



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 „Mitnahmemöbelmarkt“**
- 1.1.1 Das sonstige Sondergebiet SO 1 „Mitnahmemöbelmarkt“ dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes „Mitnahmemöbelmarkt“ mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 11.000 m²
- 1.1.2 Davon sind als zentrenrelevante Randsortimente max. 900 m² der Gesamtverkaufsfläche zulässig.
- 1.1.3 Folgende Kernsortimente sind in dem Möbelmarkt zulässig:
- Möbel (inkl. Gartenmöbel)
- 1.1.4 Folgende nicht zentrenrelevante Randsortimente sind in dem Möbelmarkt zulässig:
- Betten, Matratzen, verwandte Bettartikel, Kopfkissen und Bettdecken
 - Heimtextilien (hier nur Vorhänge, Gardinen, dekorative Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselaufgaben u. ä.)
 - Kinderwagen (inkl. Kinderautositze)
 - Leuchten/ Lampen
 - Teppiche
- max. 200 m²
max. 500 m²
max. 350 m²

- 1.1.5 Folgende zentrenrelevante Randsortimente sind in dem Möbelmarkt maximal zulässig:
- Geschirr/ Gläser max. 150 m²
 - Porzellan max. 150 m²
 - Hauswaren (Haus-/ Bett-/ Tischwäsche) max. 150 m²
 - Hausrat max. 150 m²
 - Bilder max. 200 m²
 - Bilderrahmen max. 200 m²
 - Kunstgegenstände max. 200 m²
 - Holz-, Korb-, Korb- und Flechtwaren max. 200 m²
 - Elektrokleingeräte max. 200 m²
 - Bastelbedarf max. 200 m²
- 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 m²
- 1.2.2 Davon sind als zentrenrelevante Randsortimente max. 1.600 m² 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, verwandte Bettartikel, Kopfkissen und Bettdecken
 - Heimtextilien (hier nur Vorhänge, Gardinen, dekorative Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselaufgaben u. ä.)
 - Leuchten/ Lampen
 - Teppiche
- max. 200 m²
max. 500 m²
max. 850 m²

- 1.2.5 Folgende zentrenrelevante Randsortimente sind in dem Einrichtungshaus maximal zulässig:
- Geschirr/ Gläser max. 250 m²
 - Porzellan max. 250 m²
 - Hauswaren (Haus-/ Bett-/ Tischwäsche) max. 250 m²
 - Hausrat max. 250 m²
 - Bilder max. 200 m²
 - Bilderrahmen max. 200 m²
 - Kunstgegenstände max. 200 m²
 - Holz-, Korb-, Korb- und Flechtwaren max. 200 m²
 - Elektrokleingeräte max. 200 m²
 - Bastelbedarf max. 200 m²
- 1.2.6 Innerhalb des SO 2 sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise temporäre Verkaufsstellen mit dem Kernsortiment Möbel (inkl. Gartenmöbel), innerhalb der maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche, mit maximal 1.000 m² Verkaufsfläche zulässig.
- 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 m² sowie vom Lagerstätten und „Möbelabholzentrum“ die in Zusammenhang mit den Nutzungen der Sondergebiete SO 1 bis SO 3 stehen.
- 1.3.2 Es sind ausschließlich folgende Sortimente zulässig:
- Küchenmöbel max. 5.600 m²
 - Einbaugeräte/ Elektrokleingeräte max. 400 m²

- 1.4 **Sonstiges Sondergebiet SO 4 „Lager/ Möbelabholzentren“**
- 1.4.1 Das sonstige Sondergebiet SO 4 „Lager/ Möbelabholzentren“ 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 zugeordnete Sozialräume, Technik-, Lager- und Büroräume allgemein zulässig.
- 1.6 **Werbeanlagen**
- Im Plangebiet ist 1 Werbepylon bis zu einer Höhe von 237 m über Normalhöhen (NN) 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 Gebäudelängen mehr als 50 m betragen dürfen.
- 3.) **Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
- In den sonstigen Sondergebieten SO 1 bis SO 4 sind Stellplätze allgemein zulässig.

