



Stadt Haan

Bebauungsplan Nr. 196 "Düsseldorfer Straße / Ohliger Straße"



Planzeichenerklärung		Ergänzende Pläne	
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches-BauGB, §§ 11 der BauNutzungsverordnung BauNVO)	6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)	Bestand	Bemessung in Metern
1.2.2. Mischgebiete (§ 6 BauNVO)	6.1. Straßenverkehrsflächen	vorhandene Flurstücksgrenzen	Flurstücknummer
1.3.1. Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)	6.2. Straßenbegrenzungslinie	Gebäudebestand	Nebenanlagen
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 16 BauNVO)	15. Sonstige Pläne	flächendeckend	Bordstein, Fahrbahnrand
0.1 2.1. Geschossflächenzahl, als Höchstmaß	15.1. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)	flächendeckend	Baum
0.4 2.5. Grundflächenzahl	15.2. Umgrenzung der Flächen für Nutzungseinschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)	flächendeckend	Eintauschsicht
III-V 2.7. Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß	15.3. Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Boden erheblich mit umweltauffälligen Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)	flächendeckend	Schicht mit
III-V 2.7. Zahl der Vollgeschosse, als Mindest- und Höchstmaß	15.4. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)	flächendeckend	Kanalschächte in N-N
III-V 2.8. Traufhöhe, als Höchstmaß in Meter über NN in DHN 2016		flächendeckend	Schichtschächte in N-N
III-V 2.8. Traufhöhe, als Höchstmaß in Meter über NN in DHN 2016		flächendeckend	bestehende Flurstöße in N-N
III-V 2.8. Traufhöhe, als Höchstmaß in Meter über NN in DHN 2016		flächendeckend	bestehende Traufhöhen in N-N
III-V 2.8. Traufhöhe, als Höchstmaß in Meter über NN in DHN 2016		flächendeckend	Höhe in Metern über NN
3. Bauweise, Bauförderung, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)			
0 3.1. Offene Bauweise			
9 3.2. Geschlossene Bauweise			
8 3.3. Abweichende Bauweise			
4. Bauweise			
3.5. Bauweise			

- Isophone - Linien gleicher maßgeblicher Außenlärmpegel (mit Schlafnutzung)



- Isophone - Linien gleicher maßgeblicher Außenlärmpegel (ohne Schlafnutzung)



Ergänzende textliche Festsetzung zum Bebauungsplan Nr. 196

1. 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 §§ 1 (2), (4), (5), (6), (7), (8) und (10) BauNVO)

1.1 Mischgebiete (gemäß § 6 BauNVO)

- Wohngebiete
- Geschäfte und Büroläden
- Dienstleistungsbetriebe, Schulen und Sportanlagen sowie Betriebe des Betriebs- und Gewerbetreibenden
- Anlagen für Veranstaltungen sowie für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- In den Mischgebieten sind folgende Nutzungen zulässig:
 - Gastunterkünfte
 - Einzelhandel
 - Vergnügungsbetriebe (soweit die allgemeinen Zulässigkeiten nach § 6 (2) Nr. 8 BauNVO als auch die ausnahmsweise zulässigen nach § 6 (3) BauNVO)

Zu den Vergnügungsbetrieben zählen z. B.:

- Nachtclubs jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsbühnen, deren Zweck auf Darstellung mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist
- Gläubertische
- Spiel- und Automatenhallen
- Bars und Biergärten
- Wettbüros

Im M1 und M4 sind Wohnnutzungen erst ab dem 1. Obergeschoss zulässig

1.2 eingeschriebene Gewerbegebiete (gemäß § 6 BauNVO)

1.2.1 Nutzungseinschränkungen und Nutzungsausweise für alle Gewerbegebiete

Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO werden alle Gewerbegebiete in der Gemarkung des Bebauungsplans als eingeschriebene Gewerbegebiete (GE) festgesetzt. Im eingeschriebenen Gewerbegebiet sind nur solche Gewerbebetriebe und Anlagen zulässig, die im Sinne des § 9 BauNVO das Wohnen nicht wesentlich stören.

In den Gewerbegebieten sind folgende Nutzungen zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerbetriebe
- Geschäfte, Büro- und Verwaltungsgeläude

In den Gewerbegebieten sind unter Berücksichtigung der o.g. Einschränkungen folgende Nutzungen unzulässig:

- Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Vergnügungsbetriebe, hierzu auch die Ausfüllung nach Nr. 1.1)
- Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnräume für Außen- und Beschäftigten sowie für Betriebsleiter und Betriebsräte, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundriss und Bauweise untergeordnet sind.

