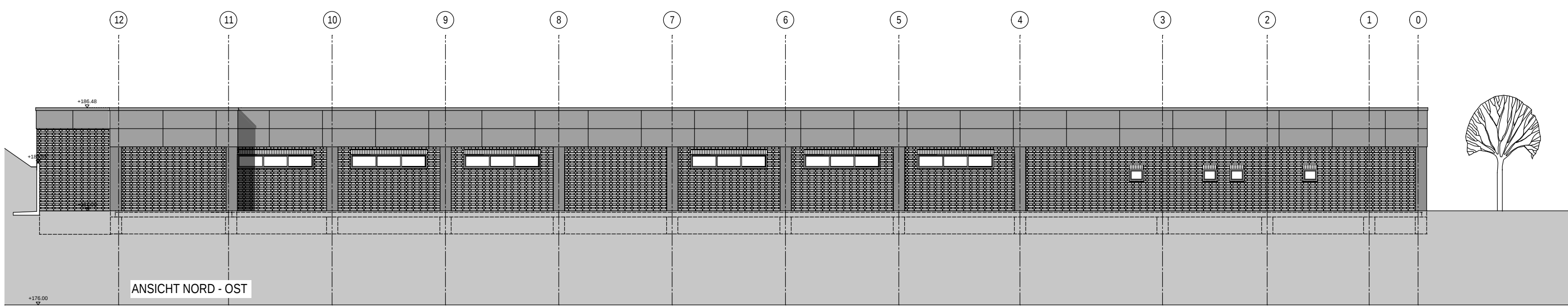
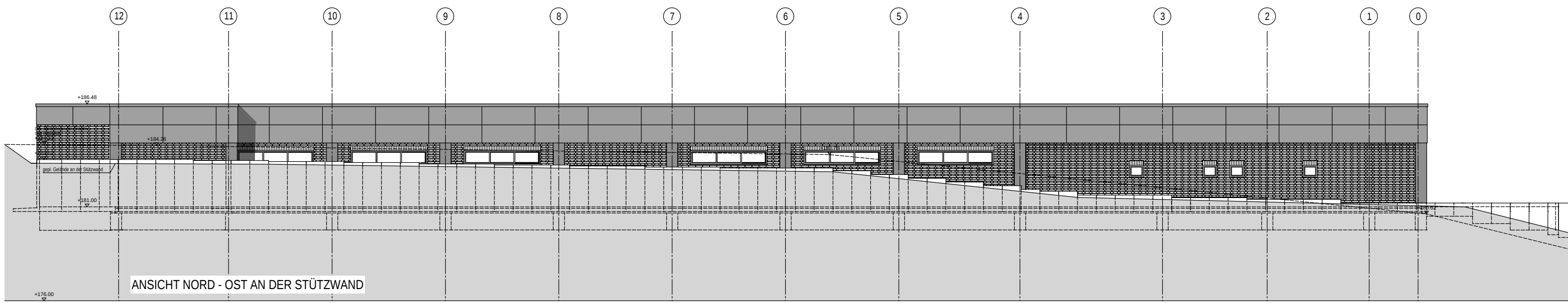
