



# Stadt Haan

## Bebauungsplan Nr. 173 "Landstraße / Kampheider Straße"

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### A. Planungsrechtliche Festsetzungen

##### 1.) Art der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 11 Abs. 3 BauNVO)

##### 1.1 Sonstiges Sondergebiet SO 1 „Mitnahmemarkt“

1.1.1 Das sonstige Sondergebiet SO 1 „Mitnahmemarkt“ dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes „Mitnahmemarkt“ mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 11.000 m<sup>2</sup>

1.1.2 Davon sind als zentrenrelevante Randsortimente max. 900 m<sup>2</sup> der Gesamtverkaufsfläche zulässig.

1.1.3 Folgende Kernsortimente sind in dem Möbelmarktmittel zulässig:

- Möbel (inkl. Gartenmöbel)

1.1.4 Folgende nicht zentrenrelevante Randsortimente sind in dem Möbelmarktmittel zulässig:

- Betten, Matratzen, ver wandte Bettartikel, Kopfkissen und Bettdecken
- Heimtextilien (hier nur Vorhänge, Gardinen, dekorative Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselauflagen u. ä.)
- Kinderspielen (inkl. Kinderautositze)
- Leuchten/ Lampen
- Teppiche, ohne Teppichböden

- Geschir/ Gläser	max. 150 m <sup>2</sup>
- Porzellan	max. 150 m <sup>2</sup>
- Haus textilien (Haus-/ Bett-/ Tischwäsche)	max. 150 m <sup>2</sup>
- Hausrat	max. 150 m <sup>2</sup>
- Bilder	max. 200 m <sup>2</sup>
- Bilderrahmen	max. 200 m <sup>2</sup>
- Kunstgegenstände	max. 200 m <sup>2</sup>
- Holz-, Kork-, Korb- und Flechtwaren	max. 200 m <sup>2</sup>
- Elektrokleingeräte	max. 200 m <sup>2</sup>
- Bastelbedarf	max. 200 m <sup>2</sup>

##### 1.2 Sonstiges Sondergebiet SO 2 „Einrichtungshaus“

1.2.1 Das sonstige Sondergebiet SO 2 „Einrichtungshaus“ dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes „Einrichtungshaus“ mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 23.000 m<sup>2</sup>

1.2.2 Davon sind als zentrenrelevante Randsortimente max. 1.600 m<sup>2</sup> der Gesamtverkaufsfläche zulässig.

1.2.3 Folgende Kernsortimente sind in dem Einrichtungshaus zulässig:

- Möbel (inkl. Gartenmöbel)

1.2.4 Folgende nicht zentrenrelevante Randsortimente sind in dem Einrichtungshaus zulässig:

- Betten, Matratzen, ver wandte Bettartikel, Kopfkissen und Bettdecken
- Heimtextilien (hier nur Vorhänge, Gardinen, dekorative Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselauflagen u. ä.)
- Kinderspielen (inkl. Kinderautositze)
- Leuchten/ Lampen
- Teppiche, ohne Teppichböden

1.2.5 Folgende zentrenrelevante Randsortimente sind in dem Einrichtungshaus maximal zulässig:

- Geschir/ Gläser	max. 250 m <sup>2</sup>
- Porzellan	max. 250 m <sup>2</sup>
- Haus textilien (Haus-/ Bett-/ Tischwäsche)	max. 250 m <sup>2</sup>
- Hausrat	max. 250 m <sup>2</sup>
- Bilder	max. 200 m <sup>2</sup>
- Bilderrahmen	max. 200 m <sup>2</sup>
- Kunstgegenstände	max. 200 m <sup>2</sup>
- Holz-, Kork-, Korb- und Flechtwaren	max. 200 m <sup>2</sup>
- Elektrokleingeräte	max. 200 m <sup>2</sup>
- Bastelbedarf	max. 200 m <sup>2</sup>

##### 1.3 Sonstiges Sondergebiet SO 3 „Küchenfachmarkt/ Möbelabholzentrum“

1.3.1 Das sonstige Sondergebiet SO 3 „Küchenfachmarkt/ Möbelabholzentrum“ dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes „Küchenfachmarkt“ mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 6.000 m<sup>2</sup> sowie von Lagerstätten und „Möbelabholzentren“ die in Zusammenhang mit den Nutzungen der Sondergebiete SO 1 bis SO 3 stehen.

