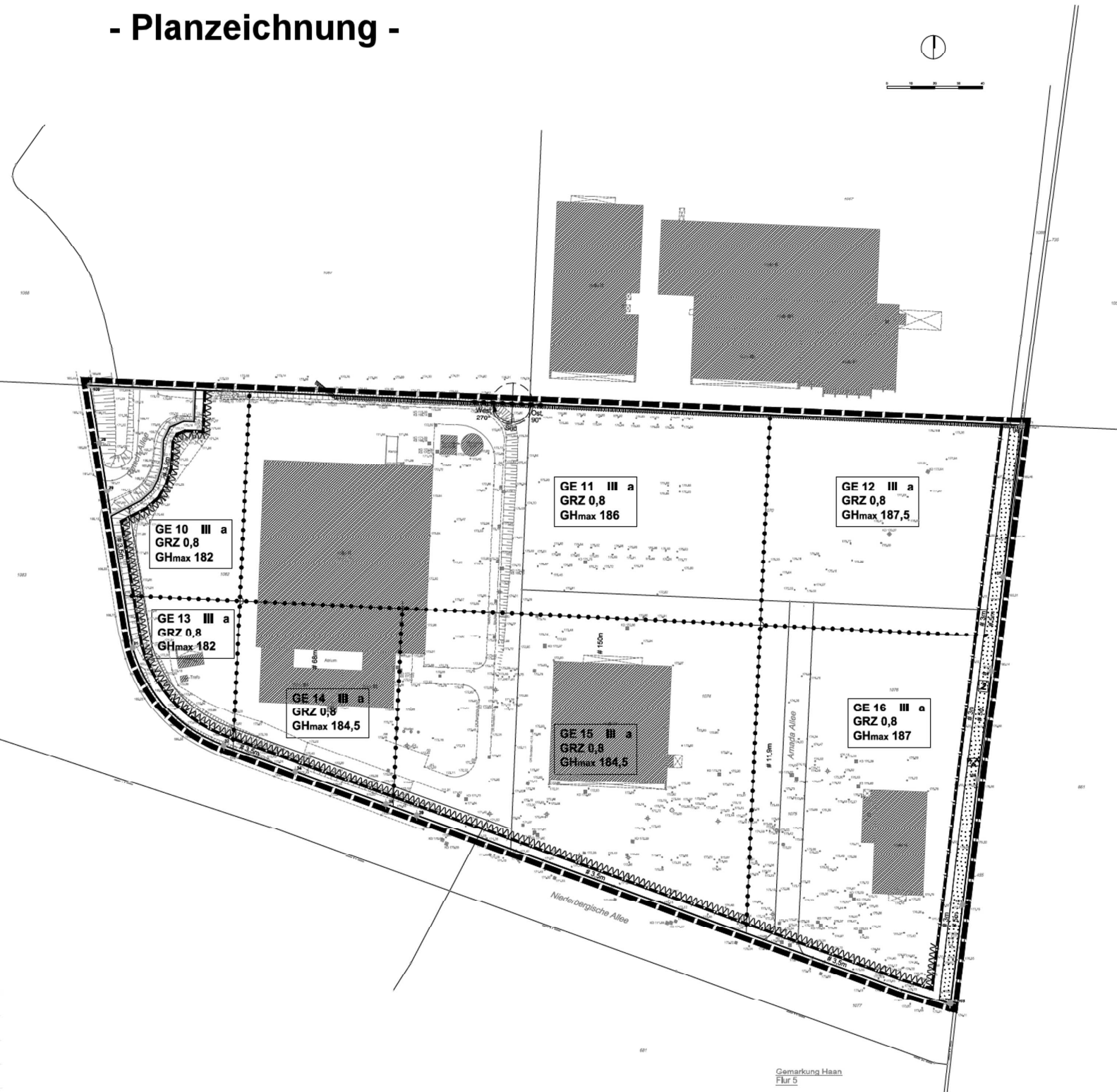


Vorläufiger Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 162 "Niederbergische Allee"

- Planzeichnung -



PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. Bestandsangaben

(Planzeichen ohne Rechtscharakter)



