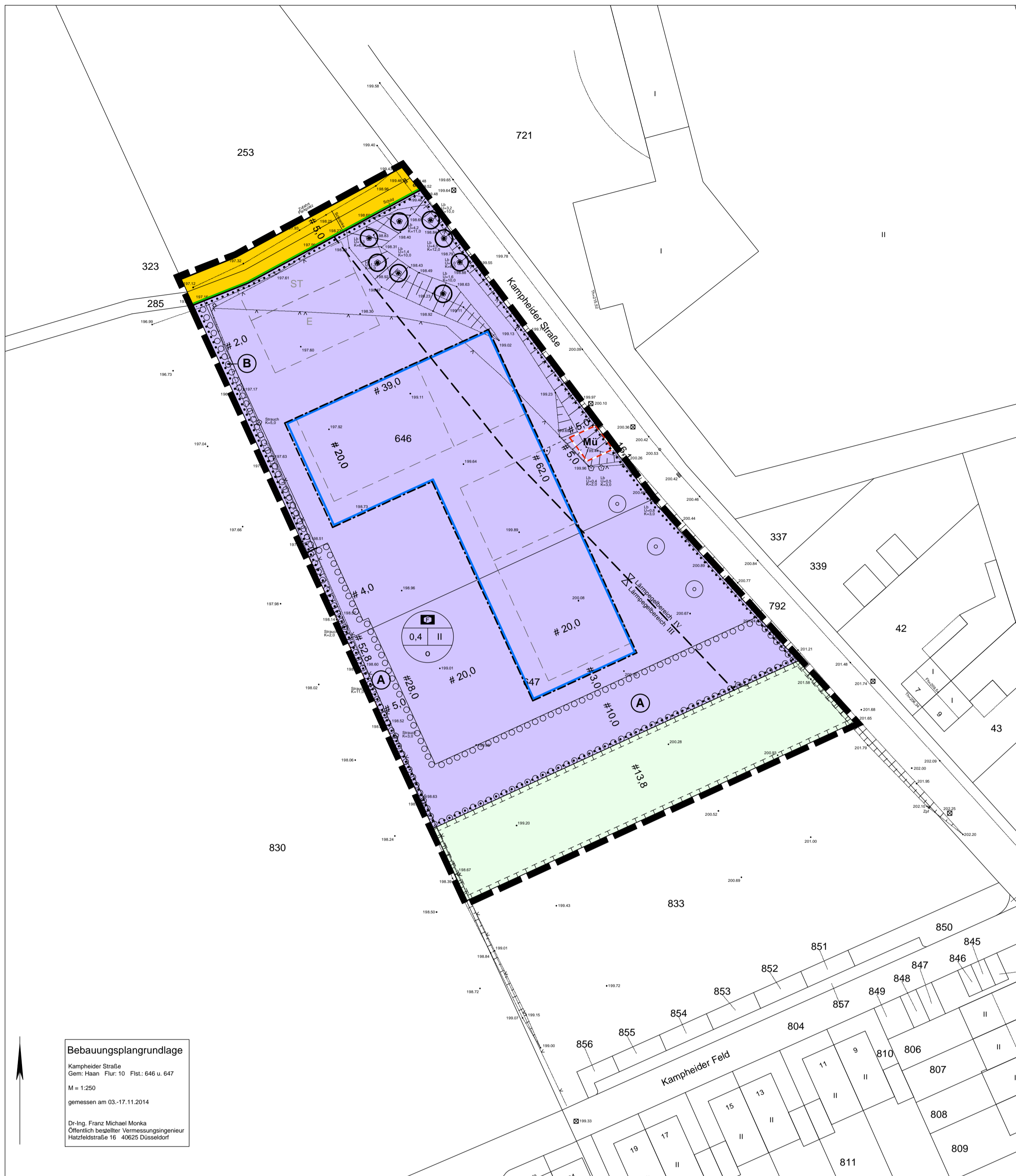




Bebauungsplan Nr. 180 "Kampheider Straße"



