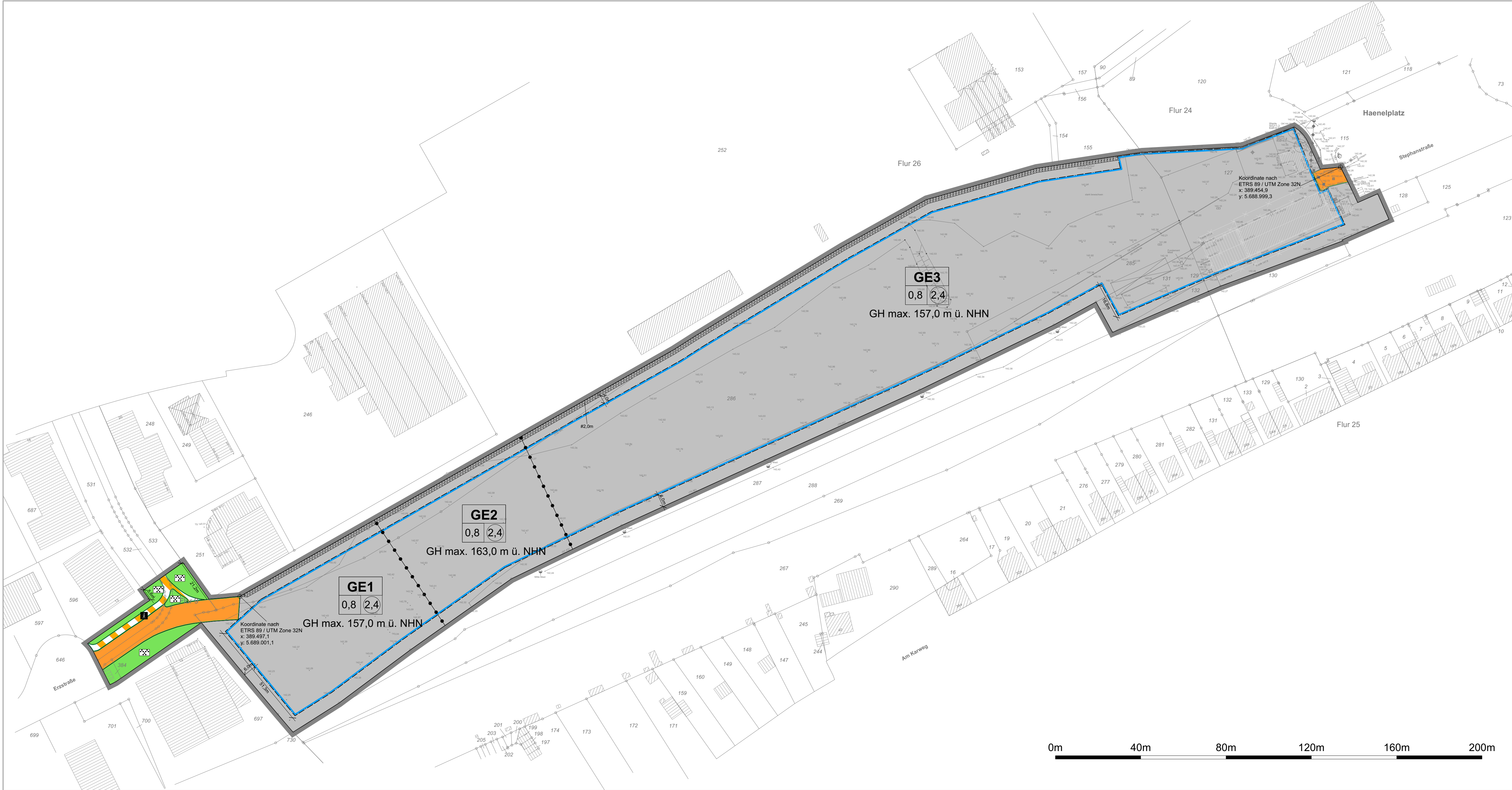




Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)

GE

Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

z.B. 0,8

Grundflächenzahl (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

z.B. 2,4

Geschossflächenzahl (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

z.B. GH max. 157,0 m

max. Gebäudehöhe in Metern über NHN (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