1.3.2 Es sind ausschließlich folgende Sortimente zulässig:

- Küchenmöbel
- Einbaugeräte/ Elektrogeräte

1.3.3 Die im Plan zum Erhalt festgesetzte Fläche ist im Bestand zu sichern, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgehende Bäume und Sträucher sind durch gleichartige Gehölze zu ersetzen.

##### 1.4 Sonstiges Sondergebiet SO 4 „Lager/ Möbelabholzentrum“

1.4.1 Das sonstige Sondergebiet SO 4 „Lager/ Möbelabholzentrum“ dient der Unterbringung von Lagerstätten und „Möbelabholzentren“ die in Zusammenhang mit den Nutzungen der Sondergebiete SO 1 bis SO 3 stehen.

1.5 In den Sondergebieten SO 1 bis SO 4 sind zusätzliche Flächen für gastronomische Einrichtungen, Kundenservice, Kinderspielflächen sowie den jeweiligen Einzelhandelsbetrieben zugewordene Sozialräume, Technik-, Lager- und Büroräume allgemein zulässig.

##### 2.) Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird für die sonstige Sondergebiete SO 1 bis SO 4 eine „abweichende“ Bauweise festgesetzt. Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass einzelne Gebäudehöhen mehr als 50 m betragen dürfen.

##### 3.) Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

In den sonstigen Sondergebieten SO1 bis SO4 sind Stellplätze allgemein zulässig.

##### 4.) Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

In den sonstigen Sondergebieten SO1 bis SO4 ist je angefangene 6 Stellplätze ein heckförmiger, hochstammiger Laubbau (Sortierung 14/16) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

##### 5.) Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Der im Plan zum Erhalt festgesetzte Bereich ist im Bestand zu sichern, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgehende Bäume und Sträucher sind durch gleichartige Gehölze zu ersetzen.

### B. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

1.) Einfriedigung In den sonstigen Sondergebieten sind nur offene Einfriedigungen und Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen zulässig. Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind Einfriedigungen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

2.) Werbeanlagen In den sonstigen Sondergebieten ist die Verwendung von Blinkwerbung, Wechselschichtanlagen, laufenden Schriftbändern und Leuchtanlagen an nicht zulässig.

3.) Nicht überbaubare Grundstücksflächen Die nicht überbauten Flächen entlang der Erschließungsstraßen dürfen nicht als Lager- oder Arbeitsfläche genutzt werden.

### C. Hinweise

1.) Bodendenkmalpflege Denkmalpflegerische Belange werden im Bebauungsplanbereich nach derzeitigen Kenntnisstand nicht berührt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Baudenkmale. Erkenntnisse über Bodendenkmale liegen nicht vor. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen Bodendenkmale entdeckt werden. Für diesen Fall wird im Bebauungsplan vorsorglich auf die Melde- und Sicherungspflicht nach dem Denkmalschutzgesetz NRW hingewiesen.

2.) Einsichtnahme in außerstaatliche Regelungen Die außerstaatlichen Regelungen (wie z.B. DIN-Normen oder sonstige Richtlinien), auf die in den Textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, können beim Planungsamt der Stadt Haan, Alleestraße 8 in 42781 Haan, eingesehen werden.

### ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN, PLANZEICHEN

	Wohngebäude
	Wirtschaftsgebäude
	Bordstein, Fahrbahnrand
	Kanalschacht
	Höhe in Metern über NN
	vorhandene Flurstücksgrenzen

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

	Sonstiges Sondergebiet
--	------------------------

### Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

0,8	Grundflächenzahl
8,0	Baumassenzahl

### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

	abweichende Bauweise
	Baugrenze

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

	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzung

### Sonstige Planzeichen

	Richtfunkstrecke (mit Höhenangaben in Meter über NN)
	Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

### 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. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548); Planzeichenverordnung 1990 (PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 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. 236), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.03.2013 (GV NRW S. 142); in ihren jeweils zur Zeit geltenden Fassungen.

