



# Stadt Haan

## Bebauungsplan Nr. 196 "Düsseldorfer Straße / Ohligser Straße"



### Planzeichenerklärung

**Art der baulichen Nutzung**  
 (§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung -BauNVO-)



Mischgebiete  
 (§ 6 BauNVO)



Gewerbegebiete  
 (§ 8 BauNVO)

**Maß der baulichen Nutzung**  
 (§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)



Geschossflächenzahl



Grundflächenzahl



Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß



Zahl der Vollgeschosse, als Mindest- und Höchstmaß



Traufhöhe, als Höchstmaß in Metern über NHN im DHHN 2016



Firsthöhe, als Höchstmaß in Metern über NHN im DHHN 2016



Gebäudehöhe, als Höchstmaß in Metern über NHN im DHHN 2016



Oberkante, als Höchstmaß in Metern über NHN im DHHN 2016

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



Offene Bauweise



Geschlossene Bauweise



abweichende Bauweise

**Verkehrsflächen**  
 (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie

**Sonstige Planzeichen**



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)



Stellplätze



Garagen



Tiefgarage



Gehrecht Allgemeinheit



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)



Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind. Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. (§ 5 Abs.3 Nr.3 und Abs.4 BauGB, § 9 Abs.5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

**Ergänzende Planzeichen**



Bemaßung in Metern

**Bestand**



vorhandene Flurstücksgrenzen



Flurstücksnummer



Gebäudebestand



Nebenanlagen



Bordstein, Fahrbahnrand



Baum



Einlaufschacht



Kanalschacht



Kanaldeckelhöhe in NHN



Schachtdeckelhöhe in NHN



bestehende Firsthöhe in NHN



bestehende Traufhöhe in NHN



bestehende Höhe Attika in NHN



Höhe in Metern über NHN

**Stand: 30.10.2018**

# **Ergänzende textliche Festsetzung zum Bebauungsplan Nr. 196** **(Stand 30.10.2018)**

## **I. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO**

### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 6 und 8 BauNVO sowie dem § 1 (2), (4), (5), (6), (9) und (10) BauNVO**

#### **1.1 Mischgebiete (gemäß § 6 BauNVO)**

In den Mischgebieten sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

In den Mischgebieten sind folgende Nutzungen unzulässig:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten (sowohl die allgemein zulässigen nach § 6 (2) Nr. 8 BauNVO als auch die ausnahmsweise zulässigen nach § 6 (3) BauNVO

Zu den Vergnügungsstätten zählen u. a.:

- Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind
- Diskotheken
- Spiel- und Automatenhallen
- Sex- und Swinger-Clubs
- Wettbüros

#### **1.2 Gewerbegebiete (gemäß § 8 BauNVO)**

##### **1.2.1 Nutzungsfestsetzungen und Nutzungsausschlüsse für alle Gewerbegebiete**

In den Gewerbegebieten sind folgende Nutzungen zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

In den Gewerbegebieten sind folgende Nutzungen unzulässig:

- Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Vergnügungsstätten (s. hierzu auch die Auflistung unter Nr. 1.1)
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

In den Gewerbegebieten sind nicht zugelassen die Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis VII der Liste zum Abstandserlass NRW (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3 - 8804.25.1 in der Fassung vom 6.6.2007, Abstände zwischen Industrie bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass)) sowie Betriebe und Anlagen vergleichbaren Emissionsverhaltens. Die im Abstandserlass dargestellten Anlagenarten der Abstandsklasse VII können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern im Genehmigungsverfahren (Einzelfallprüfung) der Nachweis erfolgt, dass z.B. durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen schädliche Umwelteinwirkungen in den benachbarten schutzwürdigen Gebieten nicht entstehen.

### 1.2.2 Zusätzliche Nutzungsausschlüsse für einzelne Gewerbegebiete

- In den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe gemäß § 1 (5) i.V.m. (9) BauNVO unzulässig. Abweichend hiervon können Betriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher ausnahmsweise zugelassen werden, wenn das angebotene Sortiment im Plangebiet selbst hergestellt oder in Verbindung mit handwerklichen Serviceleistungen im Plangebiet, wie die Reparatur und Wartung der Ware, angeboten wird. Die Verkaufsfläche muss gegenüber der Grund- und Nutzfläche der sonstigen Betriebsteile untergeordnet sein.