- 4.) **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
- SO 1 bis SO 4
- 4.1 **Festsetzungen zum passiven Schallschutz in den Sondergebieten**
- Innerhalb der eingetragenen Lärmpegelbereiche sind zum Schutz vor Verkehrslärm bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (Luftschalldämmung von Außenbauteilen). Es sind bauliche Schutzvorkehrungen mit dem resultierenden Schalldämmmaß erf. R_w res des Außenbauteils in dB (Ausgabe November 1989) wie folgt vorzunehmen:
- | Lärmpegelbereich | Maßgeblicher Außenlärmpegel (dB(A)) | Außenräume in Wohnungen und vergleichbar schutzbedürftige Nutzungen | Bürosräume und vergleichbar schutzbedürftige Nutzungen |
|------------------|-------------------------------------|---|--|
| III | 61 bis 65 | 35 | 30 |
| IV | 66 bis 70 | 40 | 35 |
| V | 71 bis 75 | 45 | 40 |
- 4.2 Ausnahmsweise kann von den getroffenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz abgewichen werden, soweit mittels einer schalltechnischen Untersuchung eines Sachverständigen nachgewiesen wird, dass infolge eines geringeren maßgeblichen Außenlärmpegels geringere Anforderungen an die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu stellen sind.
- 5.) **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
- In den sonstigen Sondergebieten SO 1 bis SO 4 ist je angefangene 6 Stellplätze ein kleinkröniger, hochstämmiger Laubbaum (Sortierung 14/16) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 6.) **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. Zuwegungen und Ein-/Ausfahrten sind in diesem Bereich nicht zulässig.
- 7.) **Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)**
- Auf der festgesetzten Fläche für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der vorhandene Gehölzbestand zu erhalten. Bereiche fehlender Gehölzpflanzung sind mit standortheimischen Laubgehölzen zu ergänzen. Die Ergänzungspflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Zuwegungen und Ein-/Ausfahrten sind in diesem Bereich nicht zulässig.
- 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, Wechsellichtanlagen, laufenden Schriftbändern und Leuchtanzeigen nicht zulässig.
- 3.) **Nicht überbaubare Grundstücksflächen**
- Die nicht überbauten Flächen entlang der Erschließungsstraßen dürfen nicht als Lager- oder Arbeitsfläche genutzt werden.
- C. **Hinweise**
- 1.) **Bodenkmalpflege**
- Denkmalpflegerische Belange werden im Bebauungsplanbereich nach derzeitigen Kenntnissen nicht berührt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Baudenkmäler. Erkenntnisse über Bodendenkmäler liegen nicht vor. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler entdeckt werden. Für diesen Fall wird im Bebauungsplan vorsorglich auf die Melde- und Sicherungspflicht nach dem Denkmalschutzgesetz NW 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 9 in 42781 Haan, eingesehen werden.
- 3.) **Kampfmittelräumdienst**
- Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermerkte Kampfmittelhandlungen im Plangebiet. Insbesondere existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Mittelanstaltungen des 2. Weltkrieges (Bombenbrennpländer). Die Bezirksregierung empfiehlt eine Überprüfung des konkreten Verdachtes sowie der zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel.
- Erdarbeiten sind generell mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist die Erdbauarbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN, PLANZEICHEN

Bestand

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

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

SO Sonstiges Sondergebiet

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

- 0,8 Grundflächenzahl
- 8,0 Baumassenzahl
- VK Verkaufszahl

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

- a abweichende Bauweise
- Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 8 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzung

Sonstige Planzeichen

- 222m ü NN
- Richtfunkstrecke (mit Höhenangaben in Meter über NN)
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Abgrenzung zwischen Lärmpegelbereich z. B. 2 und 3 gemäß DIN 4109
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

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 (PlanZV 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 19.12.2013 (GV NRW S. 878);

Bauordnung (BauO NRW)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000; (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.03.2013 (GV NRW S. 142);

Landeswassergesetz (LWG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995; (GV NRW S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05.03.2013 (GV NRW S. 133)

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 PlanVO 90.

Für die Ausarbeitung der Planung:

ISR INNOVATIVE STADT + RAUM
ISB GmbH & Co. KG
Zur Fürststraße 1
42781 Haan
Tel 02129 366 209-0
www.isr-haan.de
Fax: -16

Haan, den _____ Öffentl. best. Verm. - Ingenieur
Dipl.-Ing. Ch. Sommerhoff
Diplomstraße 14, 44229 Dortmund

Haan, den _____

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

Nach Beschluss wurde gemäß § 3 (1) BauGB am _____ eine Diskussionsveranstaltung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit in der Planung durchgeführt.

Haan, den _____

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

Der Entwurf der Begründung i.F.v. _____ wurde vom Planungs-, Umwelt und Verkehrsausschuss des Rates der Stadt Haan am _____ zur öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB beschlossen.

