



# Stadt Haan

# Bebauungsplan Nr. 193 „Nördlich Backesheide“

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO**
  - Art der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 8 BauNVO i. V. m. § 5, 6 und 9 BauNVO)**
    - Im Gewerbegebiet GE sind die folgenden Nutzungen zulässig:
      - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
      - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
    - Nicht zulässig sind:
      - Tankstellen,
      - Anlagen für technische, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
      - Vergnügungstätten,
      - Gastronomie.
      - Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonal sowie für Betriebsleiter und Betriebsräte.
    - In dem Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO unzulässig. Abweichend hiervon können Betriebe mit Verkaufsfächern für den Verkauf an letzte Verbraucher ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es sich um nicht-zentrenrelevante Sortimente gemäß der Haaner Sortimentsliste handelt und wenn diese in einem unmittelbaren baulichen und landschaftlichen Zusammenhang mit einem Gewerbebetrieb (sog. Anreihbetriebe) stehen. Die Verkaufsfäche muss gegenüber der Grund- und Nutzfläche der sonstigen Betriebsfläche untergeordnet sein. Abweichend hiervon sind zudem Betriebe mit Verkaufsfächern für den Verkauf des nicht-zentrenrelevanten Sortiments KFZ, KFZ-Zubehör und Reifen an letzte Verbraucher allgemein zulässig. Die Haaner Sortimentsliste („Haaner Liste“ mit Stand vom 11.11.2013) ist als Anlage der Begründung zum Bebauungsplan beigefügt.
    - Darüber hinaus sind in dem Gewerbegebiet GE gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO Betriebe und Anlagen der Abstandsclassen I-IV nach Abstandsliste 2007 (Runderlass des Ministers für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 6. Juni 2007 (SMB; NRW: 2833)) zur Festsetzung.
    - Nach Ziffer 2.2.2.4 des Abstandslasses darf bei Anwendung der Abstandsliste zur Festsetzung der Abstände zwischen Industrie- und Gewerbebetrieben einerseits und allgemeinen Allgemeinen Wohngebieten oder besonderen Wohngebieten oder Kleinsiedlungsgebieten andererseits bei mit (T) gekennzeichneten Betriebsarten und Anlagen die Abstände der nächsten Abstandsclassen zugrunde gelegt werden.
      - Ausnahmsweise sind folgende Betriebe und Anlagen der Abstandsclassen IV, die mit einem (\*) gekennzeichnet sind, zulässig:
        - Nr. 38 Elektromotorenanlagen mit einer Überspannung von 220 V oder mehr einschließlich der Schaltfelder, ausgenommen eingebaute Elektromotorenanlagen (\*)
        - Nr. 43 Anlagen zur Herstellung von Beton, Mörtel oder Straßenbaustoffen unter Verwendung von Zement (\*)
        - Nr. 45 Anlagen zum Walzen von Stahl (Warmwalzen) und Metallen, ausgenommen Anlagen zum Walzen von Kaltblech mit einer Bandbreite von 600 mm (\*)
        - Nr. 47 Schmiede-, Hammer- oder Fallwerke (\*)
        - Nr. 48 Anlagen zur Herstellung von warmgefertigten nahtlosen oder geschweißten Röhren aus Stahl (\*)
        - Nr. 79 Oberirdische Deponien (\*)
        - Nr. 80 Autokinos (\*)
- Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauNVO NW)**
  - Gestaltung baulicher Anlagen**
    - Dachgestaltung**  
Im Gewerbegebiet GE sind Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie zulässig.
    - Fassadengestaltung**  
Innerhalb des Gewerbegebiets GE sind spiegelnde, reflektierende und glänzende Materialien zur Fassadengestaltung unzulässig.
    - Werbeanlagen**
      - Im Plan gekennzeichneten 40 m-Anbauverbotszone (gem. § 9 Abs. 2 FStVG) zur BAB A 46 sind Werbeanlagen nicht zulässig.
