Stadt Haan

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 179
"Nahversorgungszentrum Düsseldorfer Straße"

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Bestand

- Gebäude vorhanden
- Bordstein, Fahrbahnrand
- Baum
- Kanalschacht
- Einlaufschacht
- Laterne
- Hydrant
- 111,67 Höhe in Metern über NHN
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- 398 Flurstücksnummer
- Aufschüttung / Böschung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

- SO — Sonstiges Sondergebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 16, 18, 19 BauNVO)

- 0,8 — Grundflächenzahl
- TH — Traufhöhe in m ü NHN (als Höchstmaß)
- GH — Gebäudehöhe in m ü NHN (als Höchstmaß)

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

- a — abweichende Bauweise
- Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenbegrenzung
- Ein- und Ausfahrtsbereich
- A Einfahrtsbereich Anlieferung

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung naturnahe Versickerungsfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und b BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Erhaltung von Bäumen
- P1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplans
- Abgrenzung des aufzuhebenden Teilbereichs des Bebauungsplans
- LSW Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (LSW = Lärmschutzwand) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- GFL V, An Mit Geh-, und Fahrrecht zugunsten der Anlieger sowie einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- L V Mit Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB), hier: Altlastenfläche Nr. 35972/8 Ha
- 109,74 m über NHN geplante Geländehöhe in m ü NHN

ergänzende Planzeichen

- # 13,0 Parallelmaß in Meter
- 6,0 Bemaßung in Meter
- rechter Winkel
- Gradheitszeichen

Hinweisende Darstellung

- Verdacht auf Kampfmittel
- Versickerungsteich

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO)

Sonstiges Sondergebiet SO1 - „Lebensmitteldiscountmarkt"

1.1 Es ist ausschließlich ein Einzelhandelsbetrieb aus der Gruppe der „zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente" (gemäß Haaner Sortimentsliste) mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel zulässig.

1.2 Die Verkaufsfläche ist auf maximal 1.380 m² begrenzt.

1.3 Der Umfang von Drogeriewaren wird auf maximal 10 % der zulässigen Gesamtverkaufsfläche begrenzt.

1.4 Der Umfang der sonstigen „zentrenrelevanten", „zentren- und nahversorgungsrelevanten" und „nicht zentrenrelevanten Randsortimente" (gemäß Haaner Sortimentliste) wird in der Summe auf maximal 10 % der zulässigen Gesamtverkaufsfläche begrenzt.

Sonstiges Sondergebiet SO2 - „Getränkemarkt"

1.5 Es ist ausschließlich ein Einzelhandelsbetrieb mit dem Kernsortiment Getränke zulässig.

1.6 Die Verkaufsfläche ist auf maximal 799 m² begrenzt.

1.7 Der Umfang der „zentrenrelevanten", „zentren- und nahversorgungsrelevanten" und „nicht zentrenrelevanten Randsortimente" (gemäß Haaner Sortimentliste) wird in der Summe auf maximal 10 % der zulässigen Gesamtverkaufsfläche begrenzt.

Sortimente gemäß dem Einzelhandelskonzept der Stadt Haan mit Stand vom 11.11.2013:

Haaner Sortimentsliste

Zentrenrelevante Sortimente

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008	Bezeichnung nach WZ 2008
Augenoptik	47.78.1	Augenoptiker
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	47.71	Einzelhandel mit Bekleidung
Bücher	47.61	Einzelhandel mit Büchern
	47.79.2	Antiquariate
Computer (PC-Hardware und - Software)	47.41	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software
Elektrokleingeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (NUR: Einzelhandel mit Elektrokleingeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen)
Erotikartikel	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel a. n. g. (in Verkaufsräumen) (NUR: Erotikartikel)
Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör	47.78.2	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker)
Glas/ Porzellan/ Keramik	47.59.2	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (NUR: Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Bettbezüge, Bettwäsche)
Hausrat	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z. B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte, sowie Einzelhandel mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen anderweitig nicht genannt)
Kurzwaren/ Schneidereibedarf/ Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (NUR: Einzelhandel mit Kurzwaren, z. B. Nähnadeln, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf- und Handarbeitsgarn, Knöpfe, Reißverschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien)
Medizinische und orthopädische Geräte	47.74	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln
Musikinstrumente und Musikalien	47.59.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf	47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln
Parfümerieartikel/ Kosmetik	47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (NUR: Parfümerieartikel/Kosmetik)
Schuhe, Lederwaren	47.72	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren
Spielwaren	47.65	Einzelhandel mit Spielwaren
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung ohne Sportgroßartikel und Campingartikel)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel, Angelerbedarf und Boote)
Telekommunikationsartikel	47.42	Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten
Uhren/ Schmuck	47.77	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck
Unterhaltungselektronik	47.43	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik
	47.63	Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern
Waffen/ Jagdbedarf/ Angeln	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Waffen und Munition)
	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (daraus NUR: Angelbedarf)
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/ Poster/ Bilderrahmen/ Kunstgegenstände	47.78.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Korb- und Flechtwaren)

- WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2008

Zentren- und Nahversorgungsrelevante Sortimente

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

Nicht zentrenrelevante Sortimente

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008	Bezeichnung nach WZ 2008
Baumarkt-Sortiment im engeren Sinne	47.52	Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (daraus NICHT: Einzelhandel mit Rasenmähern, siehe Gartenartikel)
	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (NUR: Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbelägen)
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus NUR: Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Vertriebsgleisanlagen und Tresore)
	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Holz/ Flaschengas, Kohle und Holz)
Bettwaren	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Matratzen, Steppdecken u.a. Bettdecken, Kopfkissen u.a. Bettwaren)
Elektrogroßgeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrogroßgeräten wie Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränken und -truhen)
Fahrräder und Zubehör	47.64.1	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Koch- und Bratgeschirr für den Garten)
	aus 47.52.1	Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (daraus nur: Rasenmäher, Eisenwaren und Spielgeräte für den Garten)
Heimtextilien / Gardinen	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbelägen und Tapeten (NUR: Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen)
	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Bluh- und Sesselauflagen u. ä.)
Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)	45.32	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör
	45.40	Handel mit Krafträdern, Kraftradteilen und -zubehör (daraus NUR: Einzelhandel mit Teilen und Zubehör für Krafträder)
Kinderwagen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a.n.g. (NUR: Einzelhandel mit Kinderwagen (in Verkaufsräumen)
Leuchten/ Lampen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Lampen und Leuchten)
Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel sowie Küchenmöbel)	47.59.1	Einzelhandel mit Wohnmöbeln
	47.79.1	Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen
Pflanzen/ Samen	47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Blumen)
Sportgroßgeräte und Campingartikel (ohne Campingmöbel)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (daraus NUR: Sportgroßgeräte und Campingartikel OHNE Campingmöbel, Campingartikel, Angelerbedarf und Boote)
Teppiche (ohne Teppichböden)	47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufern)
Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere	aus 47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 1 und 4 BauNVO)

2.1 Die zulässige Grundflächenzahl von 0,8 darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 überschritten werden.

2.2 Eine Überschreitung der in Metern über Normalhöhennull (NHN) festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen (GH) durch untergeordnete Bauteile und technische Gebäudeeinrichtungen ist bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

2.3 Oberer Bezugspunkt zur Höhenbestimmung der maximal zulässigen Gebäudehöhe ist bei geneigten Dächern der oberste Schnittpunkt der Dachflächen (Firsthöhe) bzw. bei Flachdächern die Oberkante Attika.

2.4 Als Traufhöhe (TH) gilt die Schnittlinie der aufsteigenden Wand mit der Oberkante der Dachhaut.

3 Höhenlage des Geländes (§ 9 Abs. 3 i.V.m § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Die im Plan eingetragenen Höhenpunkte setzen eine neue Geländehöhe fest. Die Geländehöhen zwischen den festgesetzten Höhenpunkten und dem an das Plangrundstück angrenzenden Bestandsgelände sind durch Interpolation zu bestimmen.

Die bauordnungsrechtlichen Bestimmungen zu Aufschüttungen und Abgrabungen gemäß BauO NRW bleiben von der Festsetzung unberührt. Sie sind auf die neuen Geländehöhen anzuwenden.

4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO)

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird für die Sonstigen Sondergebiete SO 1 und SO 2 eine „abweichende Bauweise" festgesetzt. Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass einzelne Gebäudelängen mehr als 50 m betragen dürfen. Seitliche Grenzabstände sind einzuhalten.