### VERFAHREN

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

Der Planungs-, Umwelt und Verkehrsausschuss des Rates der Stadt Haan hat am ... den Beschluss zur Aufhebung nach § 2 (1) BauGB gefasst. Der Aufhebungsbeschluss wurde am ... ersichtlich bekannt gemacht.

Die bestehenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ... nach § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom ... beteiligt.

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ... nach § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom ... beteiligt.

Der Rat der Stadt Haan hat am ... die vorgebrachten Anregungen und Bedenken sowie Stellungnahmen geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. Aufgrund des § 10 BauGB, V. m. § 7 (4) GO NRW wurde in gleicher Sitzung der Sitzungsbeschluss gefasst. Der Bescheid vom ... wurde zugestellt.

Der Rat der Stadt Haan hat am ... die vorgebrachten Anregungen und Bedenken sowie Stellungnahmen geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. Aufgrund des § 10 BauGB, V. m. § 7 (4) GO NRW wurde in gleicher Sitzung der Sitzungsbeschluss gefasst. Der Bescheid vom ... wurde zugestellt.

Der Rat der Stadt Haan hat am ... die vorgebrachten Anregungen und Bedenken sowie Stellungnahmen geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. Aufgrund des § 10 BauGB, V. m. § 7 (4) GO NRW wurde in gleicher Sitzung der Sitzungsbeschluss gefasst. Der Bescheid vom ... wurde zugestellt.

Der Rat der Stadt Haan hat am ... die vorgebrachten Anregungen und Bedenken sowie Stellungnahmen geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. Aufgrund des § 10 BauGB, V. m. § 7 (4) GO NRW wurde in gleicher Sitzung der Sitzungsbeschluss gefasst. Der Bescheid vom ... wurde zugestellt.

Der Rat der Stadt Haan hat am ... die vorgebrachten Anregungen und Bedenken sowie Stellungnahmen geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. Aufgrund des § 10 BauGB, V. m. § 7 (4) GO NRW wurde in gleicher Sitzung der Sitzungsbeschluss gefasst. Der Bescheid vom ... wurde zugestellt.

Der Rat der Stadt Haan hat am ... die vorgebrachten Anregungen und Bedenken sowie Stellungnahmen geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. Aufgrund des § 10 BauGB, V. m. § 7 (4) GO NRW wurde in gleicher Sitzung der Sitzungsbeschluss gefasst. Der Bescheid vom ... wurde zugestellt.

Der Rat der Stadt Haan hat am ... die vorgebrachten Anregungen und Bedenken sowie Stellungnahmen geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. Aufgrund des § 10 BauGB, V. m. § 7 (4) GO NRW wurde in gleicher Sitzung der Sitzungsbeschluss gefasst. Der Bescheid vom ... wurde zugestellt.

Der Rat der Stadt Haan hat am ... die vorgebrachten Anregungen und Bedenken sowie Stellungnahmen geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. Aufgrund des § 10 BauGB, V. m. § 7 (4) GO NRW wurde in gleicher Sitzung der Sitzungsbeschluss gefasst. Der Bescheid vom ... wurde zugestellt.

Der Rat der Stadt Haan hat am ... die vorgebrachten Anregungen und Bedenken sowie Stellungnahmen geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. Aufgrund des § 10 BauGB, V. m. § 7 (4) GO NRW wurde in gleicher Sitzung der Sitzungsbeschluss gefasst. Der Bescheid vom ... wurde zugestellt.