Flurgrenze



Flurstücksgrenzen
und Flurstücksnummer



Bestandsgebäude mit Hausnummer



befestigte Außenanlagen



vorhandene Böschung

175,00

Höhenpunkt vorhandenes Gelände

II. Festsetzungen des Bebauungsplans

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GE

Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

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

GRZ

Grundflächenzahl


GHmax

maximal zulässige Gebäudehöhe in Metern über Normalhöhennull

III


Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

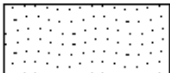
a abweichende Bauweise gemäß textlicher Festsetzung
 Baugrenze


Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

 öffentliche Verkehrsflächen

 Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

 öffentliche Grünflächen

 Zweckbestimmung Parkanlage

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

Lärmpegelbereich IV (gemäß textlicher Festsetzung)



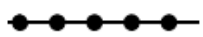
Bezugspunkt für das Zusatzkontingent gemäß Textfestsetzung 8.1

WWWWWW Lärmpegelbereich

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 162, 1. Änderung
(§ 9 Abs.7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 1 (4) BauNVO und § 16 (5) BauNVO

ergänzende Planzeichen

13,0

Parallelmaß in Meter



Bemaßung in Meter

R61,0

Radius in Meter

III. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

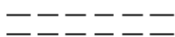
Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft,
den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses.
(§ 9 Abs.6 BauGB)



Wasserschutzzone III B



Baumpflanzungen gemäß textlichen Festsetzungen als Hinweis (ungefähre Stellung)



Rad- und Fußweg als Hinweis (ungefähre Lage)



Koordinatenpunkt

Ergänzende textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr.1 BauGB und § 8 BauNVO i. V. m. § 1 (5), (6) und (9) Bau NVO

1.1 Nutzungsfestsetzungen und Nutzungsausschlüsse gemäß § 1 (5), (6) und (9) BauNVO für die Gewerbegebiete **GE10 - GE16**

In den Gewerbegebieten GE10 - GE16 sind die folgenden Nutzungen zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

1.2 Nicht zulässig sind:

- Vergnügungsstätten und Spielhallen,
- Einzelhandelsbetriebe aller Art.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke

1.3 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Anlagen für gesundheitliche Zwecke,
- Betriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, sofern das angebotene Sortiment im Plangebiet selbst hergestellt wird oder in Verbindung mit handwerklichen Leistungen im Plangebiet angeboten wird. Hierzu gehören beispielsweise die Wartung, die Reparatur oder der Einbau der Ware. Die Verkaufsfläche muss gegenüber der Grund- und Nutzfläche der sonstigen Betriebsteile untergeordnet sein.
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,

1.4 Die gemäß § 8 (2) Nr. 1 BauNVO zulässige Nutzungsart wird gemäß § 1 (9) BauNVO eingegrenzt:

1.4.1 In den Gewerbegebieten GE10 - GE12 sind nicht zugelassen die Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis V der Abstandsliste zum RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft V-3 - 8804.25.1 v. 06.06.2007 sowie Anlagen und Betriebe mit ähnlichem Emissionsverhalten. Die im Abstandserlass mit (*) gekennzeichneten Anlagenarten der Abstandsklasse V sind ausnahmsweise zulässig, wenn im Genehmigungsverfahren der Nachweis erfolgt, dass z.B. durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzwürdigen Gebieten nicht entstehen.

1.4.2 In den Gewerbegebieten GE13 - GE16 sind nicht zugelassen die Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis IV der Abstandsliste zum RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft V-3 - 8804.25.1 v. 06.06.2007 sowie Anlagen und Betriebe mit ähnlichem Emissionsverhalten.

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

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

2.2 Innerhalb der Gewerbegebiete GE14 und GE 15 ist ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen auf maximal 10 % der überbaubaren Grundfläche um bis zu 1,5 m und maximal 186,0 m ü NHN zulässig.

3. Abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO

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

4. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen gemäß § 23 (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 Metallzäunen an den rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen - vorbehaltlich Stützwände, Aufschüttungen und Abgrabungen.