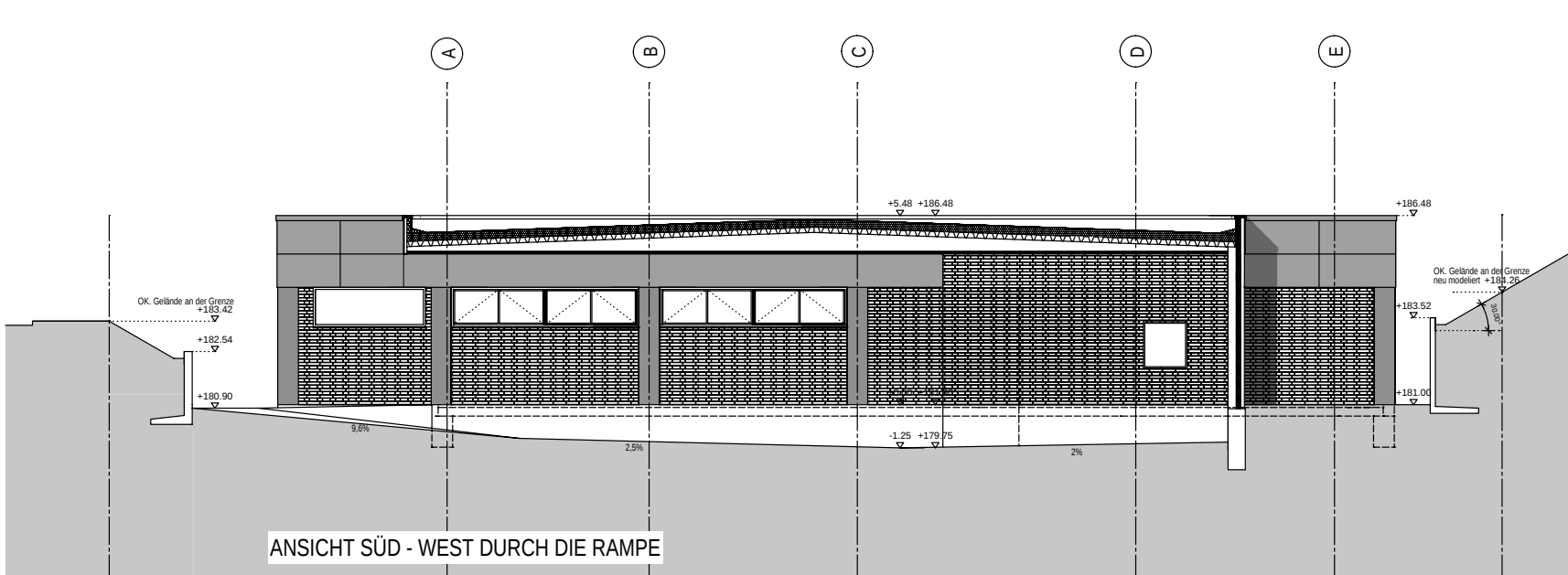
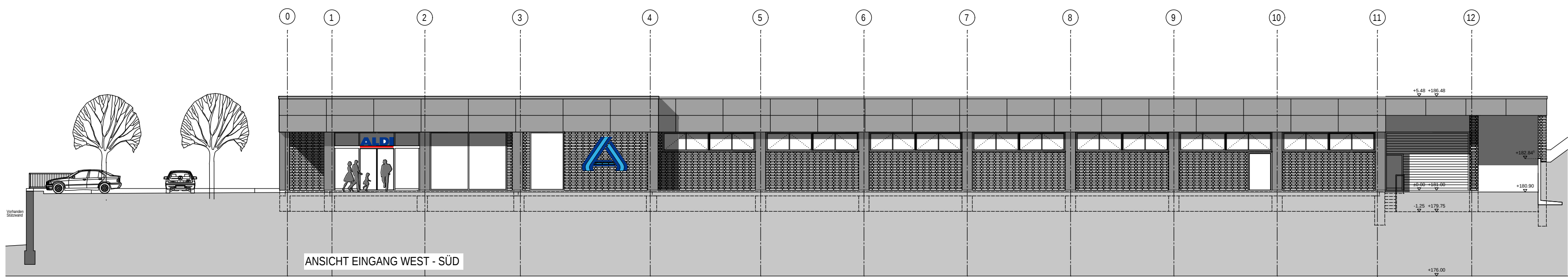
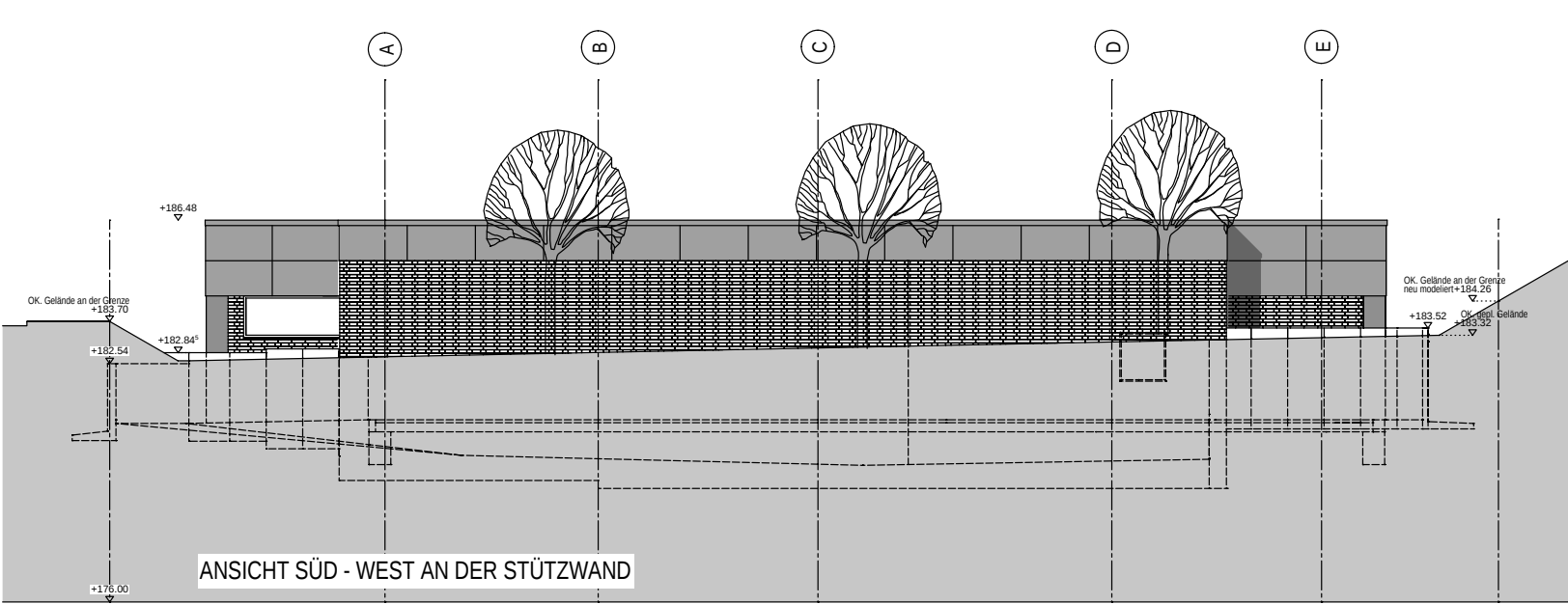