Der Rat der Stadt Haan hat am ... die vorgebrachten Anregungen und Bedenken sowie Stellungnahmen geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. Aufgrund des § 10 BauGB, V. m. § 7 (4) GO NRW wurde in gleicher Sitzung der Sitzungsbeschluss gefasst. Der Bescheid vom ... wurde zugestellt.

Der Rat der Stadt Haan hat am ... die vorgebrachten Anregungen und Bedenken sowie Stellungnahmen geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. Aufgrund des § 10 BauGB, V. m. § 7 (4) GO NRW wurde in gleicher Sitzung der Sitzungsbeschluss gefasst. Der Bescheid vom ... wurde zugestellt.

Der Rat der Stadt Haan hat am ... die vorgebrachten Anregungen und Bedenken sowie Stellungnahmen geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. Aufgrund des § 10 BauGB, V. m. § 7 (4) GO NRW wurde in gleicher Sitzung der Sitzungsbeschluss gefasst. Der Bescheid vom ... wurde zugestellt.

Der Rat der Stadt Haan hat am ... die vorgebrachten Anregungen und Bedenken sowie Stellungnahmen geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. Aufgrund des § 10 BauGB, V. m. § 7 (4) GO NRW wurde in gleicher Sitzung der Sitzungsbeschluss gefasst. Der Bescheid vom ... wurde zugestellt.

Der Rat der Stadt Haan hat am ... die vorgebrachten Anregungen und Bedenken sowie Stellungnahmen geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. Aufgrund des § 10 BauGB, V. m. § 7 (4) GO NRW wurde in gleicher Sitzung der Sitzungsbeschluss gefasst. Der Bescheid vom ... wurde zugestellt.

Der Rat der Stadt Haan hat am ... die vorgebrachten Anregungen und Bedenken sowie Stellungnahmen geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. Aufgrund des § 10 BauGB, V. m. § 7 (4) GO NRW wurde in gleicher Sitzung der Sitzungsbeschluss gefasst. Der Bescheid vom ... wurde zugestellt.