1.2.2 Zusätzliche Nutzungsausweise für einzelne Gewerbegebiete

- In den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe gemäß § 1 (5) i.V.m. (6) BauNVO unzulässig. Abweichend hiervon können Betriebe mit Verkaufsfunktion für den Verkauf an letzte Verbraucher ausnahmsweise zugelassen werden, wenn das angebotene Sortiment im Plangebiet selbst hergestellt oder in Verbindung mit handwerklichen Dienstleistungen im Plangebiet, wie die Reparatur und Wartung der Waren, angeboten wird. Die Verkaufsfunktion muss aus der Grund- und Nutzfläche der sonstigen Betriebsfläche untergeordnet sein.
- Zudem sind im GE 1 Einzelhandelsbetriebe mit „zerstreu- und rahmungsgegenwärtigen Sortimenten“ gemäß der Haaner Sortimentsliste ausnahmsweise zulässig, wenn der Nachweise etwazulässig ist, dass das angebotene Sortiment die „Voraussetzungen“ des rahmungsgegenwärtigen „Dispersierten Sortiments“ nicht überschreitet und keine schädlichen abbaubaren Auswirkungen auf den zentralen verkehrsreichen Innenstadtbereich oder sonstige rahmungsgegenwärtigen in der Stadt Haan aufweist. Das „zerstreu- und rahmungsgegenwärtigen Sortiment“ der Haaner Sortimentsliste gemäß dem beizubehaltenden Einzelhandelskonzept der Stadt Haan vom 17.12.2013 sind in folgender Auflistung:

Kategorie	Nr. nach WZ 2008	Beschreibung nach WZ 2008
Büro	47.01	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Samen und Düngemitteln (NUR: Blumen)
Drogeriewaren	47.15	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (NUR: Drogeriewaren)
Nahrung- und Genussmittel	47.2	Einzelhandel mit Nahrung- und Genussmitteln, Getreiden und Gewürzen (NUR: Fast Food)
Pharmazeutische Artikel	47.73	Apotheken

WZ2008-Beschreibungen für WZ-Beschreibungen im Einzelhandel und Zählungen

- Das in dem Gewerbegebiet GE 2 folgende Ausweise ist nach § 1 (5) BauNVO in seiner geringeren Nutzung auf dem Grundstück Am Schlegbaum 8, Flurstück 235 in der Gemarkung Haan, Flur 41, der Gemarkungsbereich des rahmungsgegenwärtigen „Dispersierten Sortiments“ nicht überschreitet und keine schädlichen abbaubaren Auswirkungen auf den zentralen verkehrsreichen Innenstadtbereich oder sonstige rahmungsgegenwärtigen in der Stadt Haan aufweist. Das „zerstreu- und rahmungsgegenwärtigen Sortiment“ der Haaner Sortimentsliste gemäß dem beizubehaltenden Einzelhandelskonzept der Stadt Haan vom 17.12.2013 sind in folgender Auflistung:

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche

Gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO darf im M1 die zulässige Grundfläche durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die Grundfläche lediglich unterschritten werden (§ 19 (4) Satz 3 Nr. 3 BauNVO), bis zu einer GRZ von maximal 1,0 überschritten wird.

2.2 Gebäudehöhen

Die festgesetzten Gebäude-, Trauf- und Firsthöhen in den Gewerbe- und Mischgebieten sind als maximale Höhen über Gelände (DHN) im Deutschen Höhennetz (DHN 2016) festgesetzt. Als oberer Baupunkt der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe ist der Fluchtpunkt der Scheitelpunkt der Außenwand mit der Dachtraufhöhe (Traufhöhe) bei der Oberkante der Außenwand bei geneigten Dächern der Trauf.

Die in den GE-Gebieten festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen durch bauliche Anlagen in Form bis zu 10 % der jeweiligen Geschosshöhe des darunterliegenden Geschosses und bis maximal 2,0 m Höhe überschritten werden. Diese Außenhöhen sind im Bereich der Traufhöhe zu messen. Die Traufhöhe ist die vertikale Distanz zwischen der Fassade/Außenwand und der Dachtrauf.

3. Abweichende Bauweise

In den Gewerbegebieten gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudehöhen über 50,0 m zulässig sind. Bestehende Grundstücke sind unzulässig.

4. Stellplätze und Garagen

In den Gewerbe- und Mischgebieten sind Stellplätze und Garagen gemäß § 12 (1) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in dafür ausgewiesenen Flächen (Ga / St / G) zulässig.

