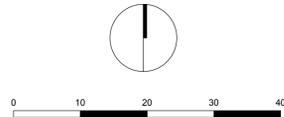




Stadt Haan

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 186 „Zur Pumpstation“



Büro / Veranstaltungsforum
0,4

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Bestand	
	vorhandene Flurstücksgrenzen
	Flurstücksnummer
	vorhandene Bebauung
	Bordstein, Fahrbahndrand
	Kanalschacht
	Einlaufschacht
	Laterne
	Hydrant
	Baum
	Höhe in Metern über NN
Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)	
	Büro / Veranstaltungsforum
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB, §§ 16, 18, 19 BauNVO)	
	0,4 Grundflächenzahl
	GH max. Gebäudehöhe in m ü NN (als Höchstmaß)
Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22,23 BauNVO)	
	Baugrenze
Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)	
	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)	
	Anpflanzung von Bäumen
	Erhalt von Bäumen
Regelung für den Denkmalschutz (§ 9 Nr. 6 BauGB)	
	Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
Sonstige Planzeichen	
	mit Leitungsrechten für unterirdische Leitungstrassen zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Carports (§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB)
	Nebenanlagen
	Garagen
	Stellplätze
	Carports
	Umgrenzung für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes: Lärmschutzwand
	Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 (5) Nr. 3 und (6) BauGB) Hier: Altablagerungen gemäß Altlastenkataster des Kreises Mettmann (Nr. 36072/9 Ha Altlastenklasse 7)
	Abgrenzung zwischen Lärmpegelbereich z. B. 3 und 4 gemäß DIN 4109
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)
ergänzende Planzeichen	
	# 11,5 Parallellaß in Meter
	4,5 Bemaßung in Meter
	Rechter Winkel

Textliche Festsetzungen

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 12 Abs. 3 BauGB

Im Baugebiet Büro / Veranstaltungsforum sind folgende Nutzungen zulässig:

- Büronutzungen
- kulturelle und soziale Nutzungen sowie Seminarveranstaltungen
- sonstiges nicht störendes Gewerbe
- Räume für freie Berufe
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen

Die festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen (GH max) beziehen sich auf Meter über Normalnull (NN). Der obere Bezugspunkt für die Bestimmung der GH max ist bei geneigten Dächern der oberste Schnittpunkt der Dachflächen (First), bei Flachdächern die Oberkante der Attika.

Anlagen für die Nutzung von Solarenergie dürfen die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen überschreiten. Anlagen für die Nutzung von Solarenergie dürfen die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen um max. 1,0 m überschreiten.

2.2 Grundfläche

Im Plangebiet darf die festgesetzte überbaubare Grundfläche durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 überschritten werden.

3. Überbaubare Grundstücksfläche

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch notwendige Fluchtstufen bis max. 2,0 m überschritten werden.

4. Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4)

4.1 Garagen, Carports und Stellplätze

Garagen (Ga), Carports (Ca) und Stellplätze (St) sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie in den jeweils dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

4.2 Nebenanlagen

In der mit Na ausgewiesenen Fläche ist eine Nebenanlage im Sinne des § 14 BauNVO mit maximal 40 cm zulässig.

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.1 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Geräuschmissionen) auf das Baugebiet Büro / Veranstaltungsforum ist gemäß der zeichnerischen Festsetzung eine Lärmschutzwand mit den in der Planzeichnung festgesetzten Höhen h1 bis h8 zu erhalten. Die Höhe der Lärmschutzwand ist zwischen den einzelnen festgesetzten Höhen zu interpolieren. Die Höhenpunkte h1 bis h8 sind entsprechend ihrer Lage aufsteigend von Norden nach Süden durchnummeriert.

5.2 Gemäß Eintrag im Plan sind Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 festgesetzt. Als Mindestanforderung wird im Plangebiet Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 festgesetzt.

Die nach außen abschließenden Bauteile von Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie den Anforderungen der im Plan gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, November 1989) genügen. Die Außenbauteile müssen hierzu abhängig vom jeweiligen Lärmpegelbereich mindestens die folgenden resultierenden Schalldämmmaße aufweisen:

Erforderliche Schalldämmmaße Rw,res gemäß DIN 4109, Tab. 8

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß Rw, res des Außenbauteils in dB von Aufenthaltsräumen in Wohnungen	Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß Rw, res des Außenbauteils in dB in Bürogebäuden und ähnliches
III	61-65	35	30
IV	66-70	40	35
V	71-75	45	40

Bei Schlaf- und Kinderzimmern, die nur Fenster zu Fassaden mit einer Lärmbelastung von > 45 dB(A) nach (Beurteilungspegel) besitzen, ist ein ausreichender Luftwechsel während der Nachtzeit bei geschlossenen Fenstern z.B. durch schallgedämmte Lüftungselemente sicherzustellen und nachzuweisen.

5.3 Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens können ausnahmsweise Abweichungen von den getroffenen Festsetzungen zum Schallschutz zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass unter Beachtung der Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Mischgebiet geringere Maßnahmen ausreichen.

