

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

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

- 1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO sind in dem Gewerbegebiet folgende gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO regelmäßig zulässigen Nutzungen nicht zulässig:
- Einzelhandelsbetriebe,
 - Anlagen für sportliche Zwecke,
 - Bordelle und Dirnenunterkünfte,
 - Tankstellen.
- 1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind in dem Gewerbegebiet folgende gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
 - Vergnügungsstätten.
- 1.3 Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO sind in dem Teilbereich GE 2 des Gewerbegebietes Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen des bestehenden, durch Querschraffur gekennzeichneten Wohngebäudes allgemein zulässig. Dabei dürfen Erweiterungen einen Umfang von 10 %, gemessen an der zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans vorhandenen Wohnfläche, nicht überschreiten.

2. Geräuschkontingenterung

- 2.1 Gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO wird das Gewerbegebiet nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften in die Teilbereiche GE 1 bis GE 4 gegliedert. In den einzelnen Teilbereichen sind Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die zeichnerisch sowie gemäß den nachfolgenden Festsetzungen 2.2 und 2.3 angegebenen Kontingente LEK weder zur Tagzeit (6,00 bis 22,00 Uhr) noch in der Nachtzeit (22,00 bis 6,00 Uhr) überschreiten.
- 2.2 Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 zweite Alternative BauGB werden für alle Teilbereiche des Gewerbegebietes unterschiedliche Emissionskontingente für den Zeitraum der Fortdauer der in dem Teilbereich GE 2 ausgeübten Wohnnutzung sowie für eine gewerbliche Nutzung dieses Teilbereichs nach Aufgabe der Wohnnutzung festgesetzt. Dabei gelten für die Dauer der in dem Teilbereich GE 2 ausgeübten Wohnnutzung die Emissionskontingente der Stufe I und für die Zeit nach der vollständigen Aufgabe dieser Wohnnutzung die Emissionskontingente der Stufe II.
- 2.3 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in den nachfolgenden Tabellen angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6,00 - 22,00 Uhr) noch nachts (22,00 - 6,00 Uhr) überschreiten:

Stufe I:

Teilflächen	Emissionskontingent LEK in dB tags (6,00 - 22,00 Uhr)	Emissionskontingent LEK in dB nachts (22,00 - 6,00 Uhr)
GE 1	58,5	43,5
GE 2	-	-
GE 3	63,5	48,5
GE 4	65,0	50,0

Stufe II:

Teilflächen	Emissionskontingent LEK in dB tags (6,00 - 22,00 Uhr)	Emissionskontingent LEK in dB nachts (22,00 - 6,00 Uhr)
GE 1	58,5	43,5
GE 2	47,0	32,0
GE 3	63,5	48,5
GE 4	65,0	50,0

2.4 Unter der Maßgabe folgender Richtungsvorgaben mit

- 0 Grad = Norden,
- 90 Grad = Westen,
- 180 Grad = Süden,
- 270 Grad = Osten

und mit der Lage des Bezugspunktes der Richtungssektoren im Gauß-Krüger-Koordinatensystem bei

$$x = 2569680,00$$

$$y = 5673800,00$$

werden folgende Zusatzkontingente LEK_{ZUS} für die nachfolgend angegebenen Richtungssektoren zugelassen:

Stufe I:

Richtungssektor, Bezeichnung	Richtungssektor, Winkelbereich [Grad]	LEK _{ZUS} [dB] tags (6,00 - 22,00)	LEK _{ZUS} [dB] tags (6,00 - 22,00)
A	280 - 56	5	5
B	56 - 108	4	4
C	108 - 168	2	2

Stufe II:

Richtungssektor, Bezeichnung	Richtungssektor, Winkelbereich [Grad]	LEK _{ZUS} [dB] tags (6,00 - 22,00)	LEK _{ZUS} [dB] tags (6,00 - 22,00)
A	280 - 56	7	7
B	56 - 108	4	4
C	108 - 168	2	2

Für die übrigen Winkelbereiche ist das Zusatzkontingent mit 0 dB anzusetzen.

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k LEK_j durch LEK_j + LEK_{ZUS,k} zu ersetzen ist.

3. Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

- 3.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB sind die in der Planzeichnung mit "L 1" bezeichneten Flächen mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Haan GmbH und deren Rechtsnachfolger zur Führung und Wartung von Leitungen zur Versorgung mit Wasser zu belasten.
- 3.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB sind die in der Planzeichnung mit "L 2" bezeichneten Flächen mit einem Leitungsrecht zugunsten der RWE Rheln Ruhr AG und deren Rechtsnachfolger zur Führung und Wartung von Leitungen zur Versorgung mit Elektrizität zu belasten.

Hinweise

1. Altlasten

Für das Plangebiet liegen weder Erkenntnisse noch Hinweise zu Altlasten oder altlastenbedingten Beeinträchtigungen vor.

Sollten dennoch augenscheinlich oder geruchlich auffällige Materialien vorgefunden werden, die nicht als natürliche Locker- bzw. Festgesteine bezeichnet werden können, ist unverzüglich das Amt für Wasser- und Kreislaufwirtschaft des Kreises Mettmann, Goethestraße 23, 40822 Mettmann, zu verständigen.