5 Vom Bauordnungsrecht abweichende Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a)

5.1 Für die festgesetzte Lärmschutzwand LSW 1 beträgt die erforderliche Tiefe der Abstandsflächen 0,4 H. Die erforderliche Mindesttiefe der Abstandsflächen von 3,0 m gemäß § 6 Abs. 5 Satz 1 BauO NRW ist nicht einzuhalten.

5.2 Die festgesetzte Lärmschutzwand LSW 2 darf ohne seitlichen Grenzabstand zu den angrenzenden Flurstücken errichtet werden.

6 Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den mit ST gekennzeichneten Flächen zulässig.

7 Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Ein- und Ausfahrten sind nur innerhalb des gekennzeichneten Ein- und Ausfahrtsbereiches an der Düsseldorfer Straße zulässig.

Einfahrtbereiche zur Anlieferung sind nur innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Bereiche zulässig.

8 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist ein Versickerungsteich zur Niederschlagsrückhaltung bzw. Versickerung naturnah und unter Berücksichtigung des vorhandenen Gehölzbestandes anzulegen. Die Fläche ist punktuell mit mindestens drei Erlen (mind. 20 cm Stammumfang) und einer freiwachsenden Hecke zu bepflanzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten.

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

Die mit „GFL V, An" festgesetzte Fläche wird mit einem Geh-, und Fahrrecht zugunsten der Anlieger sowie einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger belastet.

Die mit „L V" gekennzeichnete Fläche wird mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger belastet.

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

Die in der Planzeichnung festgesetzten Lärmschutzwände (LSW 1 und LSW 2) sind gemäß der zeichnerischen Festsetzung mit einer Höhe von mindestens 2,0 m über dem angrenzenden Geländeniveau zu errichten.

11 Pflanzfestsetzungen zum Anpflanzen nach (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

11.1 Anpflanzfläche P1

In den mit P 1 gekennzeichneten Flächen sind Gehölzanpflanzungen in Form einer 3-reihigen, freiwachsenden Strauchhecke sowie insgesamt 6 Baumpflanzungen vorzunehmen. Die Strauchpflanzungen sind struktur- und artenreich zu gestalten (mehrstufiger Aufbau). Die Bäume sind in der Mindestqualität als Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 18-20 cm anzupflanzen.

Die Sträucher sind als 1 x verpflanzte Ware mit 3 bis 5 Trieben in 100-150 cm Größe zu setzen. Folgende Pflanzlisten sind zu beachten:

P 1 - Pflanzliste Sträucher

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingr. Weißdorn
Lonicera xylostrum	Heckenkirsche
Rhamnus carthartica	Kreuzdorn
Ribes sanguineum	Blut-Johannisbeere
Rosa rugosa	Apfelrose
Viburnum opulus	Schneeball

P 1 - Pflanzliste Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus aria	Mehlbeere

Pflegemaßnahmen:

Die Sträucher sind alle 10 Jahre abschnittsweise auszulichten, d. h. auf Stock zu setzen. Es ist darauf zu achten, dass langsam wachsende Sträucher nicht zu stark durch schnellwachsende ersetzt werden, und niedrige dichte Sträucher immer vorhanden sind. Eine Anwendung von chemischen Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

11.2 Stellplatzbegrünung

Innerhalb der festgesetzten Stellplatzflächen sind mind. 21 Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Bäume sind als hochstämmiger Laubbaum mit der Mindestqualität: 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 18-20 cm zu setzen. Folgende Pflanzliste ist zu beachten:

Pflanzliste

Acer campestre `Elsrijk`	Kegel-Feldahorn
Acer platanoides `Columnare`	säulenförmiger Spitzahorn
Fraxinus ornus `Rotterdam`	Blumenesche, Manna-Esche
Fraxinus excelsior `Westhof's Glorie`	Straßen-Esche
Gleditsia triacanthos `Sunburst`	Gold-Gleditschie
Tilia cordata `Greenspire`	Stadt-Linde

12 Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 9 Abs. 2 i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB)

In den Sondergebieten sind nur die Vorhaben zulässig, die den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplans entsprechen und zu dessen Durchführung sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag mit der Stadt Haan verpflichtet hat.

B. Örtliche Bauvorschriften für die Sondergebiete SO1 und SO2 (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

1 Dachform

Im SO1 sind Flach- sowie Pultdächer mit einer maximalen Dachneigung von bis zu 10° zulässig.

