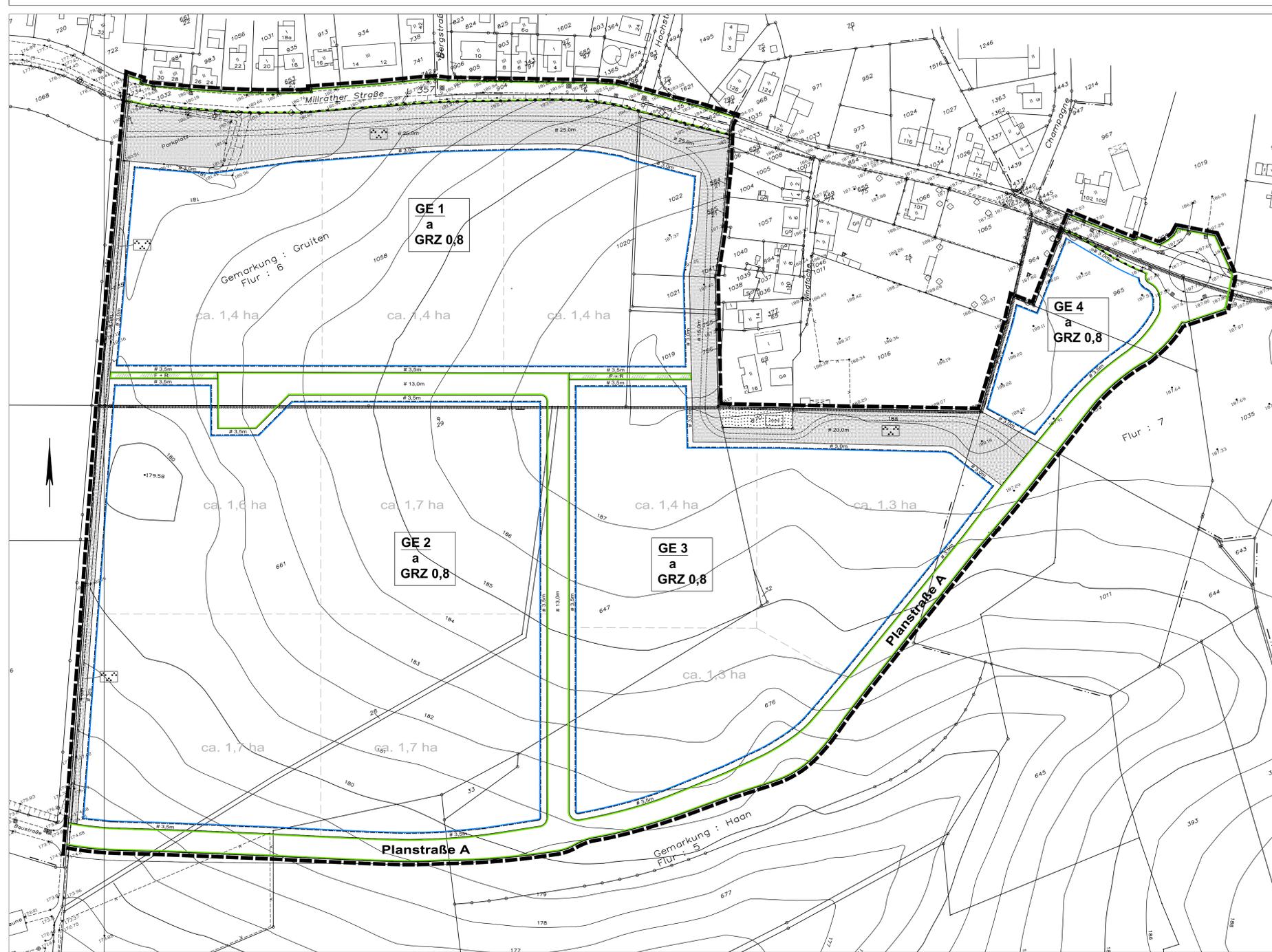




Bebauungsplan Nr. 168 "Technologiepark Haan / NRW 2. Bauabschnitt"



Ergänzende textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 8 BauNVO i. V. m. § 1 (5), (6) (II) und (10) BauNVO

1.1 Nutzungsfestsetzungen und Nutzungsauslassung gemäß § 1 (5), (6), (II) und (10) BauNVO für alle Gewerbegebiete

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

Nicht zulässig sind:

- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten und Spielhallen,
- Erziehungsinstitutionen aller Art,
- Anlagen für kulturelle, jugendliche und soziale Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Anlagen für gesundheitliche Zwecke
- Betriebe mit Verkaufsfunktion 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. Die Verkaufsfäche muss gegenüber der Grund- und Nutzfläche der sonstigen Betriebsfläche untergeordnet sein.
- Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonal sowie für Betriebsleiter und Betriebsräte, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundstücke 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. Gliederung nach Abstandsclassen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB i. V. m. § 1 (4) Nr. 2 und (II) BauNVO

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

4. Abweichende Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO

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

5. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen gemäß § 23 (6) BauNVO

5.1 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 Einbauten in Form von Mauerwerkstrahl- oder ähnlich transparenten Metallbauten sowie Schornsteine, Aufzüge und Bogenbrücken.

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

6. Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

7. Festsetzungen zum Immissionsschutz gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

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

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

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

1. Werbeanlagen

Werbeanlagen in Form von Blickschirmen, 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. Lösswasser

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

2. Wasserschutzzone

Der Bebauungsplan liegt teilweise innerhalb des festgesetzten Wasserschutzgebietes Sandheide / Siedental, Zone III B. Die Verbote und Genehmigungspflichten der ordnungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes „Sandheide / Siedental“ vom 14.14.1986 sind zu beachten.

3. Bodendenkmäler

Der Hinweis erfolgt soweit erforderlich im weiteren Verfahren.

4. Bodenschutz

Der beste 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 Bodenverdrichtungen sind insbesondere die öffentlichen Grünflächen während der Bauphasen durch einen Bauzaun von dem Befahren mit Baufahrzeugen zu sichern. Bodenverdrichtungen im Bereich oberirdischer in Anspruch genommener Freiflächen sind nach Abschluss der Baumaßnahmen fachgerecht zu beseitigen.

5. Regenwasserbeseitigung

Das in den Gewerbegebieten abgeleitete Niederschlagswasser wird, soweit es nicht der Brauchwasserzweck dient bzw. zum Zweck der Grünflächenbewässerung gesammelt wird, gem. § 51a LWG einer zentralen Rückhaltung außerhalb des Plangebietes zugeführt.

6. Baumpflanzungen

Das Merkmal über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forstungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrsweien ist bei den Baupflanzungen zu beachten. Bei der Ausführung der Pflanzarbeiten oder Baumaßnahmen müssen die Richtlinien der DIN 18520 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" beachtet werden. Das DIN-Regelwerk DIN 125 "Baupflanzungen 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 Kampfmittelbündelndienst zu benachrichtigen. Vor Durchführung größerer Bohrungen (z. B. Pfahlgründung) sind Probebohrungen (10- max. 120cm Durchmesser) zu erdrillen, die ggf. mit Kunststoff- oder Metallschläuchen zu versehen sind. Danach sind diese Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden zu überprüfen. Sämtliche Bohrbohrungen sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Falle ist umgehend der Kampfmittelbündelndienst zu benachrichtigen.

8. Altlasten

Im Rahmen der zukünftigen Baumaßnahmen sind eine geotechnische Begleitung und eine mit der Bodenschutzbehörde beim Kreis Mettmann abgestimmte Beurteilung des Bodenschutzes durchzuführen. Die untere Bodenschutzbehörde beim Kreis Mettmann ist im Rahmen des Bauordnungsverfahrens zu beteiligen.

9. Einsicht in außerstädtische Regelungen

Die außerstädtischen Regelungen (wie z.B. DIN-Normen oder sonstige Richtlinien), auf die in den Textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, können beim Bauverfahren der Stadt Haan, Altesstraße 6 in 42781 Haan eingesehen werden.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. II S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. II S. 1548).
- Planzonenverordnung 1990 (PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991/5 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 09.04.2013 (GV NRW S. 194).
- Bauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.03.2013 (GV NRW S. 142).

Verfahrenshinweise

Die Planunterlagen sind Stand vom _____ und die geometrische Festlegung der städtebaulichen Planung entsprechen den Anforderungen des § 1 PlanV 90.

Für die Ausarbeitung der Planung: _____ im Auftrag: _____ Stadt/Verwaltung

Haan, den _____ Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Haan, den _____ im Auftrag: _____ Stadt/Verwaltung

Der Entwurf mit der Begründung i.d.F.v. _____ wurde von Planung und Umweltschutz des Rates der Stadt Haan am _____ den Beschluss zur Aufstellung nach § 2 (1) BauGB und über die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB und über die frühzeitige Bürgerbeteiligung abgelesen. Der Entwurf wurde am _____ einstimmig beschlossen und erfolgte vom _____ bis zum _____.