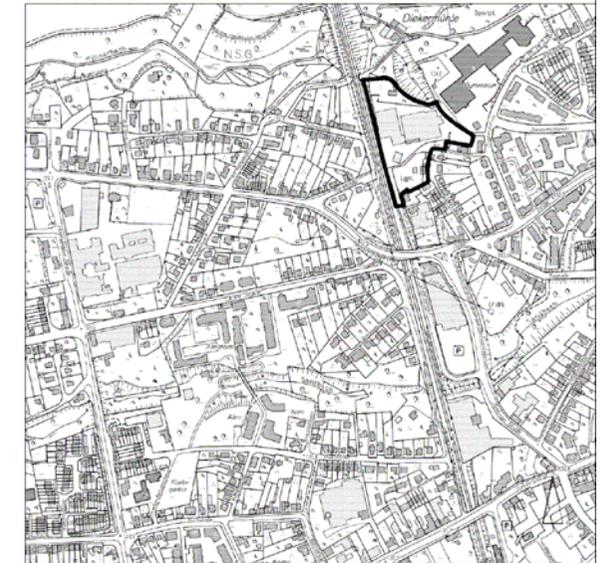
2. Kampfmittel

Für das Plangebiet liegen nach derzeitigem Kenntnisstand weder Erkenntnisse noch Hinweise für eine Kontamination mit Kampfmitteln vor. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Daher sind Ausschachtungsarbeiten verantwortlich und sorgsam durchzuführen.

Sollten Kampfmittel vorgefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen alle Erdarbeiten einzustellen und umgehend das Ordnungsamt der Stadt Haan, (Tel.: 02129 / 911-161) oder der Kampfmittelräumdienst (Bezirksregierung Düsseldorf, Tel.: 0211 / 580986-0) zu verständigen.

Bebauungsplan Nr. 96 "Am Schaslepen" der Stadt Haan

- Vorentwurf für die frühzeitigen Beteiligungsverfahren -



(Übersichtsplan ohne Maßstab)

NIEMANN - STEEGE
GESELLSCHAFT FÜR
STADTENTWICKLUNG
STADTPLANUNG
STÄDTEBAU
STÄDTRECHT M&H
D Ü S S E L D O R F

Bauleitplanung:
Niemann + Steege Gesellschaft für Stadtentwicklung,
Stadtplanung, Städtebau, Städtebaurecht mbH
Wasserstraße 1
40213 Düsseldorf

HEUKING KÜHN LÖR WOJTEK

Rechtliche Beratung:
Heuking Kühn Löer Wojtek
Partnerschaftsgesellschaft von Rechtsanwälten,
Steuerberatern, Attorney-at-law
Cecilienallee 5
40474 Düsseldorf

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 4 und 8 BauNVO)

- GE** Gewerbegebiete
- GE 1** Bezeichnung des Teilbereichs des Gewerbegebietes

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 ff. BauNVO)

- GRZ 0,8** Grundflächenzahl (GRZ), z.B. GRZ 0,8
- BMZ 10,0** Baumassenzahl, z.B. 10,0

WH = 3,0 m ü.GOK zwingende Wandhöhe baulicher Anlagen in Metern über Geländeskarte (ü.GOK) z.B. 3,0 m

3. Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

- Baulinie**
- Baugrenze**

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

- Straßenverkehrsfläche**
- Straßenbegrenzungslinie**
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
Zweckbestimmung: Verkehrsunhänger Bereich

5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- unterirdisch**

6. Sonstige Planzeichen

- mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans**
(§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (Art), Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes**
(§ 1 Abs. 4 L. V. m. § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Vermahlung**

Art der baulichen Nutzung und Bestimmung des Teilbereichs		
Grundflächenzahl	Baumassenzahl	Wohnbaufläche
Erhöhter Grundflächenzahl in der für die Dauer der im Teilbereich GE 2 ausgewiesenen Wohnnutzung gem. textlicher Festsetzung Nr. 2.3 (Stufe I)		
Erhöhter Grundflächenzahl in der für die Dauer der im Teilbereich GE 2 ausgewiesenen Wohnnutzung gem. textlicher Festsetzung Nr. 2.3 (Stufe II)		