Im SO2 sind Satteldächer und geneigte Dächer mit einer maximalen Dachneigung von bis zu 20° zulässig. Außerdem sind Flachdächer zulässig.

2 Werbeanlagen

2.1 In den Sondergebieten sind maximal ein freistehender Werbepylon und maximal 4 Einzelfahnen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Der Werbepylon und die Fahnenmasten dürfen die Höhe von 120,0 m ü NHN nicht überschreiten. In den Sondergebieten sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig.

2.2 Leuchtfarben, Reflexoberflächen, blendende, blinkende oder bewegliche Lichtwerbung, Laufschriften, Intervallschaltung bei Leuchtreklamen und Laserlichtwerbung sowie rotierende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

3 Einfriedungen

Einfriedungen sind nur als Stabgitterzäune und / oder Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen zulässig.

C. Kennzeichnung

Im Plangebiet liegt gemäß Altlastenkataster des Kreises Mettmann eine Fläche, die mit der Nummer 35972/8 Ha und der Altlastenklasse 2 („keine Gefahr bei derzeitiger Nutzung") registriert ist. Eingriffe in den Untergrund im Bereich der unversiegelten Fläche sind mit gutachterlicher Begleitung durchzuführen. Belasteter Boden ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

Die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann ist bei baurechtlichen Genehmigungsverfahren im Bereich des Altstandortes zu beteiligen.

D. Hinweise

1 Zeitfenster für Rodungsarbeiten

Aus artenschutz- und naturschutzrechtlichen Gründen (vgl. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG) dürfen Rodungsarbeiten nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober bis zum 28. Februar erfolgen.

2 Außenbeleuchtung

Für Außenbeleuchtungen im Plangebiet sollen ausschließlich insektenfreundliche Lampen (z.B. Natriumdampflampen oder LED-Leuchten) verwendet werden.

3 Archäologische Bodendenkmalpflege, Meldepflicht

Bei den Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz -DSchG) vom 11.03.1980 (GV.NW S.227/SGV NW.224) dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn unmittelbar zu melden. Dessen Weisung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten. Die §§ 15 und 16 DSchG sind besonders zu beachten.

4 Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf einen konkreten Verdacht auf Kampfmittel in einem Bereich im Nordosten der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Die Verdachtsstelle ist in der Planzeichnung dargestellt. Die Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) / Luftbildauswertung, empfiehlt die Überprüfung der Militäreinrichtung des 2. Weltkrieges (militärische Anlage).

Die Überprüfung des betroffenen Bereiches auf Kampfmittel ist zu beantragen. Zur genauen Festlegung der weiteren Vorgehensweise ist ein Ortstermin mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu vereinbaren. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfiehlt der KBD eine Sicherheitsdetektion. Die weitere Vorgehensweise ist dem Merkblatt für Baugrundeingriffe des Kampfmittelbeseitigungsdienstes zu entnehmen.

5 Ausgleichsmaßnahmen

Die Kompensation des Eingriffs im Geltungsbereich erfolgt über ein Ersatzgeld beim Bergisch-Rheinischer Wasserverband (BRW), für die Umsetzung einer gewässerbezogenen Ausgleichsmaßnahme. Diese wird für die Durchgängigkeit des Hühnerbaches in Haan zwischen Bach km 2,1 (Flurstraße) und Bach km 6,2 (HRB-Hühnerbach) eingesetzt. Es sind Maßnahmen an insgesamt zehn Stellen im und am Gewässerbett vorgesehen. Im Abschnitt von km 2,1 bis km 4,1 werden an fünf Durchlässen Auskolkungen und Abstürze beseitigt. An einer bestehenden Ufermauer wird der Bach vom Bauwerk abgerückt. Im Abschnitt von km 4,1 bis km 6,2 sollen an vier Stellen Uferbefestigungen entfernt werden und/oder Ufer abgeflacht werden. Sofern erforderlich wird Totholz als strukturbildende Maßnahme auch über die hier angesprochenen Stellen hinaus eingebaut.

6 Geologische Gegebenheiten

Die Stadt Haan befindet sich in der Erdbebenzone 0 und der Untergrundklasse R gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1: 3500.000, Bundesland NRW (Juni 2006), Karte zu DIN 4149 (Fassung April 2005). In der genannten DIN 4149 (Geltung seit 2005) sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt.