      - In der im Plan gekennzeichneten 100 m-Anbauverbotszone (gem. § 9 Abs. 2 FStVG) zur BAB A 46 und in der 40 m-Anbauverbotszone (gem. § 25 StrWG NRW) zur Landesstraße L 357 sind Werbeanlagen nur ausnahmsweise zulässig.
      - 20 m Gewerbegebiet GE sind Werbeanlagen mit einer Höhe von max. 235 m ü. NN 2016 und Werbeanlagen mit einer Höhe von max. 218 m ü. NN 2016 zulässig. Innerhalb des Gewerbegebiets GE sind Werbeanlagen nur an der Stelle der Leistung zulässig.
      - 300 g/Flächenm² Leuchtstärke und Werbeanlagen mit Leuchtstrahlern oder mit Blink- und Wechselbeleuchtung sowie mit beweglichen Lichtstrahlern sind im Gewerbegebiet GE nicht zulässig.
  - Einfriedigungen und Hecken**  
Im Gewerbegebiet sind nur offene Einfriedigungen oder Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen sowie Sträuchern aus der unter Festsetzung 6.2 festgesetzten Pflanzenliste der Gehölze bis zu einer Höhe von max. 2,0 m zulässig.
- Nachrichtliche Übernahmen**
  - Anbauverbotszone gem. Bundesfernstraßengesetz (FStVG)**  
In einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahn (Anbauverbotszone § 9 Abs. 2 FStVG) dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden und Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs nicht durchgeführt werden. Ebenfalls unzulässig sind Anlagen der Außenwerbung sowie Einrichtungen, die für die technische oder gewerbliche Nutzung der Hochbauten erforderlich sind (z. B. Pflichtleuchttafeln, Feuerwehrruhlfahrer, Feuerflächen, etc.). Sicht- und Lärmschutzwälle bedürfen der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.
  - Anbauverbotszone gem. Bundesfernstraßengesetz (FStVG)**  
In einer Entfernung bis zu 100 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahn (Anbauverbotszone § 9 Abs. 2 FStVG)
    - dürfen nur solche Bauanlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße weder durch Lichtemission, Dampf, Gase, Rauch, Gerüche, Erschütterungen und dgl. gefährden oder beeinträchtigen. Anlagen der Außenwerbung stehen den baulichen Anlagen gleich.
    - sind alle Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden so zu gestalten oder abzusichern, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigt wird.
    - bedürfen Werbeanlagen, Firmenamen, Angaben über die Art von Anlagen oder sonstige Hinweise mit Wirkung zur Autobahn einer straßenrechtlichen Prüfung und Zustimmung.
  - Anbauverbotszone gem. Straßen- und Wegegesetz (StrWG)**  
In einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Landesstraße (Anbauverbotszone § 25 StrWG NRW)
    - dürfen nur solche Bauanlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße weder durch Lichtemission, Dampf, Gase, Rauch, Gerüche, Erschütterungen und dgl. gefährden oder beeinträchtigen.
    - sind alle Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden so zu gestalten oder abzusichern, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigt wird.
    - bedürfen Werbeanlagen, Firmenamen, Angaben über die Art von Anlagen oder sonstige Hinweise mit Wirkung zur Landesstraße einer straßenrechtlichen Prüfung und Zustimmung.
  - Anlagen der Außenwerbung gem. Straßen- und Wegegesetz (StrWG)**  
In einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Landesstraße dürfen gemäß § 28 Abs. 1 StrWG NRW Anlagen der Außenwerbung nicht errichtet werden. Im Übrigen stehen die den baulichen Anlagen des § 25 und § 27 StrWG NRW gleich. Sicht- und Lärmschutzwälle sowie Wände bedürfen der Genehmigung der Straßenbauverwaltung. Gemäß § 33 der Straßenverkehrsordnung ist die Straßenbauverwaltung an Maßnahmen zu beteiligen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße beeinträchtigen können. Vom südlichen Bauuntergrenz bis der schraffierten Linie, dass die Anbauverbotszone neu Werbeanlagen, Firmenamen, Angaben über die Art von Anlagen und sonstige Hinweise, die den Verkehr auf der Landesstraße beeinträchtigen können, nur dann aufgestellt werden dürfen, wenn die Straßenbauverwaltung zugestimmt hat.
- Hinweise**
  - Bodendenkmäler**  
Auf die Mode- und Erhaltungsfrist bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach §§ 15 und 16 DSchG bei den Unteren Denkmalbehörden der Stadt Haan oder dem LVr-Amt für Denkmalpflege im Rheinland wird hingewiesen. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sind die auftretenden Bodendenkmälern auf die Anzeigepflicht bei dem LVr-Amt für Bodendenkmälere im Rheinland aufmerksam zu machen.
  - Kampfmittel**  
Im Plangebiet wurden die bekannten Kampfmittelverdachtspunkte durch den Kampfmittelräumdienst geprüft. Kampfmittel wurden nicht gefunden. Trotzdem ist nicht auszuschließen, dass sich noch Kampfmittel im Boden befinden. Daher sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Erdlöcher, Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfähleinbringen, Verarbeiten, ist das Merkmal für Baugrundergriffe auf der Internetseite des Kampfmittelräumdienstes zu beachten. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass sich im Nordwesten des Flurstücks 1504 eine Geschützstellung befindet (s. Hinweis Nr. 5). Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.
  - Bodenkundliche Baubegleitung**  
Die Flächen des Plangebiets werden gem. der Bodenfunktionskarte des Kreises Mettmann als Bodenvorranggebiet mit Boden besonders hoher Schutzwürdigkeit und als Bodenverhaltungsgebiet mit Böden mit hoher bis besonders hoher Schutzwürdigkeit eingestuft. Zur Vermeidung sonstiger nachteiliger Bodenveränderungen ist in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann im Rahmen der Baumaßnahme eine zertifizierte bodenkundliche Baubegleitung zu beauftragen und frühzeitig nennrechtlich mitzuteilen.
  - Bodenverwendung**  
Nach § 202 BauGB i. V. m. DIN 19915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in rustikalem Zustand zu erhalten und vor Verfrachtung zu schützen. Er ist vorzüglich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubringen.
  - Alltlasten**  
Die Auswertung historischer Luftbilder hat ergeben, dass im nordwestlichen Bereich des Flurstücks 1504 im zweiten Weltkrieg eine Geschützstellung vorhanden war. Die Fläche ist im informellen Kataster des Kreises Mettmann als „Altkriegsgebiet“ unter der Nummer 36374\_2 Ha verzeichnet (s. auch Hinweis Nr. 2). Somit sind in diesem Bereich kriegsbedingte Rückstände im Untergrund nicht ausgeschlossen. Konkrete Hinweise auf Bodenbelastungen liegen der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann nicht vor.
  - Erdbebengefährdung**  
Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenezone 0 gem. der Karte der Erdbebenezonen 0 und ist der geologischen Untereinheiten R der Bundesrepublik Deutschland 1350 000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) zugeordnet.
  - Einsichtnahmen in technische Regelwerke**  
Die außerstaatlichen Regelungen, auf die in den örtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Bezug genommen wird, können beim Stadtplanung und Bauaufsicht der Stadt Haan, Alleestraße 8 in 42781 Haan eingesehen werden. Die DIN - Normen können zudem kostenfrei bei der Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, bezogen werden.



