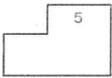


# I. Legende zur Planzeichnung

## Bestandsangaben

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

## 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

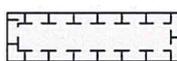
### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, sowie §§ 22 und 23 BauNVO

	Offene Bauweise
	Überbaubare Grundstücksfläche

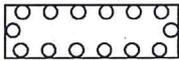
### Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

	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 Boden, Natur und Landschaft
---	--

**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

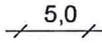
**Sonstige Planzeichen**



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 180 gem. § 9 (7) BauGB

# 4,0

Parrallelmaß in Meter



Längenmaß in Meter



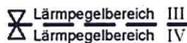
rechter Winkel mit Hilfslinie



nachrichtliche Darstellung vorgesehene Baukörper, Stellplätze (ST), Entwässerung (E)



Umgrenzung von Flächen für Müllstandorte, s. örtliche Bauvorschriften Nr. 1



Lärmpegelbereiche

## II. Ergänzende textliche Festsetzungen

### FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- 1 **Fläche für Gemeinbedarf**  
(§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)
- 1.1 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
- 2 **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 (2) Nr. 3 und 19 (4) BauNVO)
- 2.1 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.
- 2.2 Zahl der Vollgeschosse  
Das Höchstmaß der Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei festgesetzt.
- 3 **FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**  
(gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- 3.1 Die als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Bereiche sind der natürlichen Eigenentwicklung (Sukzession) zu überlassen.
- 4 **VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN**  
(gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB )
- 4.1 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 <sub>w, res</sub> 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 Luftwechselrate bei geschlossenen Fenstern und Türen durch fensterunabhängige Lüftungen sichergestellt werden, z.B. durch schalldämmte Lüftungseinrichtungen. Bei der Anordnung von Lüftungseinrichtungen/ Rolladenkästen ist deren Schalldämmmaß bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes  $R'_{w, res}$  zu berücksichtigen.

## 5 FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB)

- 5.1 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 - IStr 2xv (80/100):

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus spec.	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Rubus idaeus	Himbeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Rosa canina	Hundsrose

Bäume II. Ordnung - HST, StU 14/16 bzw. Hei (150/175):

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche

- 5.2 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.
- 5.3 Die festgesetzten Einzelbaumanpflanzungen sind als Stieleichen (*Quercus robur*) mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm zu pflanzen.

### III. Ortliche Bauvorschriften

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

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

### IV. Hinweise

- 1 **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.
- 2 **KAMPFMITTEL**  
Die zu überbauende Fläche ist rechtzeitig vor Baubeginn auf Kampfmittel zu überprüfen. Haben nach 1945 Aufschüttungen stattgefunden, so sind diese bis auf das Geländenniveau von 1945 abzuschleppen. Sofern Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen durchgeführt werden (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten) wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen.
- 3 **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).
- 4 **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.
- 5 **EINSICHTNAHME IN AUSSERSTAATLICHE REGELUNGEN**  
Die außerstaatlichen Regelungen, auf die in den Textlichen Festsetzungen oder in der Begründung zu diesem Bebauungsplan Bezug genommen werden, können 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.