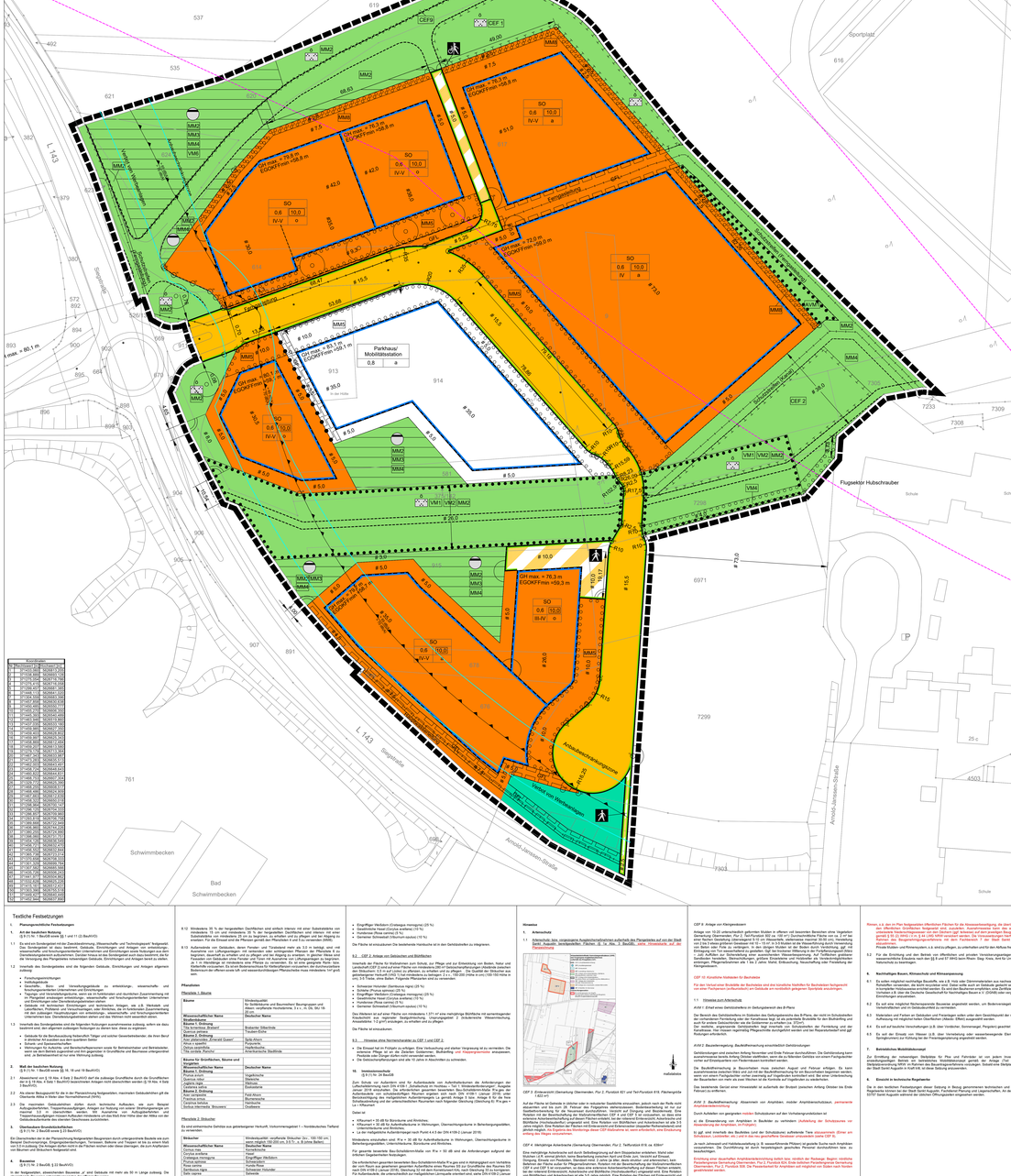
BEBAUUNGSPLAN Nr.112

"Wissenschafts- und Gründerpark", Teilbereich A

STADT SANKT AUGUSTIN



Koordinaten		
1	32356.4211	55685.1722
2	32356.4211	55685.1722
3	32358.3008	55685.1722
4	32358.3008	55685.1722
5	32358.3008	55685.1722
6	32358.3008	55685.1722
7	32358.3008	55685.1722
8	32358.3008	55685.1722
9	32358.3008	55685.1722
10	32358.3008	55685.1722
11	32358.3008	55685.1722
12	32358.3008	55685.1722
13	32358.3008	55685.1722
14	32358.3008	55685.1722
15	32358.3008	55685.1722
16	32358.3008	55685.1722
17	32358.3008	55685.1722
18	32358.3008	55685.1722
19	32358.3008	55685.1722
20	32358.3008	55685.1722
21	32358.3008	55685.1722
22	32358.3008	55685.1722
23	32358.3008	55685.1722
24	32358.3008	55685.1722
25	32358.3008	55685.1722
26	32358.3008	55685.1722
27	32358.3008	55685.1722
28	32358.3008	55685.1722
29	32358.3008	55685.1722
30	32358.3008	55685.1722
31	32358.3008	55685.1722
32	32358.3008	55685.1722
33	32358.3008	55685.1722
34	32358.3008	55685.1722
35	32358.3008	55685.1722
36	32358.3008	55685.1722
37	32358.3008	55685.1722
38	32358.3008	55685.1722
39	32358.3008	55685.1722
40	32358.3008	55685.1722
41	32358.3008	55685.1722
42	32358.3008	55685.1722

Textliche Festsetzungen

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB sowie §§ 1 und 11 (3) BauNVO)

1.1.1 Es sind im Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Wissenschafts- und Technologiepark" festgesetzt: Gebäude und Einrichtungen für Forschung und Entwicklung, Lehre und Weiterbildung, Verwaltungsgebäude und -abteilungen sowie Einrichtungen und Betriebsgänge sowie Anlagen für den Gemeinbedarfsbereich aufzunehmen. Darüber hinaus ist das Sondergebiet auch dazu bestimmt, die für die Versorgung des Sondergebietes dienenden Gebäude, Einrichtungen und Anlagen sowie zu zählen.