Haan, den _____

Die behörden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom _____ beteiligt und von der öffentlichen Auslegung nach § 4 (2) BauGB benachrichtigt. Die Auslegung wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht und erfolgte vom _____ bis zum _____.

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

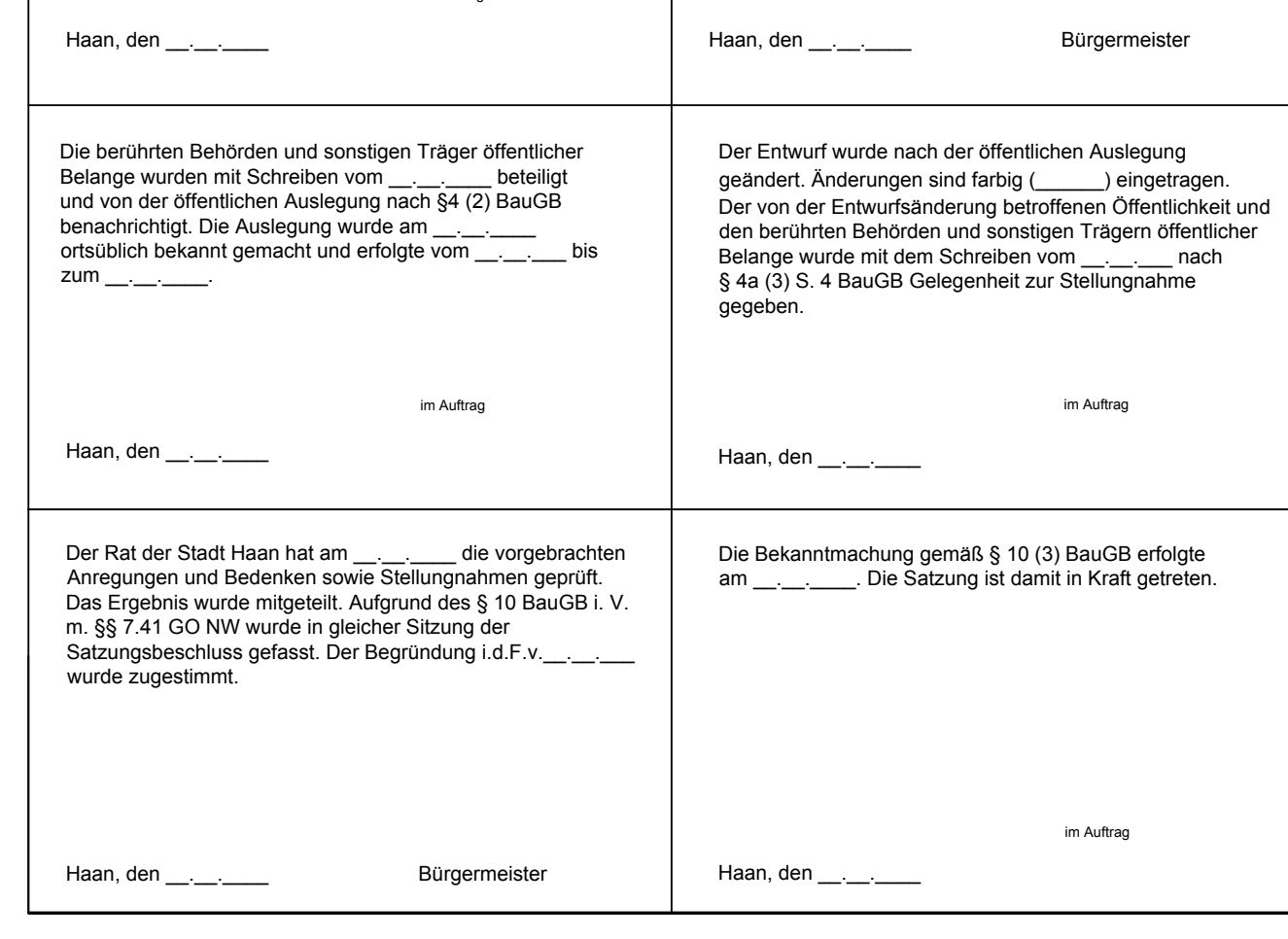
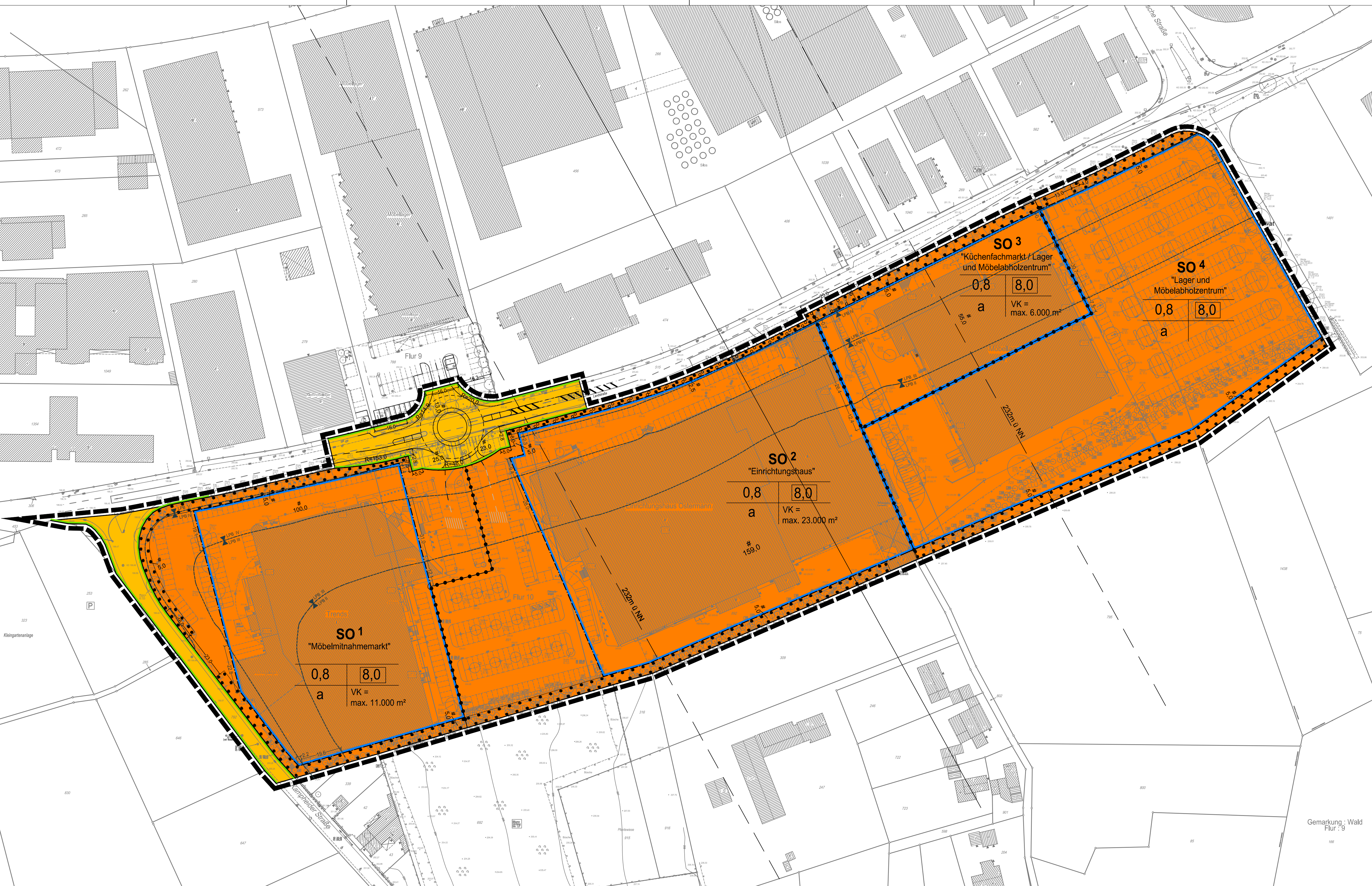
Haan, den _____

Der Rat der Stadt Haan hat am _____ die vorgebrachten Anregungen und Bedenken sowie Stellungnahmen geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. Aufgrund des § 10 BauGB i. V. m. § 741 GO NRW wurde in gleicher Sitzung der Satzungsbeschluss gefasst. Die Begründung i.F.v. _____ wurde zugestimmt.

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

Haan, den _____

Haan, den _____ Bürgermeister



STADT HAAN

Bebauungsplan Nr. 173
"Landstraße / Kampheider Straße"

Maßstab 1:1000
Gemarkung Haan
Flur 9 und 10
Stand : 13.03.2014