Zudem sind im GE 1 Einzelhandelsbetriebe mit „zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten“ gemäß der Haaner Sortimentsliste ausnahmsweise zulässig, wenn der Nachweis erbracht wird, dass das angebotene Sortiment die Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums „Düsseldorfer Straße“ nicht überschreitet und keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt oder sonstige Nahversorgungszentren in der Stadt Haan aufweist. Die „zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente“ der Haaner Sortimentsliste gemäß dem beschlossenen Einzelhandelskonzept der Stadt Haan vom 17.12.2013 sind im Folgenden aufgeführt:

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008*	Bezeichnung nach WZ 2008
Blumen	Aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (NUR: Blumen)
Drogeriewaren	47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (NUR: Drogeriewaren)
Nahrungs- und Genussmittel	47.2	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	47.73	Apotheken
Zeitungen/ Zeitschriften	47.62.1	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen

\*WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes

- Das in dem Gewerbegebiet GE2 gelegene Autohaus ist nach § 1 (10) BauNVO in seiner genehmigten Nutzung auf dem Grundstück Am Schlagbaum 8, Flurstück 235 in der Gemarkung Haan, Flur 41 allgemein zulässig. Erneuerungen des Betriebs sind allgemein zulässig, Erweiterungen auf dem vorgenannten Flurstück sind ausnahmsweise zulässig. Bei Erneuerungen und Erweiterungen wird das Sortiment des Betriebs auf Kfz-Handel- und diesem

untergeordnet Kfz-Zubehör beschränkt. Nutzungsänderungen sind nur zulässig, sofern sie den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widersprechen.

### **1.2.3 Geräuschkontingentierung gemäß § 1 (4) Nr. 2 BauNVO**

**wird ggf. im weiteren Verfahren ergänzt**

## **2. Maß der baulichen Nutzung**

### **2.1 Bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche**

Gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO darf im MI-1 die zulässige Grundfläche durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (§19 (4) Satz 1 Nr. 3 BauNVO), bis zu einer GRZ von maximal 1,0 überschritten werden.

### **2.2 Gebäudehöhen**

Die festgesetzten Gebäude-, Trauf- und Firsthöhen in den Gewerbe- und Mischgebieten sind als maximale Höhen über Normalhöhennull (NHN) im Deutschen Haupthöhennetz (DHHN 2016) festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe gilt bei Flachdächern der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Traufhöhe) bzw. die Oberkante der Attika, bei geneigten Dächern der First.

Die in den GE-Gebieten festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen durch technische Anlagen in Summe bis zu 10 % der jeweiligen Geschossfläche des darunterliegenden Geschosses und bis maximal 2,0 m Höhe überschritten werden. Diese Aufbauten sind in einem Mindestabstand von 1,5 m von der Trauflinie zu errichten. Die Trauflinie ist die Schnittkante zwischen der Fassaden-Außenfläche und der Dachhaut.

## **3. Abweichende Bauweise**

In den Gewerbegebieten gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen über 50,0 m zulässig sind. Seitliche Grenzabstände sind einzuhalten.

## **4. Stellplätze und Garagen**

In den Gewerbe- und Mischgebieten sind Stellplätze und Garagen gemäß § 12 (6) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür ausgewiesenen Flächen (Ga / St /Tg) zulässig.

## **5. Nebenanlagen**

- In den Mischgebieten sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche (Vorgärten) gemäß § 23 (5) BauNVO Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO mit Ausnahme von
  - Zufahrten und Rampenanlagen für Tiefgaragen
  - Gemeinschaftsanlagen zur Unterbringung von Abfallbehältern und
  - Gemeinschaftsanlagen für Fahrrädernicht zulässig. Auf den sonstigen nicht überbaubaren Flächen sind zudem

- ein Gartenhaus bis 30 m<sup>3</sup> und
- Anlagen und Einrichtungen von Kinderspielplätzen zulässig.
- Innerhalb der Gewerbegebiete sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können.

## **6. Anschluss von Grundstücken an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)**

Zu- und Ausfahrten von den Grundstücken entlang der Düsseldorfer Straße (B228) sind nur im Bereich der heute bereits vorhandenen Ein- bzw. Ausfahrten möglich. Ansonsten besteht entlang der Straßenbegrenzungslinie ein Zu- und Ausfahrverbot. Eine Befreiung von dieser Festsetzungen kann in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger erteilt werden.