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

Baugrenze

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Nutzungsschablone

z.B. GE1

0,8 2,4

GH max. 157,0 m ü. NHN

Grundflächenzahl

Art der baul. Nutzung

Geschossflächenzahl

max. Gebäudehöhe in Metern über NHN

Verkehrsflächen
(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

—

Straßenbegrenzungslinie (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

—

Straßenverkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

—

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

—

Zweckbestimmung: Fußweg (inkl. Fahrradweg)

Grünflächen
(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

—

Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

—

Zweckbestimmung: Parkanlage

Anpflanzung und Erhalt von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 (1) Nr. 25a und b BauGB)

—

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Sonstige Festsetzungen

—

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 und § 16 BauNVO)

—

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)

Darstellungen ohne Festsetzungscharakter (Plangrundlage)

—

Gebäude mit Hausnummer, Garagen und Nebengebäude

—

Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern, Flurstücksmesspunkte

—

Flurstücksmesspunkte

—

Geländehöhen

—

Bäume mit Kronendurchmesser und Stammumfang

—

Topografie

Textliche Festsetzungen

nach § 9 (1) BauGB in Verbindung mit der BauNVO

Für alle GE gilt:

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 (6) BauNVO)
Im Gewerbegebiet sind die in § 8 (2) Nr. 3 BauNVO genannten Tankstellen nicht zulässig. Von den in § 8 (3) genannten ausnahmsweise zulässigen Anlagen werden die unter Nr. 3 genannten Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 19 (4) BauNVO)
Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

Vorkehrungen zum Schutz vor Gefahren
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
In den Gewerbegebieten sind Anlagen, die einen Betriebsbereich gemäß § 3 Abs. 5a Bundes-Immissionsschutzgesetz i.V.m. der Störfall-Verordnung bilden oder Bestandteil eines solchen sind, unzulässig.

Hinweise
Bodendenkmalschutz
Die LWL-Archäologie für Westfalen gibt den folgenden Hinweis: Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (Kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe Tel.: 02761 / 93750; Fax: 02761 / 937520, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

Bodenschutz
Für den B-Plan gilt, dass nach § 4 Abs. 1 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) in Verbindung mit § 7 BBodSchG sich jeder so zu verhalten hat, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Nach § 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Sollten Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderungen auf dem Gelände festgestellt werden, so ist die Untere Bodenschutzbehörde gemäß § 2 Abs. 1 LBodSchG unverzüglich zu verständigen. In diesem Fall behält sich die Untere Bodenschutzbehörde weitere Auflagen vor.

Kampfmittelvorkommen
Vor Beginn der Erd- und Bauarbeiten ist die örtliche Ordnungsbehörde zu informieren. Im nordöstlichen Teil der Fläche sind im Bereich der Bombardierung zu bebauende Flächen sowie Baugruben zu sondieren und nach dem Merkblatt für Baugrundeingriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr des Landes NRW zu behandeln. Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und unverzüglich der Staatliche Kampfmitteleseitigungsdienst (Bezirksregierung Arnsberg, Dezernat 22, Postfach, 59817 Arnsberg, Tel.: 02331-6927-3890) zu verständigen.

Artenschutz
Gemäß § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz ist der Schnitt oder die Beseitigung von Bäumen, Hecken, Gebüsch und Gehölzen nur außerhalb der Brutzeit, d.h. außerhalb des Zeitraumes vom 01.03. bis 30.09. eines Jahres zulässig. Sofern im Rahmen der Gehölzfällungen Hinweise auf Baumhöhlen oder potenziellen Fledermausbesatz erbracht werden, sind die Arbeiten einzustellen und die UNB der Stadt Hagen zu informieren. Bei der Neuanlage von Gebäuden sind großflächige Verglasungen zu vermeiden. Sollten dennoch größere Bauteile als transparente/ reflektierende Flächen vorgesehen sein, sind diese dauerhaft und wirksam für Vögel sichtbar zu gestalten. Zur Vermeidung von potenziellen Störungen lichtsensibler Fledermausarten sind bei künstlichen Beleuchtungen nur Leuchtmittel mit geringer Blendwirkung zu verwenden.

Die Lichtlenkung im Plangebiet sollte demnach grundsätzlich ausschließlich auf die Bereiche beschränkt sein, die zwingend künstlich beleuchtet werden müssen. Es sollten zudem Leuchtmittel verwendet werden, die eine vergleichsweise geringere Anziehung auf Insekten ausüben.