### VERFAHREN

Die Planvorlage mit Stand vom ... und die genehmigte Festlegung des städtebaulichen Planungs...	Für die Ausarbeitung der Planung...
Haan, den ...	Haan, den ...

**ISR**  
Innovativ im Stadt + Raum  
Planungsbüro für Stadt + Raum  
Postfach 10 10 10 10  
42781 Haan

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr des Rates der Stadt Haan hat am ... die Öffentlichkeit gemäß § 1 (1) BauGB zu erörtern und hierzu eine öffentliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB einzuleiten.	Der Aufhebungsbescheid wurde am ... erlassen bekannt gemacht. Gemäß § 48 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit im Rahmen einer Deklarationsveranstaltung (gemäß § 3 (1) BauGB) frühzeitig an der Planung beteiligt.
Haan, den ...	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 ... öffentlich bekannt gemacht und erliegt zur öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB.	Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ... über die öffentliche Auslegung benachrichtigt. Die Auslegung wurde am ... bis zum ...
Haan, den ...	Haan, den ...
Der Entwurf wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Änderungen sind fertig ... eingeleitet.	Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ... über die öffentliche Auslegung benachrichtigt. Die Auslegung wurde am ... bis zum ...
Haan, den ...	Haan, den ...
Der Entwurf wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Änderungen sind fertig ... eingeleitet.	Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ... über die öffentliche Auslegung benachrichtigt. Die Auslegung wurde am ... bis zum ...
Haan, den ...	Haan, den ...
Der Rat der Stadt Haan hat am ... die vorgeschlagenen Änderungen und Bedenken genehmigt. Die Ergänzung wurde mit dem Beschluss des Rates der Stadt Haan am ... beschlossen. Die Ergänzung ist damit in Kraft getreten.	Die Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB erliegt am ...
Haan, den ...	Haan, den ...

### RECHTSGRUNDLAGEN

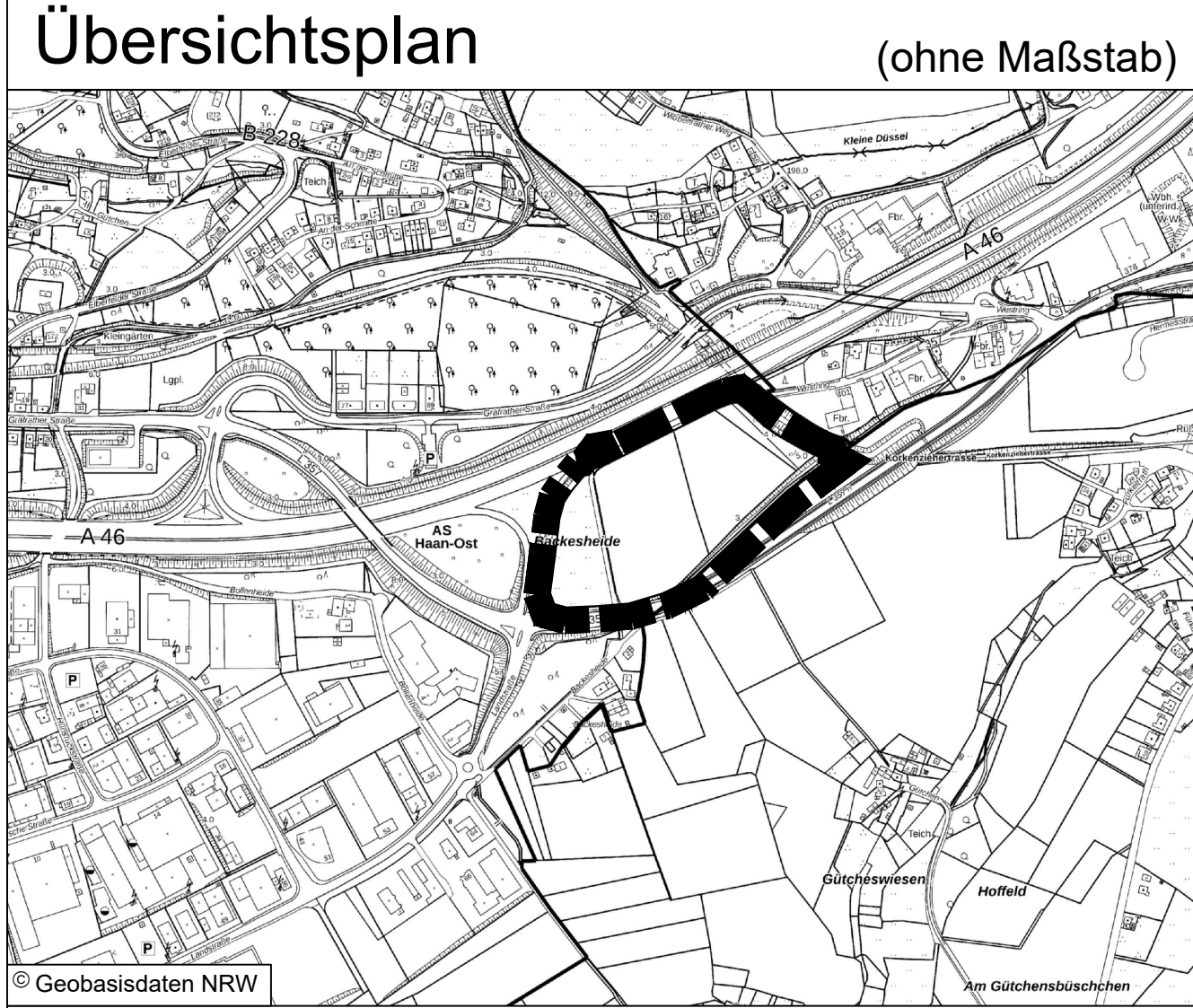
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