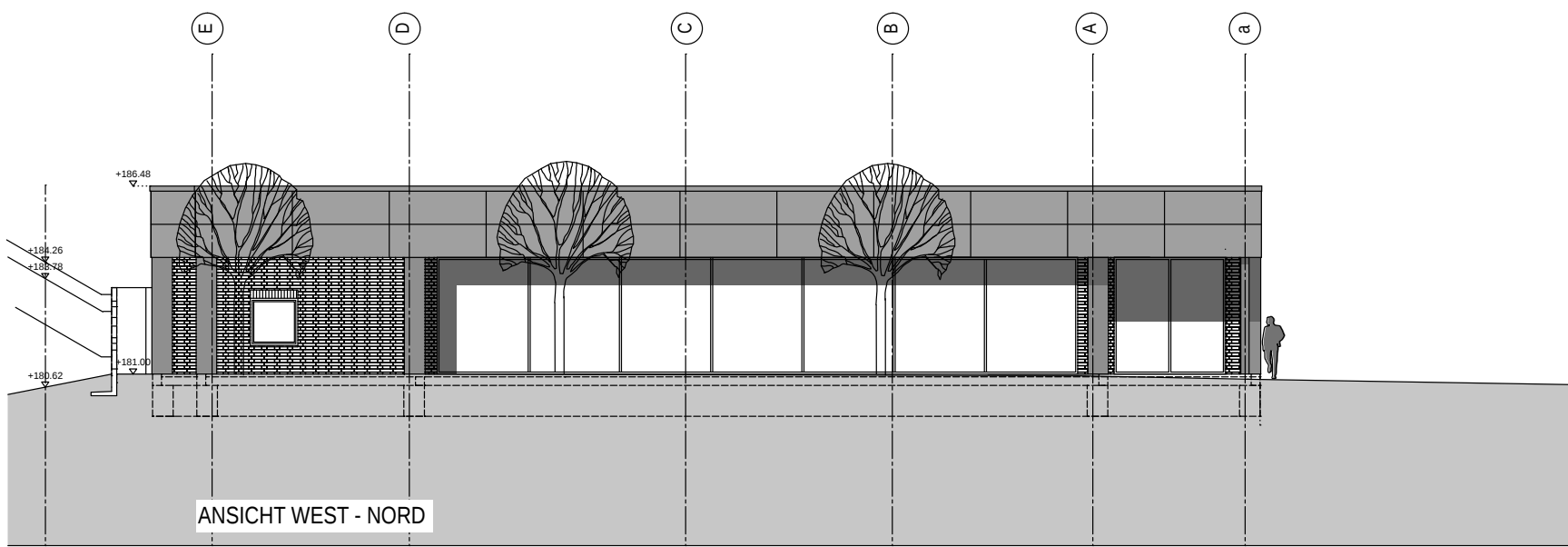
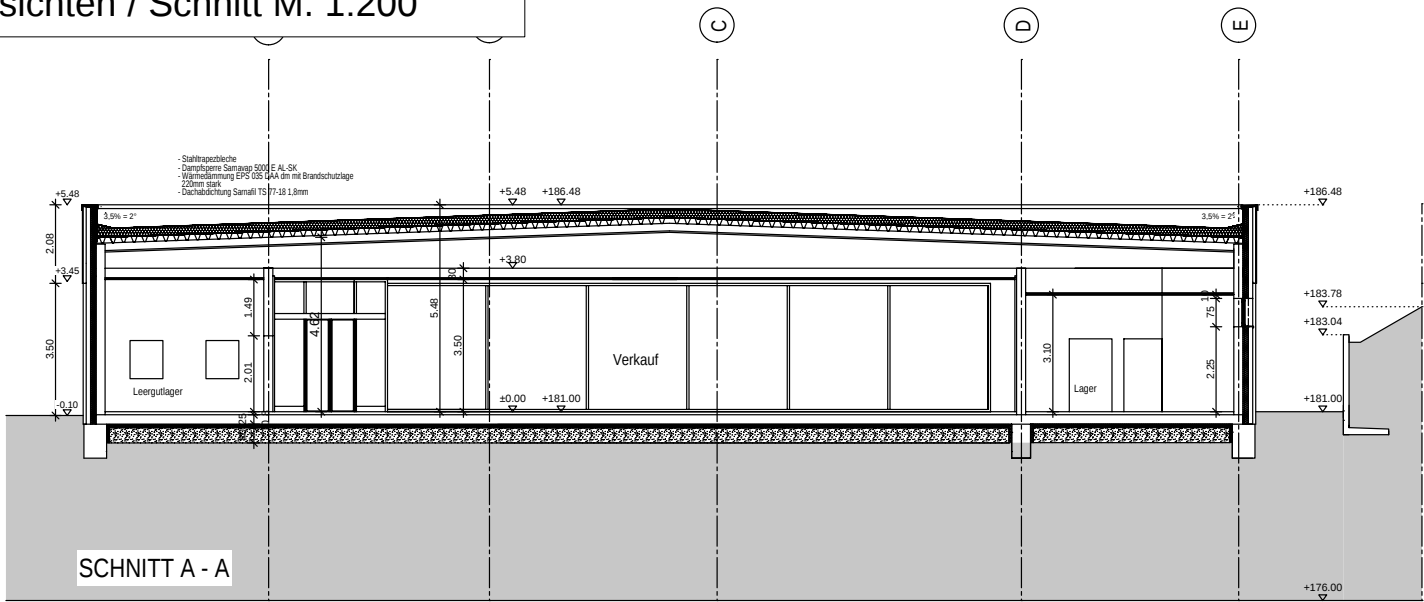