1.1.2 Innerhalb des Sondergebietes sind die folgenden Gebäude, Einrichtungen und Anlagen allgemein zulässig:

- Forschungseinrichtungen
- Verwaltungsbüros
- Büro-, Dienst- und Verwaltungsgebäude zu wirtschaftlichen, wissenschaftlichen und technischen Einrichtungen,
- Tagungs- und Veranstaltungsräume, wenn sie im funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit den Nutzungen nach Nr. 1.1.1 stehen und diesen untergeordnet sind (Kongresseinrichtungen, Unterrichts- und Einrichtungen des Gründerzentrums),
- Gebäude mit technischen Einrichtungen und technischen Anlagen, wie z.B. Werkstatt- und Laborräume, Lagerräume, Archivräume, Räume für Versuchsanlagen, Räume für Prüfstände und mit den zulässigen Hauptnutzungen und -einrichtungen in funktionalem, räumlichem und betrieblichem Zusammenhang stehen,
- Gebäude und Einrichtungen für Sicherheitspersonal sowie Einrichtungen zur Gesundheitsvorsorge,
- Gebäude für die Beherbergung fachpersonell Tätiger und solcher Gewerbebetriebe, die ihrem Besuch in direktem Art und Umfang aus dem quartären Sektor
- Schank- und Speisewirtschaften
- Einzelhandelsbetriebe, die der Zweckbestimmtheit dienen für Betriebsteilen und Betriebsgebäuden, wenn sie dem Betrieb zugeordnet sind (Kiosk, Apotheke, Buchhandlung, Reinigungsannahme)
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB sowie §§ 16, 18 und 19 BauNVO)

2.1 Abweichend von § 16 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO durch technisch notwendige Anlagen nicht überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

2.2 Als oberer Bezugspunkt für die in den Planzeichnung festgesetzten, maximalen Gebäudehöhen gilt die Oberkante Attika in Meter über Normalhöhennull (NHN).

2.3 Die maximalen Gebäudehöhen dürfen durch technische Aufbauten, wie zum Beispiel Aufzugsschachthäuser, Treppenhausaufgänge, Anlagen zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie um bis zu 3,0 m überschritten werden. Dies gilt nicht für Aufbauten, die mit Dachterrassen oder Treppenhausaufgängen mit einem Aufenthalt von mehr als fünf Minuten über der Attika und mit Werbeanlagen verbunden sind.

3. Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB sowie § 23 BauNVO)

Ein Überschreiten der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie zum Beispiel Dachüberstände, Eingangsüberdachungen, Turmuhren, Balkone und Treppen ist bis zu einem Maß von 3,0 m zulässig. Die festgesetzten Abstände sind in der Fläche einhalten oder diese überragen, die zum Aufenthalt von Menschen oder Gebäuden dienen.

4. Bauweise

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

In der festgesetzten, abweichenden Bauweise „a" sind Gebäude mit mehr als 50 m Länge zulässig. Die abweichende Bauweise entspricht ansonsten der offenen Bauweise.

5. Abstandsflächen

(§ 9 (1) Nr. 2a BauGB)

Dass Maß der Tiefe der Abstandsflächen beträgt innerhalb des gesamten Plangebietes auf der Länge der Außenwand 0,2 H, mindestens jedoch 3 m.

6. Stellplätze

(§ 9 (1) Nr. 4 und § BauGB, § 12 BauNVO)

6.1 Innerhalb des Plangebietes sind Stellplätze für KfZ zuzüglich der unter 6.2 genannten nur in der Fläche zulässig, die durch Baugrenzen oder durch Straßenbegrenzungslinien gebildet werden. Garagen sind nur für KfZ zuzüglich der unter 6.2 genannten Carports und Garagen sind demnach nicht auf den Baugrundstücken zulässig. Dies gilt auch für Besucherstellplätze für PKW.

6.2 Überirdische KfZ- Stellplätze für mobilitätseingeschränkte Personen sind Anlieferung und im Rahmen der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zulässig.

6.3 Stellplätze für Fahrräder sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Es müssen mindestens zu 2/3 des erforderlichen Stellplatzbedarfes auf dem jeweiligen Baugrundstück unmittelbarerdig der Besucherstellplätze für Fahrräder) und zu maximal 1/3 in den Mobilitätsstationen nachgewiesen werden.

6.4 Abweichend von den Festsetzungen nach 6.3 können ebenerdige Stellplätze für KfZ ausnahmsweise auf den Flächen für Gemeinbedarf zugelassen werden, wenn sie für die Nutzung der Gebäude für Parkhäuser/Mobilitätsstationen ausgewiesen werden. Die Festsetzung 2.1 ist im Rahmen dieser Ausnahmeregelung nicht anzuwenden.

7. Flächen für Photovoltaikanlagen und sonstige Versorgungsanlagen.

(§ 9 (1) Nr. 12 BauGB i.V.m. § 14 (2) BauNVO und § 9 (1) Nr. 23b BauGB)

7.1 Photovoltaikanlagen sind auf mindestens 25 % der Dachflächen des innerhalb des Gebietes zu errichten. Dachfläch