6. Erhalt und Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

6.1 An den im Plan festgesetzten Standorten sind heimische Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Anpflanzung sind standortgerechte Laubbäume als Hochstämme, 4x verpflanzt, mit Drahtballen, mit einem Stammumfang von 20-25 cm anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Ausfall gleichartig zu ersetzen.

6.2 Die festgesetzten Laubbäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgehende Bäume sind nach Lage und Wertigkeit durch gleichartige Bäume zu ersetzen.

7. Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 Abs. 3a BauGB)

Im Plangebiet sind gemäß § 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

B. HINWEISE

Altlasten

Das Plangebiet liegt gemäß Altlastenkataster des Kreises Mettmann im Bereich einer Altablagerung, die mit der Nummer 36072/9 Ha und der Altlastenklasse 7 ("sanierter Fläche ohne Überwachung") registriert ist. Im gesamten Geltungsbereich ist mit erhöhten bautechnischen und sonstigen Anforderungen bei der Überbauung zu rechnen. Alle Eingriffe in den Untergrund sind mit gutachterlicher Begleitung durchzuführen. Die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann ist bei baurechtlichen Genehmigungsverfahren zu beteiligen.

Baudenkmäler

Das Gebäude der ehemaligen Pumpstation aus dem Jahre 1894 steht unter Denkmalschutz. Die Pumpstation ist seit dem 05.02.1986 unter der laufenden Nr. 103 als Baudenkmal in die Denkmalliste der Stadt Haan eingetragen.

Bodendenkmäler

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Endericher Straße 133, 53115 Bonn unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

Kanal

Der durch das Plangebiet verlaufende und durch ein Leitungsrecht gesicherte Regenwasserkanal dient dazu das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser zu sammeln und ortsnah in den Thienhausener Bach einzuleiten.

Quellen der Normen, Richtlinien und Regelwerke / Einsichtnahme in außerstaatliche Regelungen

DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise“, Ausgabe Juni 2013, Erscheinungsdatum 08.11.2013, Beuth Verlag GmbH, Berlin.

Die außerstaatlichen Regelungen (wie z.B. DIN-Normen oder sonstige Richtlinien), auf die in den Textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, können beim Amt für Stadtplanung und Bauaufsicht der Stadt Haan, derzeit Alleestraße 8 in 42781 Haan, eingesehen werden.

RECHTSGRUNDLAGE

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. IS. 132),
Planzeicherverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 IS. 58),
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666),
Baurodnung (BauO NRW)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000; (GV NRW S. 256),
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 PlanzV 90.	Für die Ausarbeitung der Planung: Haan, den _____ Öffentl. best. Verm.- Ingenieur Franz Leinfelder Wilhelmstraße 33, 42781 Haan	 Innovativ in Stadt + Raum GIS-orientierte Stadt- und Raumplanung Zur Pumpstation 1 42781 Haan / Rheinland Tele: +49 2129 958 209 - 0 mailto:haan@isr.de www.isr.de
Haan, den _____	Die Bürgermeisterin	Haan, den _____ Die Bürgermeisterin
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr des Rates der Stadt Haan hat am _____ den Beschluss gefasst, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 186 „Zur Pumpstation“ gemäß § 2 (1) BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufzustellen und hierzu eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB durchzuführen. In derselben Sitzung wurde zudem beschlossen, gemäß § 13a (2) Nr. 1 i.V.m. § 13 (2) Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB abzusehen.	Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ öffentlich bekannt gemacht. Gemäß Beschluss wurde am _____ die Öffentlichkeit im Rahmen einer Diskussionsveranstaltung (gemäß § 3 (1) BauGB) frühzeitig an der Planung beteiligt.	Haan, den _____ Die Bürgermeisterin
Haan, den _____	Die Bürgermeisterin	Haan, den _____ Die Bürgermeisterin
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 berufenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom _____ beteiligt und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt. Die Auslegung wurde am _____ öffentlich bekannt gemacht und erfolgte vom _____ bis zum _____.	Haan, den _____ Die Bürgermeisterin
Haan, den _____	Die Bürgermeisterin	Haan, den _____ Die Bürgermeisterin
Der Entwurf wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Änderungen sind farbig (_____) eingetragen. Der von der Entwurfsänderung betroffenen Öffentlichkeit und den berufenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom _____ nach § 4a (3) BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.	Die berufenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom _____ beteiligt und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt. Die erneute Auslegung wurde am _____ bekannt gemacht und erfolgte vom _____ bis zum _____.	Haan, den _____ Die Bürgermeisterin
Haan, den _____	Die Bürgermeisterin	Haan, den _____ Die Bürgermeisterin
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 _____ von der erneuten Auslegung benachrichtigt. Die erneute Auslegung wurde am _____ bekannt gemacht und erfolgte vom _____ bis zum _____.	Haan, den _____ Die Bürgermeisterin
Haan, den _____	Die Bürgermeisterin	Haan, den _____ Die Bürgermeisterin

Übersichtsplan (ohne Maßstab)



STADT HAAN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 186 „Zur Pumpstation“

Maßstab 1:500
Gemarkung Haan
Flur 33
Stand: 24.08.2016