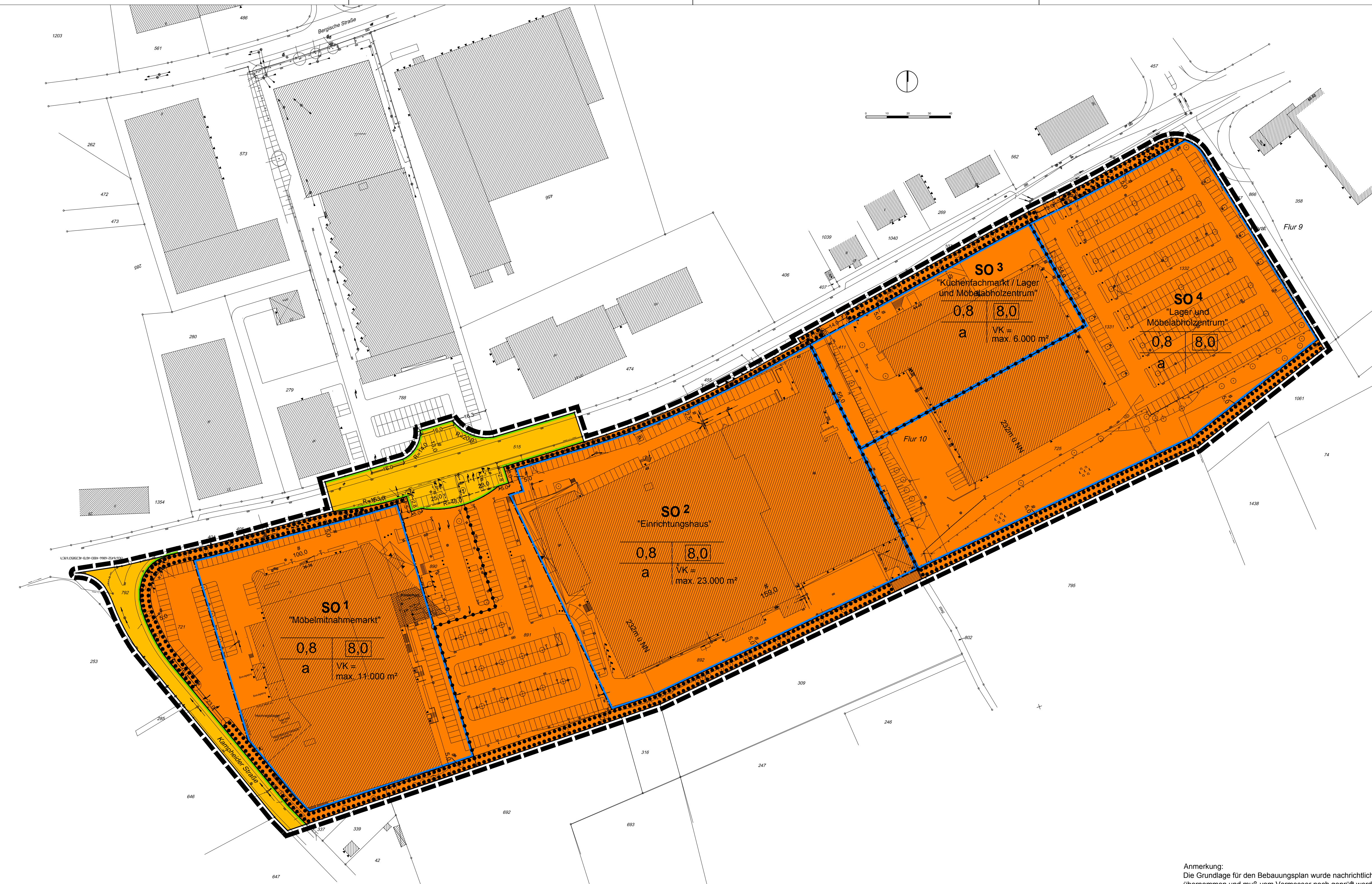
Der Rat der Stadt Haan hat am ... die vorgebrachten Anregungen und Bedenken sowie Stellungnahmen geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. Aufgrund des § 10 BauGB, V. m. § 7 (4) GO NRW wurde in gleicher Sitzung der Sitzungsbeschluss gefasst. Der Bescheid vom ... wurde zugestellt.

Der Rat der Stadt Haan hat am ... die vorgebrachten Anregungen und Bedenken sowie Stellungnahmen geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. Aufgrund des § 10 BauGB, V. m. § 7 (4) GO NRW wurde in gleicher Sitzung der Sitzungsbeschluss gefasst. Der Bescheid vom ... wurde zugestellt.

Der Rat der Stadt Haan hat am ... die vorgebrachten Anregungen und Bedenken sowie Stellungnahmen geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. Aufgrund des § 10 BauGB, V. m. § 7 (4) GO NRW wurde in gleicher Sitzung der Sitzungsbeschluss gefasst. Der Bescheid vom ... wurde zugestellt.