5. Nebenanlagen

- In den Mischgebieten sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche (gemäß § 2 (3) BauNVO) Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO mit Ausnahme von:
 - Zufahrten und Rangierplätzen für Fahrzeuge
 - Gemeinschaftsanlagen zur Unterbringung von Abfallbehältern und
 - Gemeinschaftsanlagen für Radfahrer
- nicht zulässig, auf den sonstigen nicht überbaubaren Flächen sind zudem:
 - von Garagen bis 30 m² und
 - Anlagen und Einrichtungen von Kinderspielflächen
- zulässig:
- innerhalb der Gewerbegebiete sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgewiesen. Das Gelände gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in der Katastraltabelle zulässig sind 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 Ausfahrtsort. Eine Befahrung von dieser Festsetzung kann in Abhängigkeit von dem Straßenbauvertrager erstellt werden.

7. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Lärm (gemäß § 9 (f) Nr. 24 BauGB)

7.1 Das Plangebiet ist in Bezug auf Schallemissionen vorbestimmt. Unter Berücksichtigung der maßgeblichen Außenlärmpegel (L_{A,eq}) nach DIN 4109-2:2018-01, 4.4.3 und der Anforderungen an die geometrischen Bauschallemaße (L_{eq}) nach DIN 4109-2:2018-01, 4.4.3 sind für die Außenbereiche von schutzbedürftigen Räumen im Plangebiet folgende Werte für die Schalldämm-Maße (R_{w,eq}) in dB (F_{w,eq}) = 46 dB. Der Nachweis des ausreichenden baulichen Schallschutzes gegen Außenlärm ist nach DIN 4109-2:2018-01, 4.4 zu führen.

7.2 Die maßgeblichen Außenlärmpegel (L_{A,eq}) sind in zwei Baukörpern zum Bebauungsplan (offenwärtig nach schutzbedürftigen Räumen mit einer Schlafnutzung) als Isophone in 1 dB-Schritten dargestellt. Frage der maßgeblichen Außenlärmpegel (L_{A,eq}) ergeben sich für die Außenbereiche von schutzbedürftigen Räumen im Plangebiet gemäß dem Schalldämm-Maß (R_{w,eq}) in dB (F_{w,eq}) = 46 dB. Der Nachweis des ausreichenden baulichen Schallschutzes gegen Außenlärm ist nach DIN 4109-2:2018-01, 4.4 zu führen.

7.3 Bei einer Schlafnutzung ergeben sich im Nachhinein im gesamten Plangebiet (Berücksichtigung von L_{A,eq} = 46 dB) in Räumen, die zum Schlaf genutzt werden können, sind schalltechnische Luftdichtungen vorzusehen, um einen gewissen Schutz zu gewährleisten. Die schalltechnischen Luftdichtungen sind so anzulegen, dass die Anforderungen an die geometrischen Bauschallemaße (L_{eq}) nach DIN 4109-2:2018-01, 4.4 für die Außenbereiche von schutzbedürftigen Räumen eingehalten werden und eine ausreichende Dämmung bei geschlossenen Fenstern gewährleistet ist.

7.4 In den mit $\Delta_{L_{A,eq}}$ gekennzeichneten Bereichen sind offene Fenster zu schutzbedürftigen Räumen im Sinne der Definition 14.1.1.1 (Technische Anhebung zum Schutz gegen Lärm 1988, deutsche allgemeine Verankerungsverordnung zum Bundes-Immissionsschutzgesetz) nicht zulässig.

7.5 Im gesamten Plangebiet sind Außenflächen, die der Erholung dienen, (z.B. Terrassen und Balkone) nicht zulässig.

7.6 In den nicht ausgewiesenen Flächen in den unter 7.2 aufgeführten Isophoniekarten sind Freizeitanlagen zum dauerhaften Aufenthalt von Personen nicht zulässig.

7.7 Von den vorgeschriebenen Festsetzungen kann abgesehen werden, wenn durch ein schalltechnisches Gutachten nachgewiesen wird, dass die den tatsächlichen Lärmbelastung gemäss Anforderungen an den Schallschutz gegen Außenlärm (gemäß § 9 (f) Nr. 24 BauGB) nicht zulässig sind.

