



Stadt Haan

Bebauungsplan Nr. 193 „Nördlich Backesheide“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO	
1. Art der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 8 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)	
1.1 In dem Gewerbegebiet GE sind die folgenden Nutzungen zulässig:	
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, - Geschäfte-, Büro- und Verwaltungsgelände.	
1.2 Nicht zulässig sind:	
- Tavernellen, - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, - Vergnügungstätten, - Gastronomie, - Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.	
1.3 In dem Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. § 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 wirtschaftlichen Zusammenhang mit einem Gewerbebetrieb (z.B. Annahmestelle) stehen. Die Verkaufsfäche muss gegenüber der Grund- und Nutzfläche der sonstigen Betriebsfläche untergeordnet sein. Abweichend hiervon sind zudem Betriebe 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 beiliegend.	
1.4 Darüber hinaus sind in dem Gewerbegebiet GE gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO Betriebe und Anlagen der Abfallablassens i.V. nach Abfallverzeichnis 2007 (Rundfächer der Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landschaft und Verbraucherschutz vom 5. Juni 2007 (SMB, NRW, 2007) nicht zulässig.	
1.4 Nach Ziffer 2.2.4 des Abstandsvertrages dürfen bei Anwendung der Abstandsliste zur Festsetzung der Abstände zwischen Industrie- und Gewerbegebieten andererseits bei mit (*) gekennzeichneten Betriebsarten und Anlagen die Abstände der nächsten Abstandsliste zugrunde gelegt werden. Ausnahmsweise sind daher folgende Betriebe und Anlagen der Abstandsliste (*), die mit einer (*) gekennzeichnet sind, zulässig: Nr. 38: Elektromotorenanlagen mit einer Überspannung von 220 kV 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 Kaltstahl mit einer Bandbreite von 650 mm (*) Nr. 47: Schmiede-, Hammer- oder Falwerke (*) Nr. 48: Anlagen zur Herstellung von wärmefertigen nahtlosen oder geschweißten Rohren aus Stahl (*) Nr. 70: Oberirdische Deponien (*) Nr. 80: Autoklaven (*)	
1.5 In dem Gewerbegebiet GE sind Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Bestandteil eines solchen Betriebsbereichs wären, unzulässig.	
2. Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	
2.1 Die Gebäudehöhe im Gewerbegebiet GE ist als maximale Höhe über Normhöhennull (NNH 2016) festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt gilt bei Flachdächern die Oberkante Antenne, bei geneigten Dächern der First.	
2.2 Technische dürfen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 10 Abs. 9 BauNVO innerhalb des Gewerbegebiets in der Planzeichnung festgesetzte, maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) um max. 2,0 m überschreiten.	
2.3 Innerhalb des Gewerbegebiets ist die Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe (GH) durch Werbeanlagen um max. 5,0 m zulässig.	
3. Bauweise (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO)	
Im festgesetzten Gewerbegebiet GE gilt als abweichende Bauweise a die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit der Maßgabe, dass Gebäude eine Gesamtlänge von 50 m überschreiten dürfen.	
4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 10 und 14 BauNVO)	
4.1 Stellplätze sind innerhalb der Anbauverbotszone nach Bundesfernstraßengesetz, nur ausnahmsweise zulässig. Baurechtsrechtlich nachzuweisende Stellplätze sind in der Anbauverbotszone unzulässig.	
4.2 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.	
4.3 Teilgaragen sind im Gewerbegebiet GE auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig. Innerhalb der Anbauverbotszone sind Teilgaragen unzulässig.	
4.4 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO können im Gewerbegebiet GE ausnahmsweise zugelassen werden.	