Die behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom _____ beteiligt und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt. Die Auslegung wurde am _____ einstimmig beschlossen und erfolgte vom _____ bis zum _____.

Der Entwurf wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Änderungen sind farblich (rot) eingetragen. Der von der Entwurfsänderung betroffenen Öffentlichkeit und den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit dem Schreiben vom _____ nach § 4 (3) BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die vorgebrachten Anregungen und Bedenken hat der Planung- und Umweltschutz des Rates der Stadt Haan am _____ geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom _____ beteiligt und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt. Die erneute Auslegung wurde am _____ einstimmig beschlossen und erfolgte vom _____ bis zum _____.

Der Rat der Stadt Haan hat am _____ die vorgebrachten Anregungen und Bedenken geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Der Rat der Stadt Haan hat auf Grund des § 10 BauGB i. V. m. § 7, 41 GO NRW in einer Sitzung vom _____ diesen Bebauungsplan als Satzungsbeschluss. Der Begründung i.d.F.v. _____ wurde zugestimmt.

Die Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB erfolgte am _____ die Sitzung ist hiermit in Kraft getreten.

Haan, den _____ Bürgermeister Haan, den _____ im Auftrag: _____ Stadt/Verwaltung

Haan, den _____ Bürgermeister Haan, den _____ im Auftrag: _____ Stadt/Verwaltung

Haan, den _____ Bürgermeister Haan, den _____ im Auftrag: _____ Stadt/Verwaltung

Haan, den _____ Bürgermeister Haan, den _____ im Auftrag: _____ Stadt/Verwaltung

Haan, den _____ Bürgermeister Haan, den _____ im Auftrag: _____ Stadt/Verwaltung

Haan, den _____ Bürgermeister Haan, den _____ im Auftrag: _____ Stadt/Verwaltung

Haan, den _____ Bürgermeister Haan, den _____ im Auftrag: _____ Stadt/Verwaltung

Haan, den _____ Bürgermeister Haan, den _____ im Auftrag: _____ Stadt/Verwaltung

Haan, den _____ Bürgermeister Haan, den _____ im Auftrag: _____ Stadt/Verwaltung

Haan, den _____ Bürgermeister Haan, den _____ im Auftrag: _____ Stadt/Verwaltung

Haan, den _____ Bürgermeister Haan, den _____ im Auftrag: _____ Stadt/Verwaltung

Haan, den _____ Bürgermeister Haan, den _____ im Auftrag: _____ Stadt/Verwaltung

Haan, den _____ Bürgermeister Haan, den _____ im Auftrag: _____ Stadt/Verwaltung

Haan, den _____ Bürgermeister Haan, den _____ im Auftrag: _____ Stadt/Verwaltung

Haan, den _____ Bürgermeister Haan, den _____ im Auftrag: _____ Stadt/Verwaltung

Haan, den _____ Bürgermeister Haan, den _____ im Auftrag: _____ Stadt/Verwaltung

Haan, den _____ Bürgermeister Haan, den _____ im Auftrag: _____ Stadt/Verwaltung

Haan, den _____ Bürgermeister Haan, den _____ im Auftrag: _____ Stadt/Verwaltung

Haan, den _____ Bürgermeister Haan, den _____ im Auftrag: _____ Stadt/Verwaltung

Haan, den _____ Bürgermeister Haan, den _____ im Auftrag: _____ Stadt/Verwaltung

Haan, den _____ Bürgermeister Haan, den _____ im Auftrag: _____ Stadt/Verwaltung

Haan, den _____ Bürgermeister Haan, den _____ im Auftrag: _____ Stadt/Verwaltung

Haan, den _____ Bürgermeister Haan, den _____ im Auftrag: _____ Stadt/Verwaltung

Haan, den _____ Bürgermeister Haan, den _____ im Auftrag: _____ Stadt/Verwaltung

Haan, den _____ Bürgermeister Haan, den _____ im Auftrag: _____ Stadt/Verwaltung

Haan, den _____ Bürgermeister Haan, den _____ im Auftrag: _____ Stadt/Verwaltung

Haan, den _____ Bürgermeister Haan, den _____ im Auftrag: _____ Stadt/Verwaltung

