
Haan, den \_\_\_\_\_ im Auftrag Stadtverbauteil

Die Erlaubnis wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Änderungen sind fertig (rot) eingetragten.  
Der Rat der Stadt Haan hat am \_\_\_\_\_ die vorgeschlagenen Änderungen und Bedenken geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.  
Haan, den \_\_\_\_\_ im Auftrag Stadtverbauteil



Planungen, Nutzungsregeln, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 4 BauGB).  
Umsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) Abs. 6 BauGB).

Vorkerkennungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).  
Lärmpegelbereich IV (gemäß technischer Festsetzung).  
Bezugspunkt für das Zusatzkennfeld gemäß Textfestsetzung 8.1.

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

III. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen  
Wasserschutzzone III B  
Baumpflanzungen gemäß textlichen Festsetzungen als Hinweis (ungefähre Stellung).  
Bereiche, in denen an den Grundstücksgrößen keine Einfriedungen zulässig sind (vgl. textliche Festsetzung 5.2).  
Koordinatenpunkt.

Wasserschutzzone III B  
Baumpflanzungen gemäß textlichen Festsetzungen als Hinweis (ungefähre Stellung).  
Bereiche, in denen an den Grundstücksgrößen keine Einfriedungen zulässig sind (vgl. textliche Festsetzung 5.2).  
Koordinatenpunkt.

Wasserschutzzone III B  
Baumpflanzungen gemäß textlichen Festsetzungen als Hinweis (ungefähre Stellung).  
Bereiche, in denen an den Grundstücksgrößen keine Einfriedungen zulässig sind (vgl. textliche Festsetzung 5.2).  
Koordinatenpunkt.

Wasserschutzzone III B  
Baumpflanzungen gemäß textlichen Festsetzungen als Hinweis (ungefähre Stellung).  
Bereiche, in denen an den Grundstücksgrößen keine Einfriedungen zulässig sind (vgl. textliche Festsetzung 5.2).  
Koordinatenpunkt.

Wasserschutzzone III B  
Baumpflanzungen gemäß textlichen Festsetzungen als Hinweis (ungefähre Stellung).  
Bereiche, in denen an den Grundstücksgrößen keine Einfriedungen zulässig sind (vgl. textliche Festsetzung 5.2).  
Koordinatenpunkt.

Wasserschutzzone III B  
Baumpflanzungen gemäß textlichen Festsetzungen als Hinweis (ungefähre Stellung).  
Bereiche, in denen an den Grundstücksgrößen keine Einfriedungen zulässig sind (vgl. textliche Festsetzung 5.2).  
Koordinatenpunkt.

Wasserschutzzone III B  
Baumpflanzungen gemäß textlichen Festsetzungen als Hinweis (ungefähre Stellung).  
Bereiche, in denen an den Grundstücksgrößen keine Einfriedungen zulässig sind (vgl. textliche Festsetzung 5.2).  
Koordinatenpunkt.

Wasserschutzzone III B  
Baumpflanzungen gemäß textlichen Festsetzungen als Hinweis (ungefähre Stellung).  
Bereiche, in denen an den Grundstücksgrößen keine Einfriedungen zulässig sind (vgl. textliche Festsetzung 5.2).  
Koordinatenpunkt.

Wasserschutzzone III B  
Baumpflanzungen gemäß textlichen Festsetzungen als Hinweis (ungefähre Stellung).  
Bereiche, in denen an den Grundstücksgrößen keine Einfriedungen zulässig sind (vgl. textliche Festsetzung 5.2).  
Koordinatenpunkt.

Wasserschutzzone III B  
Baumpflanzungen gemäß textlichen Festsetzungen als Hinweis (ungefähre Stellung).  
Bereiche, in denen an den Grundstücksgrößen keine Einfriedungen zulässig sind (vgl. textliche Festsetzung 5.2).  
Koordinatenpunkt.

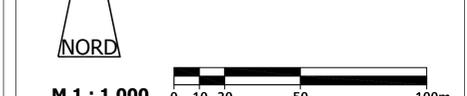
Wasserschutzzone III B  
Baumpflanzungen gemäß textlichen Festsetzungen als Hinweis (ungefähre Stellung).  
Bereiche, in denen an den Grundstücksgrößen keine Einfriedungen zulässig sind (vgl. textliche Festsetzung 5.2).  
Koordinatenpunkt.



Lage des Geltungsbereichs Maßstab 1:10.000

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

Lage: Gemarkung Haan, Flur 5, 6 und Flur 7  
Verfahrensstand: 07.12.2011



M 1 : 1.000 0 10 20 50 100m