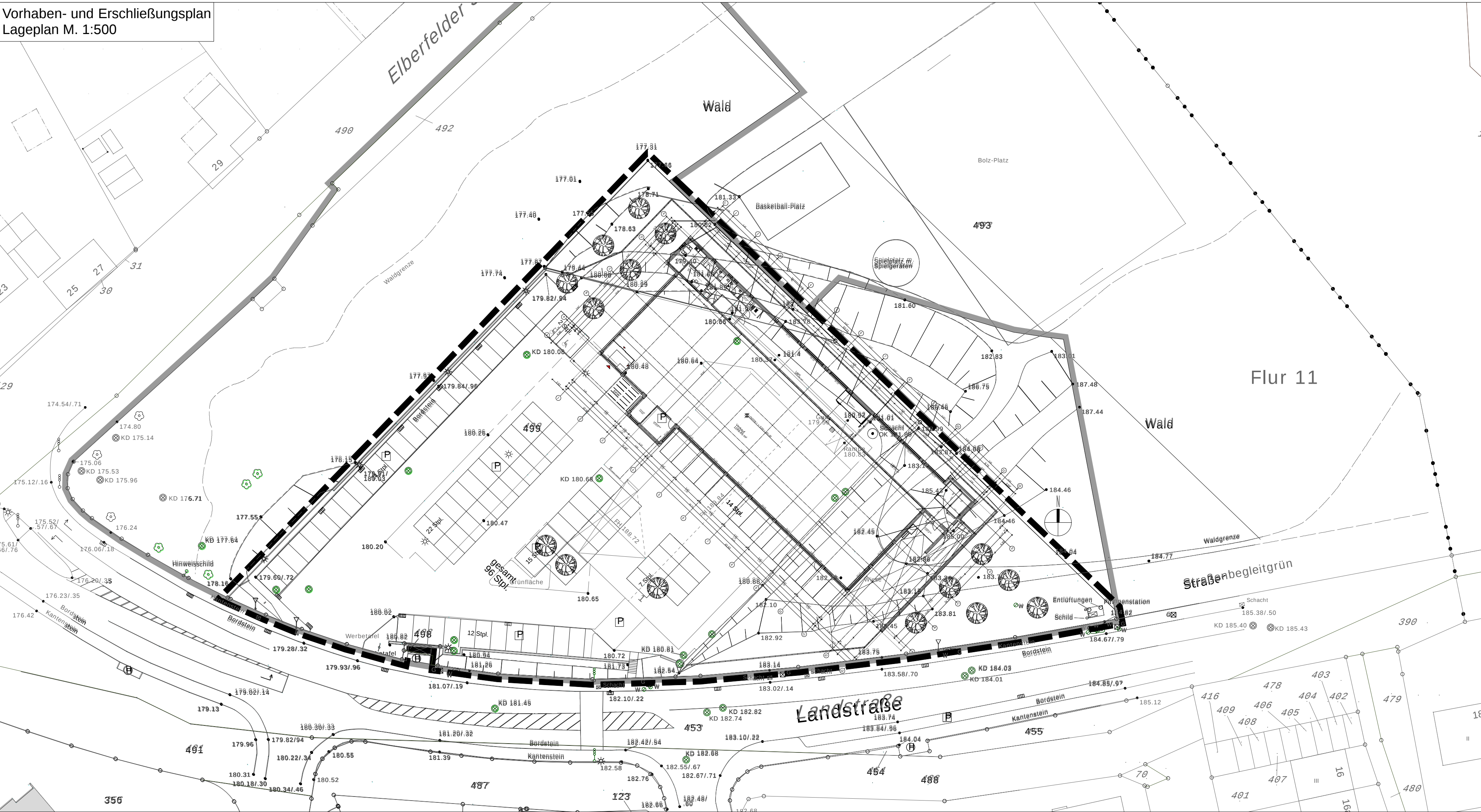
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 177