5. Aufschüttungen und Abgrabungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 17 i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB)	
Im Gewerbegebiet GE sind Stützwerke bis zu einer Höhe von maximal 213 m ü. NNH 2016 zulässig. Dabei dürfen Stützwerke eine absolute Höhe von 4 m nicht überschreiten. Stützwerke dürfen nur an der Grenze zwischen den nicht überbaubaren Flächen und den Planflächen P1 und P2 oder im Bereich der sonstigen nicht überbaubaren Flächen errichtet werden.	
6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	
Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB werden folgende Festsetzungen getroffen: <u>Passiver Schallschutz Verkehrslärm</u>	
6.1 Im Gewerbegebiet GE sind für die Außenbauteile von Büroräumen Schalldämmmaße gem. DIN 4109, Stand: Januar 2018 einzuhalten. Die Schalldämmmaße definieren sich nach den jeweils vorliegenden maßgeblichen Außenlärmpegeln zur Tageszeit.	
6.2 Die Außenbauteile von Büroräumen, die an Fassaden innerhalb der festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel 26 dB(A) tags aufweisen, sind gem. DIN 4109 mit einem Schalldämmmaß entsprechend der Differenz zwischen dem jeweiligen maßgeblichen Außenlärmpegel und dem maximal zulässigen Innenlärmpegel von 35 dB(A) auszuführen.	
6.3 Ausnahmsweise kann von den unter den Punkten 6.1 und 6.2 getroffenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz abgesehen werden, soweit mittels einer schalltechnischen Untersuchung eines Sachverständigen nachgewiesen wird, dass infolge eines geringeren maßgeblichen Außenlärmpegels geringere Anforderungen an die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu stellen sind.	
7. Öffentliche Grünflächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	
Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzte öffentliche Grünfläche darf auf einer Breite von maximal 14,0 m innerhalb des mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlagen belasteten Fläche baulich durch die Errichtung einer Ein- und Ausfahrt zum Gewerbegebiet GE unterbrochen werden. Die zu begründenden Botschaftsbereiche der Ein- und Ausfahrtfläche dürfen außerhalb der mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlagen belasteten Fläche liegen.	
8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	
8.1 Für alle Pflanzmaßnahmen sind ausschließlich standortheimische, aus herkunftsgesichertem Saatgut gezogene Pflanzen zu verwenden. Die Anpflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.	
8.2 In den mit der Ordnungsnummer P2 gekennzeichneten Flächen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB je 100 m ² 70 Gehölze gem. Gehölztabelle in uneingeschränkter, durchmischter Anordnung (Gruppierpflanzung) anzupflanzen. <u>Pflanzenliste der Gehölze:</u> - Pflanzqualität: 2 x verpflanzt, 80-125 cm, Heckpflanzen, ohne Ballen - Es sind mindestens 5 verschiedene Gehölzarten zu pflanzen. Bütholzer Hartnagel - Cornus sanguinea Eingrifflicher Weißdorn - Crataegus monogyna Haselnuss - Corylus avellana Hunds-Rose - Rosa canina Kornelkirsche - Cornus mas Liguster - Ligustrum vulgare Rote Heckenkirsche - Lonicera xylosteum Stechpalme - Ilex aquifolium	
8.3 In der mit der Ordnungsnummer P2 gekennzeichneten Fläche ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB eine mindestens 3-reihige freischneidende Strauchhecke gemäß Gehölztabelle mit einem Pflanzverband von maximal 1,0 m x 1,5 m bis 1,5 m x 1,5 m anzupflanzen.	
8.4 Sind im Zuge von Erschließungsmaßnahmen zur Errichtung einer Ein- und Ausfahrt innerhalb des Gewerbegebiets GE und der öffentlichen Grünfläche Geländemodellierungen zur Geländeabstimmung (Böschungen) erforderlich, sind diese Böschungsbereiche dauerhaft mit standortgerechten Bodendeckern/Rasen und/oder Sträuchern mit bis zu 0,80 m Höhe zu begrünen und zu pflegen.	