4.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO können ausnahmsweise in den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

5. Garagen gemäß § 12 BauNVO

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB

6.1 Baumreihen entlang der Straßenränder

Entlang der **Planstraße A** sind auf den privaten Grundstücksflächen Baumreihen anzulegen und dauerhaft zu erhalten bzw. bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Als Baumart ist einheitlich die Kaiserlinde (*Tilia europaea* 'Pallida') zu verwenden. Zu pflanzen sind Hochstämme in viermal verpflanzter Qualität mit einem Stammumfang von mindestens 20-25 cm. Die Baumstandorte sind im Abstand von 10 Metern zueinander und mit einem Abstand von mindestens 1,50m zum Fahrbahnrand anzuordnen. Fällt ein Baumstandort im Bereich einer Zufahrt aus, ist auf einer straßenseitigen Grünfläche desselben Gewerbegrundstückes eine Ersatzpflanzung vorzunehmen. Dabei sind Baumarten 2. Ordnung als Hochstämme in dreimal verpflanzter Qualität mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm zu verwenden (Artenliste A siehe landschaftspflegerischer Fachbeitrag vom 13.02.2007 zum Bebauungsplan Nr. 162).

6.2 Sonstige Bepflanzungen auf privaten Grundstücksflächen

Bei privaten **Stellplatzanlagen** ist je angefangene 5 ebenerdige Stellplätze ein Baum zu pflanzen und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten. Zu pflanzen sind Hochstämme in dreimal verpflanzter Qualität mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm (Artenliste C; siehe landschaftspflegerischer Fachbeitrag vom 13.02.2007 zum Bebauungsplan Nr. 162). Die Baumscheiben sind entweder zwischen den Längsseiten der Parkplätze mit einer Größe von mindestens 10 m² oder als durchgehender Baumstreifen von mindestens 2,20 m lichter Breite zwischen den Stirnseiten der Parkplätze anzuordnen. Die Baumstandorte sind vor dem Befahren und Reparieren zu sichern.

6.3 Sonstige Bepflanzungen auf öffentlichen Flächen

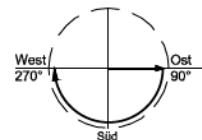
Die öffentliche **Grünfläche „2“** ist lückig mit standortgerechten heimischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen (Artenlisten A/B; siehe landschaftspflegerischer Fachbeitrag vom 13.02.2007 zum Bebauungsplan Nr. 162) Ziergehölze sind in untergeordnetem Verhältnis zulässig. Insgesamt sind mindestens 39 Laubbäume der Größenordnung II, mindestens dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu verwenden. Die Bäume sind in Gruppen von je 3-5 Exemplaren zu pflanzen. Zusätzlich sind 10 % des Grünstreifens mit freiwachsendem Gebüsch zu bepflanzen. Nicht gehölzbestandene Teilflächen sind als Extensivrasen anzulegen und zu pflegen.

7. Geräuschkontingierung gemäß § 1 (4) Nr. 2 BauNVO

Die nachfolgenden Festsetzungen (Punkt 7 und 8) werden im Rahmen des weiteren Planverfahrens durch die noch zu erstellenden schalltechnischen Untersuchung ergänzt / konkretisiert.

7.1 Zur Sicherung der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Plangebietes werden für die Gewerbegebiete des Bebauungsplangebietes die folgenden Emissionskontingente $L_{EK,i}$ gemäß E DIN 45691 festgesetzt:

GE	Emissionskontingent $L_{EK,i}$ [dB(A)/m ²]	
	tags (6:00 bis 22:00 Uhr)	nachts (22:00 bis 6:00 Uhr)
13-16
10-12



7.2 Ausgehend von dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Punkt ($x = 2570347,7$; $y = 5675475,4$) erhalten alle Immissionsorte in Blickrichtung beginnend mit 90° im Osten im Uhrzeigersinn bis 270° im Westen ein Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$ von 10 dB(A). Für die Beurteilung der Zulässigkeit von Betrieben oder Anlagen sind je nach der in Anspruch genommenen Teilfläche und der hierfür festgesetzten Emissionskontingente $L_{EK,i}$ die zulässigen Beurteilungspegel der Teilflächen zu ermitteln.

7.3 Zum Nachweis der Einhaltung des zulässigen anteiligen Immissionskontingents $L_{IK,i}$ ist im jeweiligen bau-, immissionsschutzrechtlichen oder sonst erforderlichen Einzelgenehmigungsverfahren eine betriebsbezogene Immissionsprognose nach den technischen Regeln in Ziffer A.2 des Anhangs zur Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm - vom 26.08.1998 durchzuführen. Der Beurteilungspegel L_r gemäß TA-Lärm darf das anteilige Immissionskontingent L_{IK} nicht überschreiten. ($L_r \leq L_{IK,i}$).