"Aldi Landstraße"

Vorhaben- und Erschließungsplan
Ansichten / Schnitt M. 1:200



Vorhaben- und Erschließungsplan
Lageplan M. 1:500



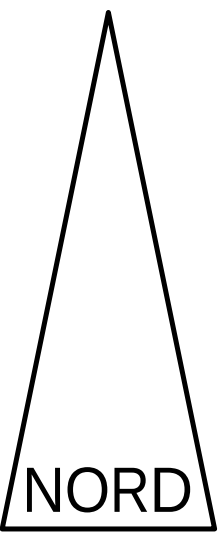
STADT HAAN

Haan, den _____ Der Bürgermeister Haan, den _____ im Auftrag Stadtoberbaurat

Lage des Geltungsbereichs M 1: 5.000 (© Geobasisdaten Kreis Mettmann)

**Vorhaben- und Erschließungsplan zum
Vorhabenbezogenen
Bebauungsplan Nr. 177
"Aldi Landstraße"**

Lage: Gemarkung Haan
Flur 11
Verfahrensstand:
Datum: 29.07.2013



M 1 : 500



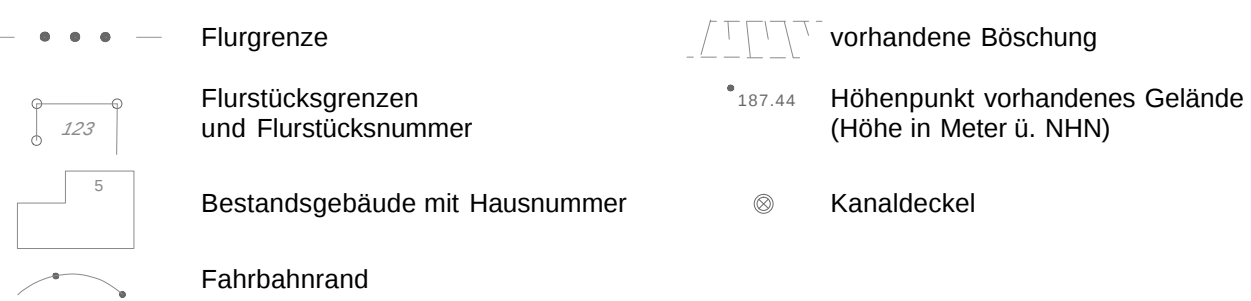


Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 177 "Aldi Landstraße"



I. Legende zur Planzeichnung

Bestandsangaben



Festsetzungen des Bebauungsplans

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, sowie §§ 1-11 BauNVO

SO Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Lebensmitteldiscountmarkt"

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, sowie §§ 16-21 BauNVO

GRZ 0,8 Grundflächenzahl
H max = Maximale Baukörperhöhe in m ü. NHN

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, sowie §§ 22 und 23 BauNVO

a Abweichende Bauweise
Überbaubare Grundstücksfläche

VERKEHRSLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Ein- und Ausfahrtbereich
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