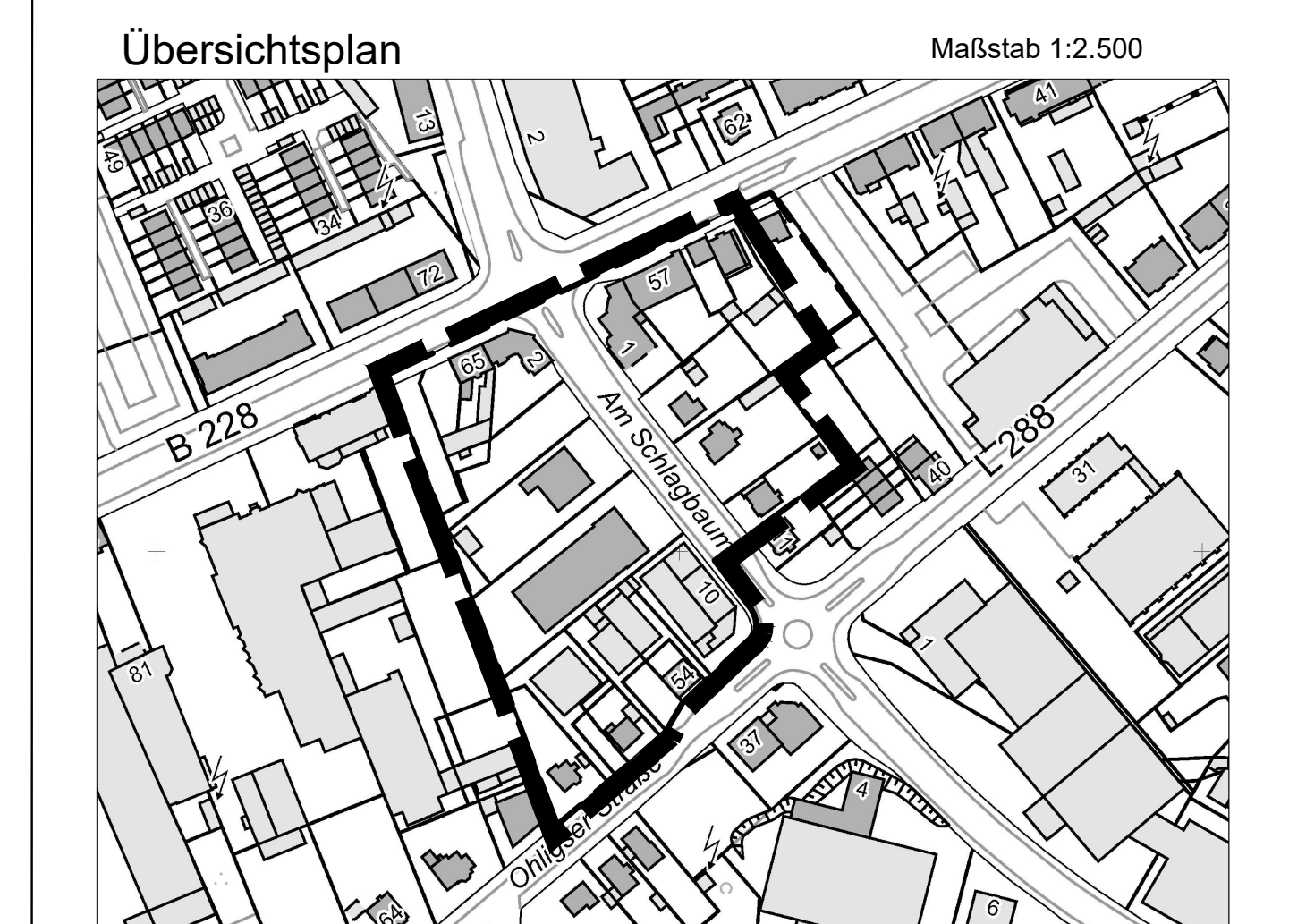
8. Bepflanzung § 9 (f) Nr. 25 BauGB

- In den Gewerbegebieten ist es anfangs eine bebaubare Stellfläche ein Baum zu pflanzen und mit Ersatzpflanzung zu versehen, zu erhalten, vorzuziehen und kleinere, hochstammige Laubbäume der Sortierung 1416. Die Baumstämme sind mit einer Mindesthöhe von 10 m Baum auszuweisen. Die Baumstände sind vor dem Betreten und Betreten zu sichern.
- Freizeitanlagen von Garagen sind mit einer Entsiegelung zu versehen. Hierbei muss das Freizeitanlagen des anzuwendenden Begrünungsmaßes mit Pflanzen mind. 100cm und höchstens 100cm hoch sein. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.
- Die nicht überbaubaren Flächen von Teilgaragen sind mit einem Substrat aus mindestens 100mm in Höhe zu versehen und topographisch zu gestalten.
- Freizeitanlagen und hoch geneigte Dächer bis maximal 10° Dachneigung sind mit einer standortgerechten Vegetation versehen zu begrünen. Dabei ist zu wählen, ein mindestens 50 Jahre lang lebensdauertragender, von der Dachneigung ausgehend nicht vergilte Flächen. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und technische Außenflächen, soweit sie gemäß anderen Festsetzungen auf der Oberfläche zulässig sind.

II. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 BauNVO i.V.m. § 9 (4) BauGB

1. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

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



Stadt Haan
Bebauungsplan Nr. 196
"Düsseldorfer Straße/ Ohliger Straße"
Maßstab 1:500
Gemarkung: Haan
Flur: 41
Stand: 01.09.2020