PLANZEICHENERKLÄRUNG		Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)		Sonstige Planzeichen		ergänzende Planzeichen	
Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)		Bereich ohne Ein- und Ausfahrt		Mit Geh-, Fahr-, (Fuhr-) und Leitungsrechten (L) zugunsten der Anleger zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 und (6) BauGB)		# 11.5 Parafeldmaß in Meter	
GE Gewerbegebiet		Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7), BauGB)		Bemaßung in Meter	
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18, 19 BauNVO)		Öffentliche Grünfläche		z.B. - 72,0 - malgebliche Außenlärmpegel (tags) in dB(A) gemäß DIN 4109 (2018)		Bestand	
0,8 Grundflächenzahl		ökologischer Entwicklungsraum		Anbauverbotszone gem. § 9 (1) Bundesfernstraßengesetz (FSrG)		vorhandene Flurstücksgrenzen	
GH max. maximal zulässige Gebäudehöhe in m ü. NNH 2016 (als Höchstmaß)		Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 25a und (6) BauGB)		Anbaubeschränkungszonen gem. § 9 (2) Bundesfernstraßengesetz (FSrG)		Flurstücksnummer	
Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)		Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a und (6) BauGB)		Anbaubeschränkungszonen gem. § 25 Straßen- und Wegegesetz (SWWG) (NRW)		vorhandene Bepflanzung	
a abweichende Bauweise		Umgrünung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 (6) BauGB und § 29 SNA(SchG))		Nachrichtliche Übernahme		Bordstein, Fahrbahnrand	
Baugrenze		geschützter Landschaftsbestandteil				Böschung	
						Baum	
						Höhe in Metern über NNH 2016	