FLÄCHE ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Anzupflanzende Einzelbäume, genauer Standort nach Detailplanung
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN UND LANDSCHAFT gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
Grenze des Vorhabenbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB
St Stellplätze
Sichtfelder -nachrichtliche Darstellung- sind von jeglicher Sichtbehinderung von 0,8 m bis 2,5 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB
Altlastenflächen gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB
Fläche für Werbebypylon
Fläche der Anlieferungszone / Einhausung
Anbauverbotszone gem. § 9 Bundesfernstraßengesetz FStrG NRW

II. Ergänzende textliche Festsetzungen

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Sonstiges Sondergebiet „Lebensmitteldiscountmarkt“ (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 BauNVO)

Im sonstigen Sondergebiet „Lebensmitteldiscountmarkt“ ist ein Lebensmitteldiscountmarkt und eine Bäckerei mit ausschließlich „zentren- und nahversorgungsrelevanten“ Randsortimenten zulässig.

Die Verkaufsfläche innerhalb des Sondergebiets wird auf insgesamt maximal 1.200 m² begrenzt.

Der Umfang der „zentrenrelevanten“ und „nicht zentrenrelevanten“ Randsortimente wird in der Summe auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzt.

Die Definition der Sortimente als „zentren- und nahversorgungsrelevant“, „zentrenrelevant“ erfolgt gemäß dem Entwurf zum Einzelhandelskonzept der Stadt Haan mit Stand vom 18.02.2013 wie folgt:

Zentren- und Nahversorgungsrelevante Sortimente

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008	Bezeichnung nach WZ 2008
Blumen	Aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (NUR: Blumen)
Drogeriewaren	47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (NUR: Drogeriewaren)
Nahrungs- und Genussmittel	47.2	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)
Pharmazeutische Artikel (Apothek)	47.73	Apotheken
Zeitung/ Zeitschriften	47.62.1	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen

Zentrenrelevante Sortimente

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008	Bezeichnung nach WZ 2008
Augenoptik	47.76.1	Augenoptiker
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	47.71	Einzelhandel mit Bekleidung
Bücher	47.61	Einzelhandel mit Büchern
Computer (PC-Hardware und - Software)	47.79.2	Antiquariate
Elektrokleingeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software
Erotikartikel	aus 47.78.9	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (NUR: Erotikartikel)
Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör	47.78.2	Sonstiger Einzelhandel a. n. g. (in Verkaufsräumen)
Glas/ Porzellan/ Keramik	47.59.2	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (NUR: Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche)
Hausrat	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z. B. Besteck und Tablettgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte, sowie Einzelhandel mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen anderweitig nicht genannt)

Kurzwaren/ Schneidereibedarf/ Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (NUR: Einzelhandel mit Kurzwaren, z. B. Nähmaschinen, handelfertig aufgemachte Näh-, Stof- und Handarbeitsgarn, Knöpfe, Reißverschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien)
Medizinische und orthopädische Geräte	47.74	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln
Musikinstrumente und Musikalien	47.59.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Papier/ Büroartikel/ Schreibwaren sowie Kunst- und Bastbedarf	47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln
Parfümerieartikel/ Kosmetik	47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (NUR: Parfümerieartikel/Kosmetik)

Schuhe, Lederwaren	47.72	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren
Spielwaren	47.65	Einzelhandel mit Spielwaren
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung ohne Sportgroßartikel und Campingartikel)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel, Anglerbedarf und Boote)
Telekommunikationsartikel	47.42	Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten
Uhren/ Schmuck	47.77	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck
Unterhaltungselektronik	47.43	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik
Waffen/ Jagdbedarf/ Angeln	47.63 aus 47.78.9 aus 47.64.2	Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern (NUR: Einzelhandel mit Waffen und Munition) Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (daraus NUR: Anglerbedarf)
Wohnenrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/ Poster/ Bilderrahmen/ Kunstgegenstände	47.78.3 aus 47.59.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln) Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Korb- und Flechtwaren)

WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2008

- Innerhalb des sonstigen Sondergebiets „Lebensmitteldiscountmarkt“ sind Anlagen zur Erzeugung von elektrischem Strom aus Sonnenenergie zulässig.
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (2) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
 - Höhe der baulichen Anlagen
Die höchstzulässige Baukörperhöhe ist in m ü. NHN festgesetzt. Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlage.
Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhe für untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, technische Aufbauten) kann ausnahmsweise um bis zu 2 m zugelassen werden.
- BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSLÄCHE** (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO)
 - Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird für das sonstige Sondergebiet eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass einzelne Gebäudelängen mehr als 50 m betragen dürfen.
- FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN** (gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)
 - Garagen und Stellplätze i. S. d. § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. der hierfür festgesetzten Fläche zulässig.
 - Nebenanlagen (inkl. Anlagen der Außenwerbung) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. der hierfür festgesetzten Fläche zulässig.
- MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)
 - Die mit "A" gekennzeichneten Flächen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind extensiv zu bewirtschaften.
 - Innerhalb der mit "B" gekennzeichneten Fläche ist die vorhandene Vegetation der natürlichen Entwicklung (Sukzession) zu überlassen.
- VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN** (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)
 - Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Anlieferungszone ist vollständig einzuhausen.
 - Die Oberfläche der Stellplatzflächen sind in Asphaltbauweise herzustellen.
- FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN** (gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)
 - Für die zeichnerisch festgesetzten Einzelbaumpflanzungen sind als Pflanzmaterial bodenständige Laubbäume II. Ordnung als Hochstamm (Mindestpflanzqualität: Stammumfang 12-14 cm, mind. 2 x verpflanzt) zu verwenden. Unter Beibehaltung der Anzahl der Baumpflanzungen sind geringfügige Abweichungen in der räumlichen Anordnung der festgesetzten Standorte zulässig.
 - Alle gemäß zeichnerischer Festsetzung zu bepflanzen Flächen sind mit heimischen, standortgerechten Pflanzen und Gehölzen in artgerechtem Abstand flächendeckend zu begrünen.
 - Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen Pflanzen zu ersetzen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 9 (4) BAUGB IN VERBINDUNG MIT § 86 BAUNVO

- EINFRIEDRUNGEN**
Entlang der Straßenbegrenzungslinie sind Einfriedungen wegen der Sichtverhältnisse für die Autofahrer und Parkplatzbenutzer unzulässig.

III. Hinweise

- IMMISSIONSSCHUTZ**
Die in der schalltechnischen Untersuchung erläuterten Vorgaben bzw. Annahmen sind einzuhalten.
- ALTSTANDORT**
Das Plangebiet liegt gemäß Altlastenkataster des Kreises Mettmann im Bereich eines Altstandorts, der mit der Nr. 7174/3 Ha registriert ist. Diese Fläche wurde gem. § Abs. 5 BauGB gekennzeichnet.
- KAMPFMITTEL**
Bodeneingreifende Bauarbeiten sollten mit gebotener Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann.
- DENMALSSCHUTZ**
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfallungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Haan und dem Landschaftsverband Rheinland / Amt für Bodendenkmalpflege, Bonn unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).

IV. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414). Zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) i. S. w.v. 21.06.2013

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132). Zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1993 I S. 58). Zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256) (1). Zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. März 2013 (GV. NRW. S. 142)
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. April 2013 (GV. NRW. S. 134)

V. Verfahren

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

Für die Ausarbeitung der Planung:

WOLTERS PARTNER
ARCHITECTS & ENGINEERS
Hauptstadt 100 • 40699 Haan
Telefon +49 241 9406-0 • Telefax 0208 940699-1000
info@wv-partner.de

_____, den _____ Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur _____, den _____

Der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Haan hat am _____ den Beschluss zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 177 "Aldi Landstraße" gemäß § 2 (1) BauGB gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Haan, den _____ Der Bürgermeister _____ Haan, den _____ im Auftrag

Der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Haan hat am _____ den Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom _____ beteiligt.

Nach Beschluss wurde gemäß § 3 (1) BauGB am _____ eine Diskussionsveranstaltung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom _____ beteiligt.

Haan, den _____ Der Bürgermeister _____ Haan, den _____ im Auftrag

Der Entwurf mit der Begründung in der Fassung vom _____ wurde vom Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Haan am _____ zur öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB beschlossen.

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom _____ beteiligt und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt. Die Auslegung wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht und erfolgte vom _____ bis zum _____.

Haan, den _____ Der Bürgermeister _____ Haan, den _____ im Auftrag

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

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

Haan, den _____ Der Bürgermeister _____ Haan, den _____ im Auftrag

Der Rat der Stadt Haan hat am _____ die vorgebrachten Anregungen und Bedenken geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. Aufgrund des § 10 BauGB i.V.m. §§ 7, 41 GO NW wurde in gleicher Sitzung dieser Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Der Begründung i.d.F.v. _____ wurde zugestimmt.