Im Sinne der Schutzziele der DIN 4149 ist für Bauwerke der Bedeutungskategorie III und IV entsprechend den Regelungen der Erdbebenzone 1 zu verfahren.

RECHTSGRUNDLAGE

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 IS. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057);

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 5 des Gesetzes vom 11.04.2019 (GV. NRW. S. 202);

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV. NRW. 2018 S. 421),

Landeswassergesetz (LWG)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995; (GV. NRW. S. 926),

in ihren jeweils zur Zeit des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen.

VERFAHREN

Die Planunterlage mit Stand von April 2019 und die geometrische Festlegung der städtebaulichen Planung entsprechen den Anforderungen des § 1 PlanzV 90.

Düsseldorf, den __.__._____
Öffentl. best. Verm. - Ingenieur
Dipl.-Ing. Harald Liekes
Dipl.-Ing. Bernd Schiffer
Lindemannstraße 13
40237 Düsseldorf

Für die Ausarbeitung der Planung:

ISR Innovativ in Stadt + Raum
ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH
Zur Pulpenfabrik 11 — 42781 Haan / Rheinland
Fon: +49 2129 / 566 209 - 0 — Fax: - 16
mail@isr-haan.de — www.isr-haan.de

Haan, den __.__.'_____

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr des Rates der Stadt Haan hat am __.__.'_____ den Beschluss zur Aufstellung nach § 12 BauGB gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am __.__.'_____ ortsüblich bekannt gemacht.

Haan, den __.__.'_____ Die Bürgermeisterin

Nach Beschluss wurde gemäß § 3 (1) BauGB am __.__.'_____ eine Diskussionsveranstaltung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit an der Planung durchgeführt.

Haan, den __.__.'_____ im Auftrag

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom __.__.'_____ beteiligt. BauGB mit Schreiben vom __.__.'_____ beteiligt.

Haan, den __.__.'_____ im Auftrag

Der Entwurf mit der Begründung i.d.F.v._____ wurde vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr der Stadt Haan am __.__.'_____ zur öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB beschlossen.

Haan, den __.__.'_____ Die Bürgermeisterin

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom __.__.'_____ beteiligt und von der öffentlichen Auslegung nach § 4 (2) BauGB benachrichtigt. Die Auslegung wurde am __.__.'_____ ortsüblich bekannt gemacht und erfolgte vom __.__.'_____ bis zum __.__.'_____

Haan, den __.__.'_____ im Auftrag

Der Entwurf wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Änderungen sind farbig (_____) eingetragen.
Der von der Änderungen betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit dem Schreiben vom __.__.'_____ nach § 4a (3) S. 4 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Haan, den __.__.'_____ im Auftrag

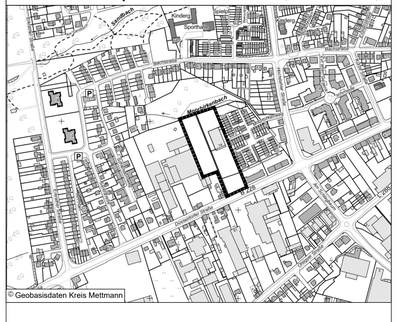
Der Rat der Stadt Haan hat am _____ die vorgebrachten Anregungen und Bedenken geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. Aufgrund des § 10 BauGB i. V. m. §§ 7, 41 GO NW wurde in gleicher Sitzung dieser Bebauungsplan inkl. seines Vorhaben- und Erschließungsplanes mit Stand vom _____ als Satzung beschlossen. Der Begründung i. d. F. v. _____ wurde zugestimmt.

Haan, den __.__.'_____ Die Bürgermeisterin

Die Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB erfolgte am __.__.'_____. Die Satzung ist damit in Kraft getreten.

Haan, den __.__.'_____ im Auftrag

Übersichtsplan (ohne Maßstab)



STADT HAAN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 179
„Nahversorgungszentrum Düsseldorfer Straße"

Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen

Maßstab 1:500
Gemarkung Haan
Flur 40
Stand: 12.03.2020

Dieser Bebauungsplan besteht aus zwei Teilen:
Teil 1: Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen
Teil 2: Vorhaben- und Erschließungsplan