II. Ergänzende textliche Festsetzungen

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- Fläche für Gemeinbedarf (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)**
Die Fläche für Gemeinbedarf dient der Unterbringung von sozialen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen. Zulässig sind mit den entsprechenden Hauptbaukörpern und Nebenanlagen im Einzelnen:
- Unterkünfte für Flüchtlinge
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 (2) Nr. 3 und 19 (4) BauNVO)**
 - Grundflächenzahl
Eine Überschreitung der höchstzulässigen GRZ für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist bis zu 50 % zulässig.
 - Zahl der Vollgeschosse
Das Höchstmaß der Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei festgesetzt.
- FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)**
 - Die als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Bereiche sind der natürlichen Eigenentwicklung (Sukzession) zu überlassen.
- VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)**
 - Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr der Landstraße und der Kampheider Straße werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, unterschiedliche Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen gestellt.
Die Lärmpegelbereiche sind in der Planzeichnung eingetragen.
Zur Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm werden in der DIN 4109 verschiedene Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt, denen die vorhandenen oder zu erwartenden „maßgeblichen Außenlärmpegel“ zuzuordnen sind. Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen von Wohnungen (mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) sind die in der folgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten:

Lärmpegelbereich in dB(A)	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“	Erforderliches R _w res des Außenbauteils in dB
I	bis 55	30
II	56 bis 60	30
III	61 bis 65	35
IV	66 bis 70	40

Die Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes R_w res hat nach der DIN 4109 zu erfolgen. Bei Schlafräumen mit einer Außenlärmbelastung von über 45 dB(A) soll eine ausreichende Luftwechsellast bei geschlossenen Fenstern und Türen durch fensterunabhängige Lüftungen sichergestellt werden, z.B. durch schalldämmte Lüftungseinrichtungen.
Bei der Anordnung von Lüftungseinrichtungen/ Rolllädenkästen ist deren Schalldämmmaß bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes R_w res zu berücksichtigen.
- FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB)**
 - Die entlang der südlichen und südwestlichen Grenze des Plangebietes festgesetzten und mit „A“ gekennzeichneten „Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind mit heimischen Pflanzen und Gehölzen gem. Pflanzliste (s. unten) flächendeckend zu begrünen. Unter anderem ist alle 10,0 m ein heimischer Laubbaum II. Ordnung gem. Pflanzliste (s. unten) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
Liste der wahlweise zu verwendenden Gehölze und Mindestqualitäten:

Sträucher - I Str 2xv (80/100):	Hartriegel
Cornus sanguinea	Hasel
Corylus avellana	Weißdorn
Cornus spoc.	Gewöhnlicher Liguster
Ligustrum vulgare	Heckenkirsche
Lonicera xylosteum	Schlehe
Prunus spinosa	Rote Johannisbeere
Ribes rubrum	Himbeere
Rubus idaeus	Schwarzer Holunder
Sambucus nigra	Hundsrose
Rosa canina	
Bäume II. Ordnung - HST, STU 14/16 bzw. Hei (150/175):	Feldahorn
Acer campestre	Hainbuche
Carpinus betulus	Vogelkirsche
Prunus avium	Mehlbeere
Sorbus aria	Eberesche
Sorbus aucuparia	
 - Die entlang der nordwestlichen Grenze des Plangebietes festgesetzte und mit „B“ gekennzeichnete „Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ist mit Gewöhnlichem Liguster (Ligustrum vulgare) zu begrünen.
 - Die festgesetzten Einzelbaumanpflanzungen sind als Stieleichen (Quercus robur) mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm zu pflanzen.

VI. Verfahren

Die Planunterlagen mit Stand vom 27.04.2015 und die geometrische Festlegung der städtebaulichen Planung entsprechen den Anforderungen des § 1 des § 1 PlanZV 90.

Für die Ausarbeitung der Planung:
WOLTERS PARTNER
Architekten & Stadtplaner GmbH
Dinger Straße 15 · D-40633 Coesfeld
Telefon +49 (0)541 9493-0 · Fax +49 541 9493-200
info@wolterspartner.de

_____den _____ Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur _____den _____

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr des Rates der Stadt Haan hat am _____ den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 180 "Kampheider Straße" gemäß § 2 (1) BauGB gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.
_____den _____ im Auftrag

Haan, den _____ Die Bürgermeisterin Haan, den _____

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr des Rates der Stadt Haan hat am _____ den Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB und der Behörden nach § 4 (1) BauGB gefasst.