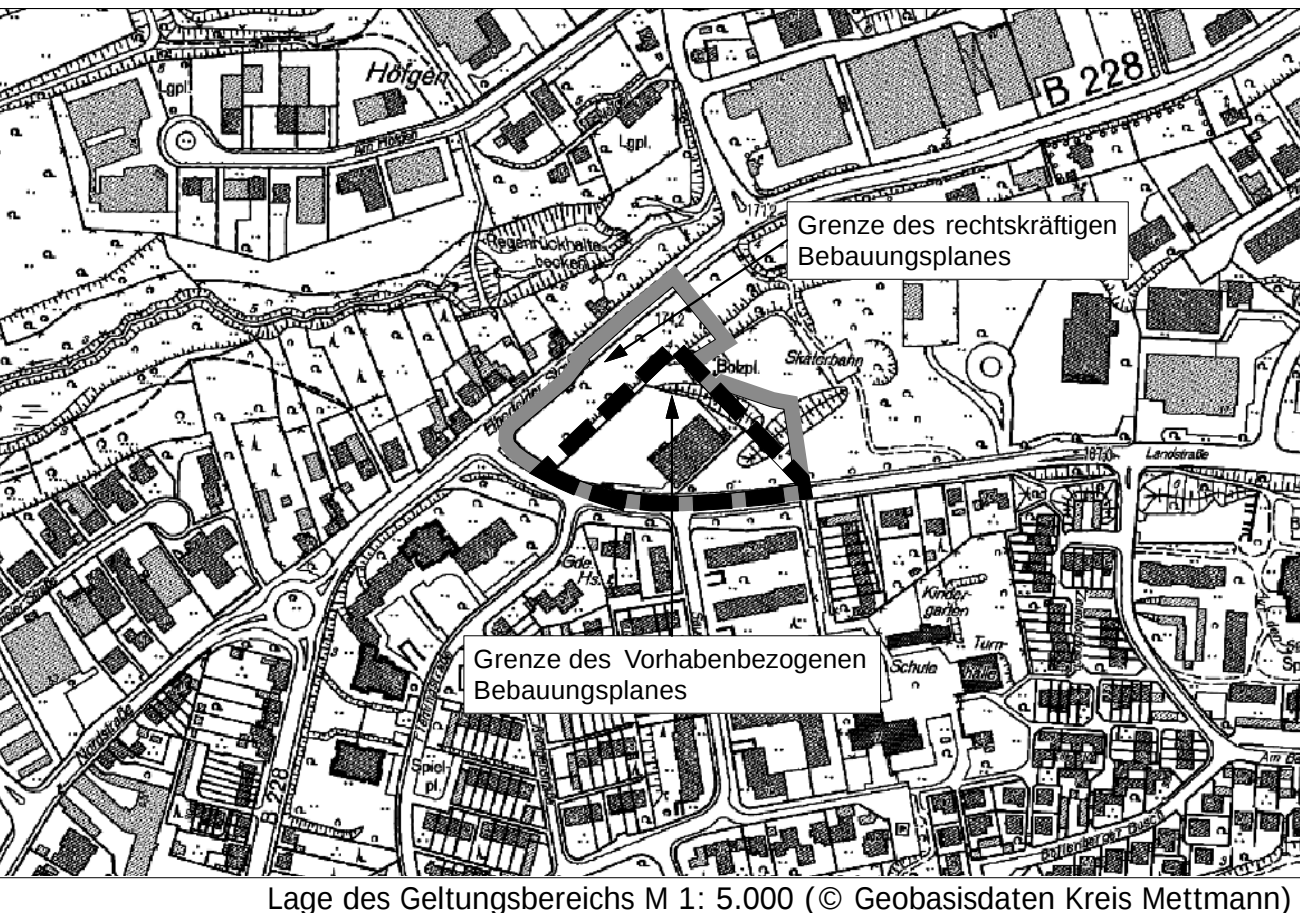
Die Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB erfolgte am _____. Die Sitzung ist damit in Kraft getreten.

Haan, den _____ Der Bürgermeister _____ Haan, den _____ im Auftrag



STADT HAAN

Haan, den _____ Der Bürgermeister _____ Haan, den _____ im Auftrag Stadtoberbaure

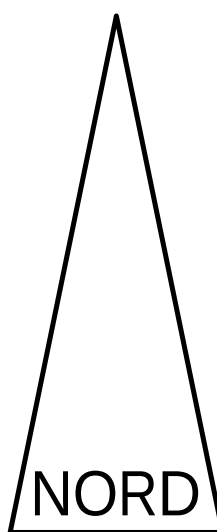


Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 177 "Aldi Landstraße"

Lage: Gemarkung Haan
Flur 11

Verfahrensstand:

Datum: 04.09.2013



M 1 : 500