Baumzonenverordnung (BauZVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeicherverordnung 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 56), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Bauordnung (BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV. NRW S. 421).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23.01.2018 (GV. NRW S. 90).



### PLANZEICHENERKLÄRUNG

<b>Verkehrsflächen</b> (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)	<b>Sonstige Planzeichen</b>	<b>ergänzende Planzeichen</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Bereich ohne Ein- und Ausfahrt</li> <li>Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB) <ul style="list-style-type: none"> <li>Öffentliche Grünfläche</li> <li>ökologischer Entwicklungsräum</li> </ul> </li> <li>Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 25a und (6) BauGB) <ul style="list-style-type: none"> <li>Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a und (6) BauGB)</li> <li>Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 9 (1) BauGB und § 29 BauSchG)</li> <li>geschützter Landschaftsbestandteil</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mit Geh-, (G), Fahr- (F) und Leitungsrechten (L) zugunsten der Anlieger zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 und (6) BauGB)</li> <li>Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)</li> <li>maßgebliche Außenmaße (tags) in dB(A) gemäß DIN 4109 (2018)</li> <li>Nachrichtliche Übernahme <ul style="list-style-type: none"> <li>Anbauverbotszone gem. § 9 (1) Bundesfernstraßengesetz (FStVG)</li> <li>Anbauverbotszone gem. § 9 (2) Bundesfernstraßengesetz (FStVG)</li> <li>Anbauverbotszone gem. § 25 Straßen- und Wegegesetz (StrWG) (StrWG NRW)</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li># 11,5 Parallelsmaß in Meter</li> <li>4,5 Benennung in Meter</li> <li>Bestand <ul style="list-style-type: none"> <li>vorhandene Flurstücksgrenzen</li> <li>Flurstücknummer</li> <li>vorhandene Bebauung</li> <li>Borstein, Fahrbahnrand</li> <li>Böschung</li> <li>Kanalschacht</li> <li>Einlaufschacht</li> <li>Latene</li> <li>Hydrant</li> <li>Baum</li> <li>Höhe in Metern über NN 2016</li> </ul> </li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Maß der baulichen Nutzung</b> (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18, 19 BauNVO) <ul style="list-style-type: none"> <li>0,8 Grundflächenzahl</li> <li>1,6 Geschossflächenzahl</li> <li>GH max. 222,0 m ü. NNH maximal zulässige Gebäudehöhe in m ü. NNH 2016 (als Höchstmaß)</li> </ul> </li> <li><b>Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche</b> (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO) <ul style="list-style-type: none"> <li>a abweichende Bauweise</li> <li>Baugrenze</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Art der baulichen Nutzung</b> (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)</li> <li><b>GE</b> Gewerbegebiet</li> <li><b>Maß der baulichen Nutzung</b> (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18, 19 BauNVO)</li> <li><b>0,8</b> Grundflächenzahl</li> <li><b>1,6</b> Geschossflächenzahl</li> <li><b>GH max.</b> maximal zulässige Gebäudehöhe in m ü. NNH 2016 (als Höchstmaß)</li> <li><b>Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche</b> (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)</li> <li><b>a</b> abweichende Bauweise</li> <li><b>Baugrenze</b></li> </ul>	

### STADT HAAN

## Bebauungsplan Nr. 193 „Nördlich Backesheide“

Maßstab 1:500  
Gemarkung Haan  
Flur 9  
Stand: 27.02.2019