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.
_____den _____ im Auftrag

Haan, den _____ Die Bürgermeisterin Haan, den _____

Der Entwurf mit der Begründung in der Fassung vom _____ wurde vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr 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 nach § 3 (2) BauGB ausgeschlossen. Die Auslegung wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht und erfolgte vom _____ bis zum _____.
_____den _____ im Auftrag

Haan, den _____ Die Bürgermeisterin Haan, den _____

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.
_____den _____ im Auftrag

Haan, den _____ Die Bürgermeisterin Haan, den _____

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 Satzung ist damit in Kraft getreten.
_____den _____ im Auftrag

Haan, den _____ Die Bürgermeisterin Haan, den _____

I. Legende zur Planzeichnung

Bestandsangaben

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenzen und Flurstücknummer
- Bestandsgebäude mit Hausnummer
- Vorhandene Bäume
- vorhandene Böschung
- Höhenpunkt vorhandenes Gelände (Höhe in Meter ü. NHN)
- Kanaldeckel

Festsetzungen des Bebauungsplans

Art der Baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB

- Fläche für den Gemeinbedarf, s. textliche Festsetzungen Nr. 1
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen – Flüchtlingsunterkünfte

Maß der Baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, sowie §§ 16-21 BauNVO

- 0,4 Grundflächenzahl, s. textliche Festsetzungen Nr. 2
- II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß

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

- Offene Bauweise
- Überbaubare Grundstücksfläche

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

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

Flächen Für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Fläche zur Anpflanzung, Pflanz- und Erhaltungsbindung gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, s. textliche Festsetzungen Nr. 5
- Zu erhaltende Einzelbäume
- Anzupflanzende Einzelbäume, genauer Standort nach Detailplanung

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 180 gem. § 9 (7) BauGB
- # 4,0 Parallelmaß in Meter
- 5,0 Längenmaß in Meter
- rechter Winkel mit Hilfslinie
- nachrichtliche Darstellung vorgesehene Baukörper, Stellplätze (ST), Entwässerung (E)
- Mü Umgrenzung von Flächen für Müllstandorte, s. örtliche Bauvorschriften Nr. 1
- Lärmpegelbereich III
- Lärmpegelbereich IV

III. Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

- GESTALTUNG DER FREIFLÄCHEN**
 - Die Fläche für Müllstandorte ist in drei Richtungen zu umzäunen und zu begrünen.

IV. Hinweise

- AUFHEBUNG BESTEHENDEN PLANRECHTS**
Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten, soweit vom Planbereich erfasst, die entsprechenden Teile des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 54a „Bollenberg II“ außer Kraft.
- KAMPFMITTEL**
Die zu überbauende Fläche ist rechtzeitig vor Baubeginn auf Kampfmittel zu überprüfen. Haben nach 1945 Aufschüttungen stattgefunden, so sind bis auf das Geländenerivau von 1945 abzuschleifen. Sofern Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen durchgeführt werden (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbaubarbeiten) wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen.
- DENKMALSCHUTZ**
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen 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).
- ARTENSCHUTZ**
Zum Schutz der Vögel und Fledermäuse nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind Baumfällungen nur außerhalb der Fortpflanzungszeit geschützter Arten, also vom 1.10. bis 28.02., zulässig.
- EINSICHTNAHME IN AUSSERSTAATLICHE REGELUNGEN**
Die außerstaatlichen Regelungen, auf die in den Textlichen Festsetzungen oder in der Begründung zu diesem Bebauungsplan Bezug genommen werden, werden beim Amt für Stadtplanung und Bauaufsicht der Stadt Haan, Alleestraße 8 in 42781 Haan eingesehen werden. Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften werden bei der Stadt Haan, Amt für Stadtplanung und Bauaufsicht, Alleestraße 8, 42781 Haan während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereit gehalten.

V. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722);

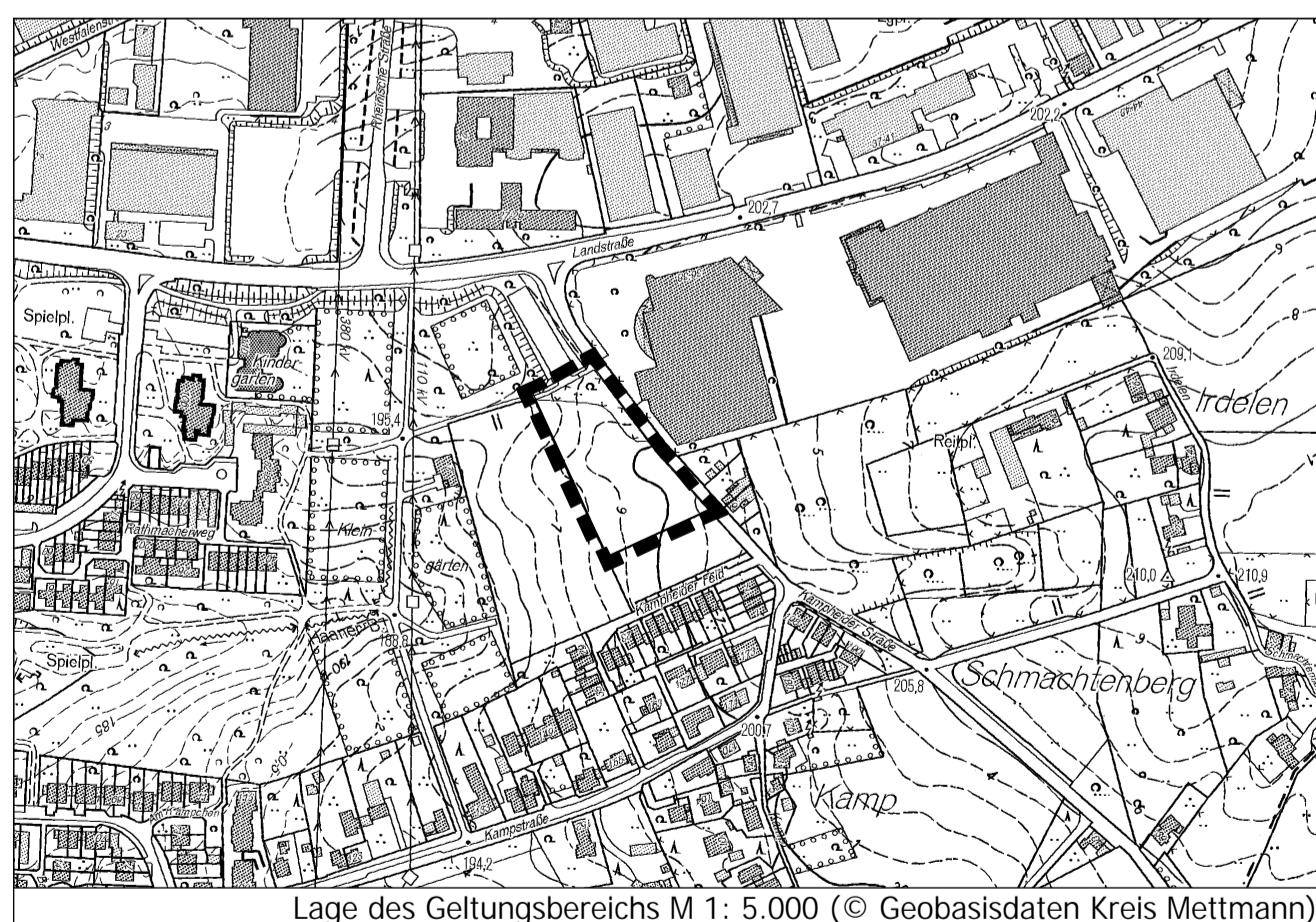
Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)
vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 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 2 des Gesetzes vom 25.06.2015 (GV. NRW. S. 496);

Bauordnung (BauO NRW)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294);

in ihren jeweils zur Zeit geltenden Fassungen.



**Bebauungsplan Nr. 180
"Kampheider Straße"**

Lage: Gemarkung Haan Flur 10

Verfahrensstand: Entwurf

Datum: 06.11.2015

NORD

M 1 : 500

0m 5m 10m 20m 30m 40m 50m