8. Festsetzungen zum Schutz gegen Lärm gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB

8.1 In den Gewerbegebieten GE 10 - 16 werden an den Gebäuden mindestens passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den nachfolgenden Festsetzungen notwendig: Für Außenbauteile zu Büroräumen sind Konstruktionen mit einem bewerteten Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ 30 dB zu verwenden (Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109).

8.2 Für die im Plan als "Lärmpegelbereich IV" (gemäß DIN 4109) festgesetzten Gebäudeseiten, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90° schräg zu diesen stehen, gelten nachfolgende Festsetzungen: Für Außenbauteile zu Büroräumen sind Konstruktionen mit einem bewerteten Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ 35 dB zu verwenden. Die Werte gelten auch für Dachflächen, sofern sie Aufenthaltsräume nach außen abschließen.

8.3 Hinweis: Von den Festsetzungen zum Schutz vor Lärm unberührt bleibt die Möglichkeit, im Rahmen bauordnungsrechtlicher Genehmigungsverfahren durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass unter Berücksichtigung der konkreten Bauvorhaben geringere Maßnahmen zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse genügen.

II. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB i. V. § 86 BauO NW

1. Werbeanlagen

Werbeanlagen in Form von Blinklichtern, 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.

III. Hinweise

1. Löschwasser

Im Plangebiet ist ein Grundschatz von 96m³ sichergestellt. Betriebe mit einem höheren Löschwasserbedarf sind verpflichtet, im Rahmen der Baugenehmigung geeignete Maßnahmen für einen ausreichenden Brandschutz vorzunehmen.

2. Wasserschutzzone

Der Bebauungsplan liegt teilweise innerhalb des festgesetzten Wasserschutzgebietes Sandheide / Sedental, Zone III B. Die Verbote und Genehmigungspflichten der ordnungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes „Sandheide / Sedental“ vom 14.04.1986 sind zu beachten.

3. Bodendenkmäler

Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach § 15 DSchG wird hingewiesen. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sind die ausführenden Baufirmen auf die Anzeigepflicht bei dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege aufmerksam zu machen.

4. Bodenschutz

Der belebte Oberboden ist vor Beginn der Bauarbeiten unter Einhaltung der DIN 18195 sicherzustellen und für die Anlage von Vegetationsflächen wieder zu verwenden. Bodenbelastende Maßnahmen sind vorwiegend auf die für bauliche Anlagen vorgesehenen Flächen zu beschränken. Zur Vermeidung baubedingter Bodenverdichtungen ist insbesondere die öffentliche Grünfläche mit der Ordnungsziffer 1 während der Bauphase/n durch einen Bauzaun von dem Befahren mit Baufahrzeugen zu sichern. Bodenverdichtungen im Bereich baubedingt in Anspruch genommener Freiflächen sind nach Abschluss der Baumaßnahmen fachgerecht zu beseitigen.

5. Regenwasserbeseitigung

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

6. Baumpflanzungen

Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist bei den Baumpflanzungen zu beachten. Bei der Ausführung der Erdarbeiten oder Baumaßnahmen müssen die Richtlinien der DIN 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen' beachtet werden. Das DVGW-Regelwerk GW 125 'Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen' ist bei der Planung zu beachten. Baumstandorte im Straßenraum sind mit den jeweiligen Versorgungsträgern 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 Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen. Vor Durchführung größerer Bohrungen (z. B. Pfahlgründung) sind Probebohrungen (70- max. 120mm Durchmesser) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach sind diese Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden zu überprüfen. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Falle ist umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

8. Einsichtnahmen in technische Regelwerke

Bezüglich der Festsetzungen I.7.1 wird auf die DIN 45691 „Geräuschkontingierung“, Dezember 2006 (herausgegeben vom Deutschen Institut für Normung Berlin) verwiesen. Bezüglich der Festsetzungen I.8.1 und I.8.2, wird auf die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", November 1989 (herausgegeben vom Deutschen Institut für Normung Berlin) verwiesen. Bezüglich der Hinweise III.6. wird auf die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, August 2002 (herausgegeben vom Deutschen Institut für Normung Berlin) und das DVGW-Regelwerk GW 125, Februar 2013 (herausgegeben vom Beuth-Verlag) verwiesen. Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) werden bei der Stadt Haan, Planungsamt, Alleestraße 8, 42781 Haan während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereit gehalten.