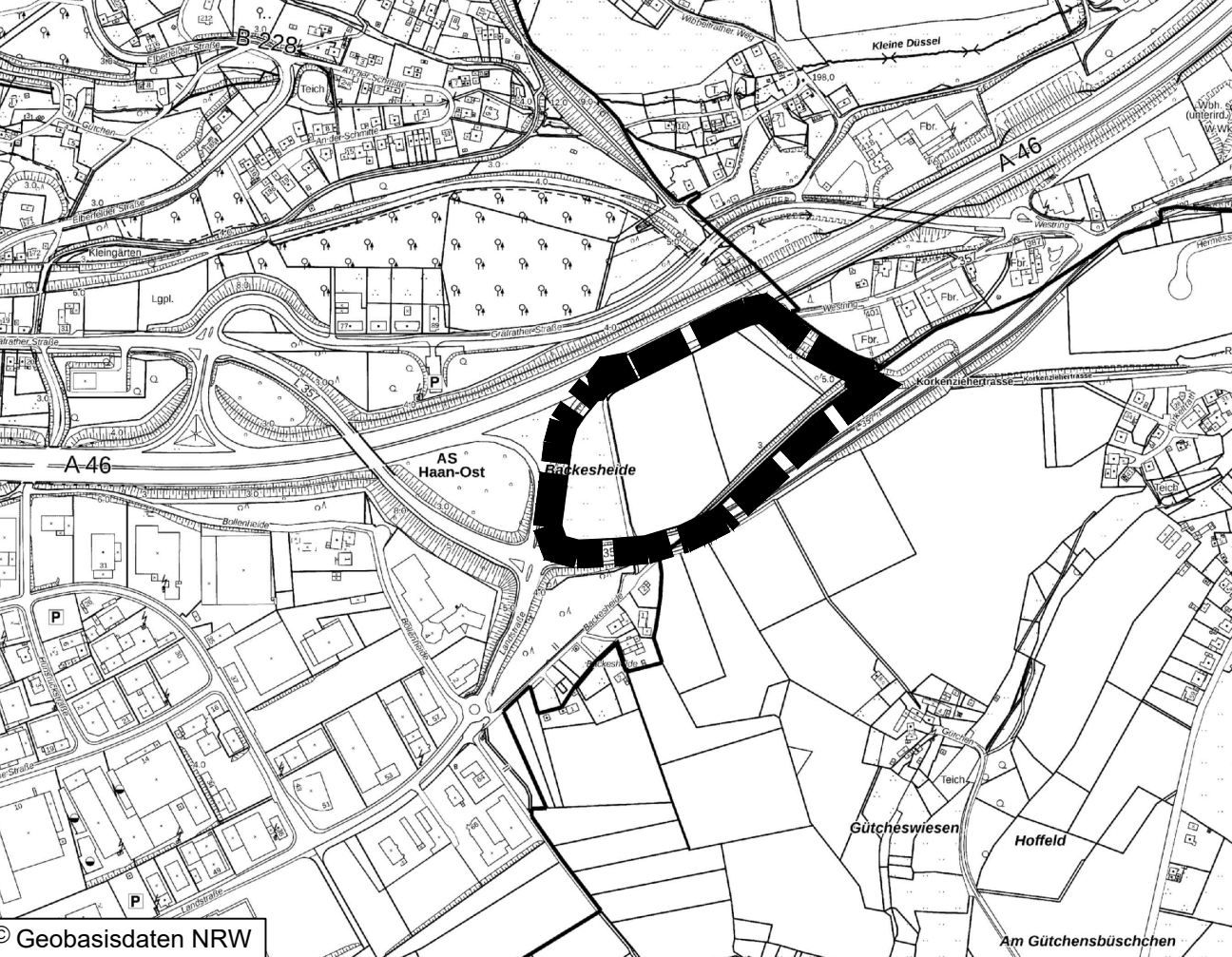
VERFAHREN

Die Planung liegt mit Stand vom _____ und die geometrische Festlegung der städtebaulichen Planung entspricht den Anforderungen des § 1 PlanV 90. Haan, den _____		Für die Ausarbeitung der Planung: Haan, den _____	
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr des Rates der Stadt Haan hat am 23.11.2017 den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan Nr. 193 „Nördlich Backesheide“ gemäß § 2 (1) BauGB aufzuheben und hierzu eine folgenreiche Bebauung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB durchzuführen.		Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.04.2018 öffentlich bekannt gemacht. Gemäß Beschluss wurde am 16.04.2018 die Öffentlichkeit im Rahmen einer Diskussionsveranstaltung gemäß § 3 (1) BauGB folgenreich an der Planung beteiligt.	
Haan, den _____		Haan, den _____	
Die Bürgermeisterin		Die Bürgermeisterin	
Der Entwurf mit der Begründung in der Fassung vom 27.02.2019 wurde vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr des Rates der Stadt Haan am 09.03.2019 zur öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB beschlossen.		Die beschriebenen und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 01.04.2019 beteiligt und von ihnen der Rat der Stadt Haan am 09.03.2019 zur öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB beschlossen.	
Haan, den _____		Haan, den _____	
Die Bürgermeisterin		Im Auftrag	
Der Entwurf wurde nach der öffentlichen Auslegung inhaltlich und formalgeordnet.		Haan, den _____	
		Im Auftrag	
Der Rat der Stadt Haan hat am _____ die vorgeschlagenen Änderungen und Änderungen geprüft. Der Entwurf wurde mit dem Auftrags des § 10 BauGB i. V. m. §§ 7, 41 GO NRW in gleicher Sitzung durch den Bebauungsausschuss beschlossen. Die Begründung ist in F. v. _____ wurde genehmigt.		Die Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB erfolgte am _____ Die Bekanntmachung ist in der Kostenstelle _____	
Haan, den _____		Haan, den _____	
Die Bürgermeisterin		Im Auftrag	

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
BauNutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV)
vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58),
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),
zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 28.03.2019 (GV. NRW S. 193).
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 866),
zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 11.04.2019 (GV. NRW S. 202).

Übersichtsplan (ohne Maßstab)



STADT HAAN

Bebauungsplan Nr. 193 „Nördlich Backesheide“

Maßstab 1:500
Gemarkung Haan
Flur 9
Stand: 24.01.2020