## **7. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Lärm ( gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB )**

**wird im weiteren Verfahren ergänzt**

## **8. Bepflanzung § 9 (1) Nr. 25a BauGB**

- In den Gewerbegebieten ist je angefangene 6 ebenerdige Stellplätze ein Baum zu pflanzen und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu erhalten. Vorzusehen sind kleinkronige, hochstämmige Laubbäume der Sortierung 14/16. Die Baumscheiben sind mit einer Mindestfläche von 10 m<sup>2</sup>/ Baum anzulegen. Die Baumstandorte sind vor dem Befahren und Beparken zu sichern.
- Flachdächer von Garagen sind mit einer Extensivbegrünung zu versehen. Hierbei muss das Flächengewicht des wassergesättigten Begrünungsaufbaus incl. Pflanzen mind. 50kg/m<sup>2</sup> und höchstens 100kg/m<sup>2</sup> betragen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.
- Die nicht überbauten Flächen von Tiefgaragen sind mit einem Substrataufbau von mindestens 0,6 m Dicke zu versehen und fachgerecht zu begrünen.

## **II. Örtliche Bauvorschriften gem. § 89 BauO NW i.V.m. § 9 (4) BauGB**

### **1. Nicht überbaubare Grundstücksflächen**

- Alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit sie gemäß den Vorgaben des Bebauungsplanes nicht für sonstige, zulässige Nutzungen in Anspruch genommen werden, als Vegetationsflächen anzulegen und auf Dauer zu unterhalten.

### **2. Dachflächen, Dachneigung und Dachform in den Mischgebieten**

- In allen Mischgebieten sind für die Hauptgebäude nur Satteldächer zulässig.
- Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Dachaufbauten dürfen in ihrer Gesamtbreite 50% der jeweiligen Fassadenbreite nicht überschreiten.

- Für die Dachflächen sind je Gebäude einheitlich nur anthrazitfarbene und rotbraune Dachpfannen zulässig. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind hiervon unberührt.
- Im MI 1 und 2 ist für die Hauptgiebel der Gebäude eine Dachneigung von 20° zulässig.
- In den Mischgebieten ist die Errichtung von Staffelgeschossen ausgeschlossen.

### **3. Einfriedungen**

- In den Mischgebieten sind ausschließlich offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,60m, in den Gewerbegebieten von maximal 2,0m zulässig. Alternativ sind in allen Baugebieten Hecken oder Hecken-Zaunkombinationen aus standortgerechten Grüngehölzen bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Nur zur Abgrenzung zwischen Mischgebieten und Gewerbegebieten sind geschlossene Einfriedungen und Mauern bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Diese sind dauerhaft zu begrünen.
- Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Einfriedungen mindestens 0,5 m von der Grenze zurückzusetzen.

### **4. Vorgartenflächen**

Die nicht überbaubaren Flächen parallel zu den Erschließungsstraßen (Vorgartenflächen) sind so zu gestalten, dass diese maximal zu 50% versiegelt werden. Die verbleibenden Flächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und auf Dauer zu unterhalten.

### **5. Werbeanlagen**

- Werbeanlagen in Form von Blinklichtern, laufenden Schriftbändern und im Wechsel und Stufen schaltbaren Anlagen sind nicht zulässig.
- In den Mischgebieten sind Werbeanlagen nur parallel zur straßenseitigen Fassade und nur an der Stätte der Leistung und unterhalb der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses zulässig. Sie haben sich in Werkstoff, Form und Farbe gestalterisch einzufügen.
- Innerhalb der Gewerbegebiete sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig und haben sich in Werkstoff, Form und Farbe gestalterisch einzufügen.

### **6. Standorte für Müllbehälter**

Müllbehälter, ob als Gemeinschaftsanlage oder Einzelbehälter, sind in den Mischgebieten in Abstimmung mit dem Gesamtbild durch bauliche Anlagen oder immergrüne Gehölze der Einsicht zu entziehen.

## **III. Hinweise**

### **1. Einsichtnahmen in technische Regelwerke**

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, Alleestraße 8 in 42781 Haan, eingesehen werden.

## **2. Bodendenkmäler**

Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach § 15 DSchG wird hingewiesen. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sind die ausführenden Baufirmen auf die Anzeigepflicht bei dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege aufmerksam zu machen.

## **3. Bodenschutz**

Der belebte Oberboden ist vor Beginn von Bauarbeiten unter Einhaltung der DIN 18195 sicherzustellen und für die Anlage von Vegetationsflächen wieder zu verwenden.