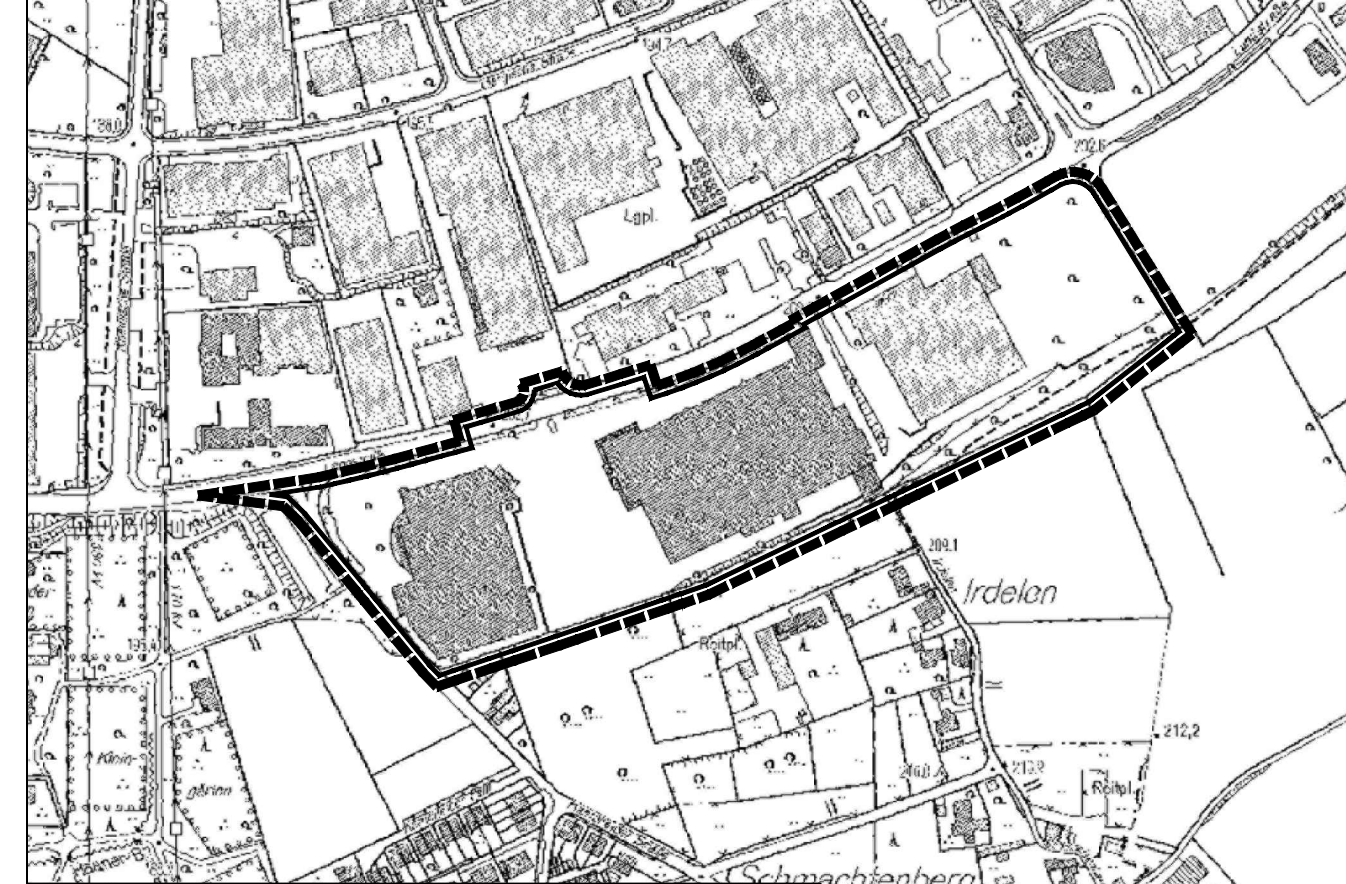
Der Rat der Stadt Haan hat am ... die vorgebrachten Anregungen und Bedenken sowie Stellungnahmen geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. Aufgrund des § 10 BauGB, V. m. § 7 (4) GO NRW wurde in gleicher Sitzung der Sitzungsbeschluss gefasst. Der Bescheid vom ... wurde zugestellt.

Der Rat der Stadt Haan hat am ... die vorgebrachten Anregungen und Bedenken sowie Stellungnahmen geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. Aufgrund des § 10 BauGB, V. m. § 7 (4) GO NRW wurde in gleicher Sitzung der Sitzungsbeschluss gefasst. Der Bescheid vom ... wurde zugestellt.



Anmerkung: Die Grundlage für den Bebauungsplan wurde nachdrücklich übernommen und muß vom Vermesser noch geprüft werden

### Übersichtsplan (maßstablos)



### STADT HAAN

## Bebauungsplan Nr. 173 "Landstraße / Kampheider Straße"

Maßstab 1:1000  
Gemarkung Haan  
Flur 9 und 10  
Stand Vorentwurf: 14.11.2013