Haan, den _____ Bürgermeister Haan, den _____ im Auftrag: _____ Stadt/Verwaltung

Haan, den _____ Bürgermeister Haan, den _____ im Auftrag: _____ Stadt/Verwaltung

Haan, den _____ Bürgermeister Haan, den _____ im Auftrag: _____ Stadt/Verwaltung

Haan, den _____ Bürgermeister Haan, den _____ im Auftrag: _____ Stadt/Verwaltung

Haan, den _____ Bürgermeister Haan, den _____ im Auftrag: _____ Stadt/Verwaltung

Haan, den _____ Bürgermeister Haan, den _____ im Auftrag: _____ Stadt/Verwaltung

Haan, den _____ Bürgermeister Haan, den _____ im Auftrag: _____ Stadt/Verwaltung

Haan, den _____ Bürgermeister Haan, den _____ im Auftrag: _____ Stadt/Verwaltung

Haan, den _____ Bürgermeister Haan, den _____ im Auftrag: _____ Stadt/Verwaltung

Haan, den _____ Bürgermeister Haan, den _____ im Auftrag: _____ Stadt/Verwaltung

Haan, den _____ Bürgermeister Haan, den _____ im Auftrag: _____ Stadt/Verwaltung

Haan, den _____ Bürgermeister Haan, den _____ im Auftrag: _____ Stadt/Verwaltung

Haan, den _____ Bürgermeister Haan, den _____ im Auftrag: _____ Stadt/Verwaltung

Haan, den _____ Bürgermeister Haan, den _____ im Auftrag: _____ Stadt/Verwaltung

Haan, den _____ Bürgermeister Haan, den _____ im Auftrag: _____ Stadt/Verwaltung

Haan, den _____ Bürgermeister Haan, den _____ im Auftrag: _____ Stadt/Verwaltung

Haan, den _____ Bürgermeister Haan, den _____ im Auftrag: _____ Stadt/Verwaltung

Haan, den _____ Bürgermeister Haan, den _____ im Auftrag: _____ Stadt/Verwaltung

Haan, den _____ Bürgermeister Haan, den _____ im Auftrag: _____ Stadt/Verwaltung

Haan, den _____ Bürgermeister Haan, den _____ im Auftrag: _____ Stadt/Verwaltung

Haan, den _____ Bürgermeister Haan, den _____ im Auftrag: _____ Stadt/Verwaltung

Haan, den _____ Bürgermeister Haan, den _____ im Auftrag: _____ Stadt/Verwaltung

Haan, den _____ Bürgermeister Haan, den _____ im Auftrag: _____ Stadt/Verwaltung

Haan, den _____ Bürgermeister Haan, den _____ im Auftrag: _____ Stadt/Verwaltung

Haan, den _____ Bürgermeister Haan, den _____ im Auftrag: _____ Stadt/Verwaltung

Haan, den _____ Bürgermeister Haan, den _____ im Auftrag: _____ Stadt/Verwaltung

Haan, den _____ Bürgermeister Haan, den _____ im Auftrag: _____ Stadt/Verwaltung

Haan, den _____ Bürgermeister Haan, den _____ im Auftrag: _____ Stadt/Verwaltung

Haan, den _____ Bürgermeister Haan, den _____ im Auftrag: _____ Stadt/Verwaltung

Haan, den _____ Bürgermeister Haan, den _____ im Auftrag: _____ Stadt/Verwaltung

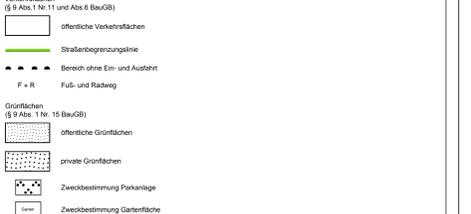
Haan, den _____ Bürgermeister Haan, den _____ im Auftrag: _____ Stadt/Verwaltung

Haan, den _____ Bürgermeister Haan, den _____ im Auftrag: _____ Stadt/Verwaltung

Haan, den _____ Bürgermeister Haan, den _____ im Auftrag: _____ Stadt/Verwaltung

Haan, den _____ Bürgermeister Haan, den _____ im Auftrag: _____ Stadt/Verwaltung

Haan, den _____ Bürgermeister Haan, den _____ im Auftrag: _____ Stadt/Verwaltung



Planungen, Nutzungsregelungen, 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)

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

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 1 (4) BauNVO und § 16 (5) BauNVO

III. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

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

Wasserschutzzone III B

Rad- und Fußweg als Hinweis (ungefähre Lage)



STADT HAAN

copyright © Kreis Mettmann
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: 05.09.2013

M 1 : 1.000

0 10 20 50 100m

NORD

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

- a abweichende Bauweise gemäß textlicher Festsetzung
- Baugrenze