Erläuterung der Nutzungsschablone



Richtungssektoren für Zusatzkontingente gem. textlicher Festsetzung 2.4

Richtungssektor A		
Stufe I	Stufe II	Stufe III
5	5	5
7	7	7

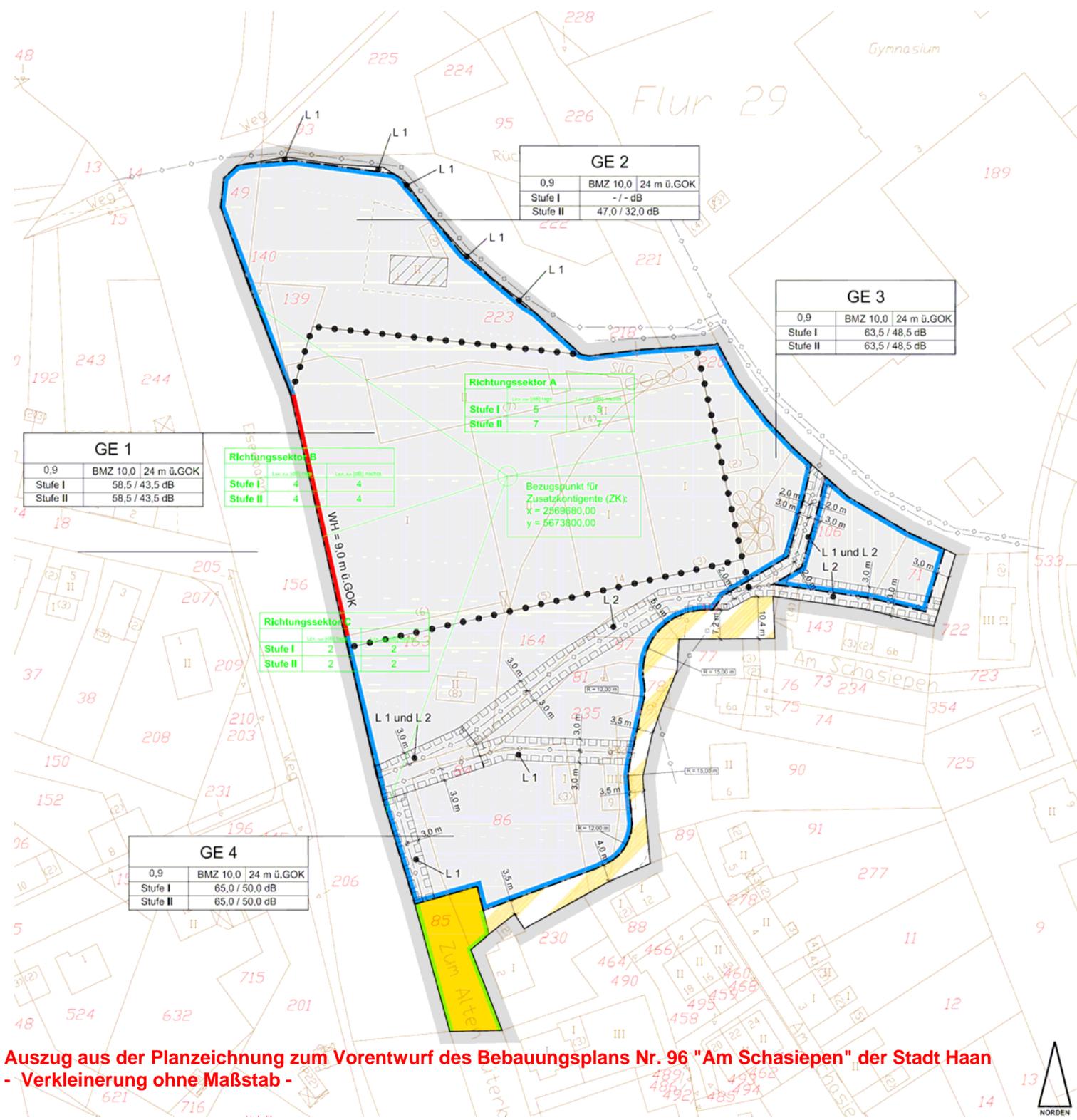
Eintragung von Zusatzkontingenten gem. textlicher Festsetzung 2.4

- Festsetzung für bestehende riss Wohngebäude "Dreiecksmühle 1/2"**
gem. textlicher Festsetzung Nr. 1.3.3

7. Darstellungen ohne Normcharakter

- Bestandsgebäude, Hausnummern**
- Flurstücksgrenzen**
- Flurnummer**
- Flurstücksnummer**

6,5 m Vermahlung in Meter, z.B. 6,5 m



GE 2		
0,9	BMZ 10,0	24 m ü.GOK
Stufe I	- / -	dB
Stufe II	47,0 / 32,0	dB

GE 3		
0,9	BMZ 10,0	24 m ü.GOK
Stufe I	63,5 / 48,5	dB
Stufe II	63,5 / 48,5	dB

GE 1		
0,9	BMZ 10,0	24 m ü.GOK
Stufe I	58,5 / 43,5	dB
Stufe II	58,5 / 43,5	dB

Richtungssektor B		
Stufe I	Stufe II	Stufe III
4	4	4
4	4	4

Richtungssektor A		
Stufe I	Stufe II	Stufe III
5	5	5
7	7	7

Bezugspunkt für Zusatzkontingente (ZK):
x = 2569680,00
y = 5673800,00

Richtungssektor C		
Stufe I	Stufe II	Stufe III
2	2	2
2	2	2

GE 4		
0,9	BMZ 10,0	24 m ü.GOK
Stufe I	65,0 / 50,0	dB
Stufe II	65,0 / 50,0	dB

Auszug aus der Planzeichnung zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 96 "Am Schasiepen" der Stadt Haan - Verkleinerung ohne Maßstab -