Einhaltbarkeit von DIN - Vorschriften
Soweit in diesem Bebauungsplan auf DIN-Vorschriften Bezug genommen wird, können diese bei Bedarf beim Fachbereich Geoinformation und Liegenschaftskataster der Stadt Hagen eingesehen werden.

Überflutungsschutz
Bei der Modellierung des Baugeländes ist in Abhängigkeit von der Topografie darauf zu achten, dass die Fließwege des oberflächlich abfließenden Regenwassers nicht durch die geplanten Gebäude gänzlich unterbrochen werden, um einen Aufstau vor dem Gebäude bzw. den Gebäudeöffnungen zu vermeiden. Eine Voraussetzung für einen funktionierenden Überflutungsschutz ist der Einbau der erforderlichen Schutzeinrichtungen gegen einen Rückstau aus der Kanalisation unter Beachtung der Rückstauenebene (Rückstauverschlüsse, Hebeanlagen etc.). Gebäude sind unter Berücksichtigung der wechselnden Grundwasserstände zu planen und zu bauen. Dabei ist zu beachten, dass Wasser aus Drainagen zum Schutz von Gebäuden der öffentlichen Misch- und Schmutzwasserkanalisation nicht zugeführt werden darf. Keller einschließlich Kellerschächte sind daher so abzudichten, dass diese Abdichtung auch ohne Drainage auf Dauer funktioniert. Weitere Informationen sind der Homepage des WBH zu entnehmen.

Rechtsgrundlagen

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666 / SGV. NRW. 2023), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV.NRW.S. 218b),

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Art. 2 G v. 08. August 2020 (BGBl. I S.1728),

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328),

Bauordnung für das Land Nordrhein- Westfalen (BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV.NRW.S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW S. 218b),

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S.1057),

in der jeweils gültigen Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl I S. 3786).

Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz - PlanSIG) vom 20.05.2020 in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.05.2020 (BGBl. I S. 1041).

Bebauungsplan Nr. 1/07 (588)
Alter Bahnhof Haspe
1. Ausfertigung

Entgegenstehende Festsetzungen

Stand der Planunterlagen :

Liegenschaftskataster
September 2020

Topografie
September 2020

Für die städtebauliche Planung

Hagen, _____

Vorstandsbereich für Stadtentwicklung, Bauen und Sport
Dipl. Ing.

Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung
Dipl. Ing. Arch.

Techn. Beigeordneter

Ltd. Städt. Baudirektorin

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Hagen, _____

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieurin

Es wird bescheinigt, dass der Rat der Stadt Hagen am _____ nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch die Aufstellung dieses Planes beschlossen hat.
Der Beschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Hagen, _____

STADT HAGEN
Der Oberbürgermeister
Im Auftrag:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch ist durch öffentliche Unterrichtung und Erörterung vom _____ bis _____ erfolgt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am _____.

Hagen, _____

STADT HAGEN
Der Oberbürgermeister
Im Auftrag:

Der Rat der Stadt Hagen hat am _____ nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch diesen Bebauungsplan - Entwurf beschlossen.

Hagen, _____

Oberbürgermeister Schriftführer

Dieser Bebauungsplan - Entwurf und die Begründung haben nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch vom _____ bis _____ einschließlich öffentlich ausliegen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am _____.

Hagen, _____

STADT HAGEN
Der Oberbürgermeister
Im Auftrag:

Der Rat der Stadt Hagen hat am _____ nach § 10 Baugesetzbuch diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Hagen, _____

Oberbürgermeister Schriftführer

Der Beschluss gem. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch ist nach § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch ortsüblich am _____ bekannt gemacht worden.

Hierbei wurde darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan und die Begründung eingesehen werden können.

Hagen, _____

STADT HAGEN
Der Oberbürgermeister
Im Auftrag:

Fachbereich Stadtentwicklung, -planung, Bauordnung

HAGEN

Stadt der FernUniversität

Der Oberbürgermeister

Bebauungsplan Nr. 1/07 (588) "Alter Bahnhof Haspe"

N

1 : 1.000

Planverfasser:

BKR Essen
Michael Happe
Propsteistraße 90
45239 Essen

Datum

11.01.2020

Übersicht