Stadt Haan

Bebauungsplan Nr. 196 "Düsseldorfer Straße / Ohligser Straße"

Planzeichenerklärung

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

- MI — 1.2.2. Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- GE — 1.3.1. Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

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

- 0,7 — 2.1. Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
- 0,4 — 2.5. Grundflächenzahl
- III — 2.7. Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- III - V — 2.7. Zahl der Vollgeschosse, als Mindest- und Höchstmaß
- TH 124,00 m — 2.8. Traufhöhe, als Höchstmaß in Meter über NHN im DHHN 2016
- FH 127,00 m — 2.8. Firsthöhe, als Höchstmaß in Meter über NHN im DHHN 2016
- GH 124,00 m — 2.8. Gebäudehöhe, als Höchstmaß in Meter über NHN im DHHN 2016

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

- o — 3.1. Offene Bauweise
- g — 3.2. Geschlossene Bauweise
- a — 3.3. Abweichende Bauweise
- 3.5. Baugrenze

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

- 6.1. Straßenverkehrsflächen
- 6.2. Straßenbegrenzungslinie

15. **Sonstige Planzeichen**

- 15.3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)
- St — Stellplätze
- Ga — Garagen
- Tg — Tiefgaragen
- G — 15.5. Mit Gehrechten zu Gunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)
- 15.6. Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs.1 Nr.24 und Abs.4 BauGB)
- 15.12. 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
(§ 9 Abs.5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)
- 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)
- 15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

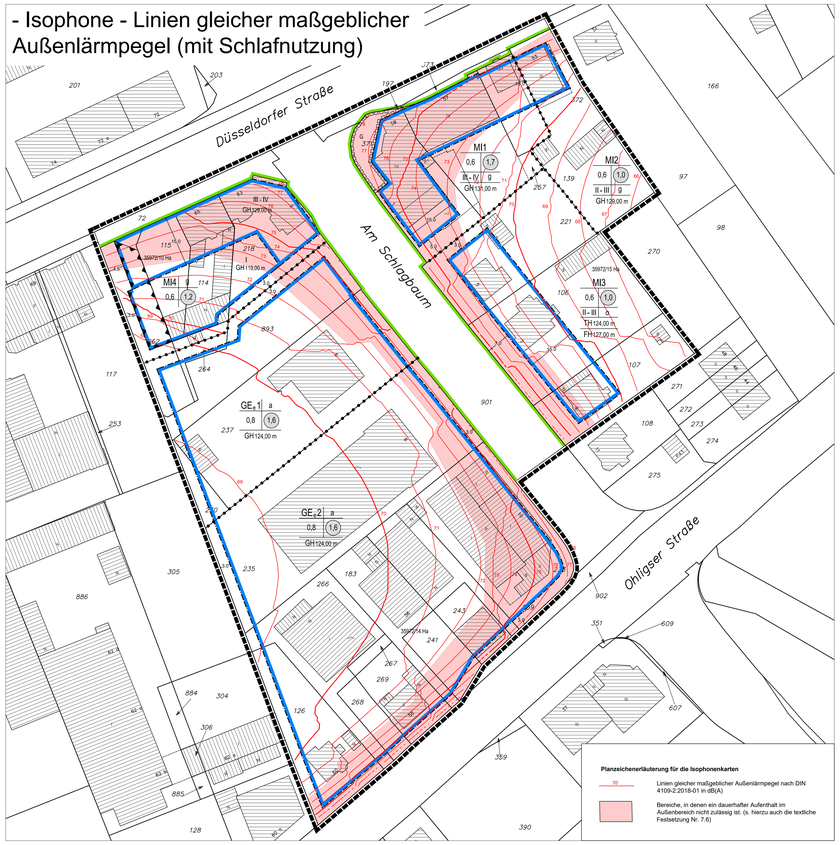
Ergänzende Planzeichen

- 7.00 — Bemaßung in Metern

Bestand

- vorhandene Flurstückgrenzen
- 603 — Flurstücksnummer
- Gebäudebestand
- Nebenanlagen
- Bordstein, Fahrbahnrand
- Baum
- Einlaufschacht
- Schacht mit:
- KD 115.22 — Kanaldeckelhöhe in NHN
- SD 115.22 — Schachtdeckelhöhe in NHN
- F 128.91 — bestehende Firsthöhe in NHN
- T 119.46 — bestehende Traufhöhe in NHN
- • 128.92 — Höhe in Metern über NHN

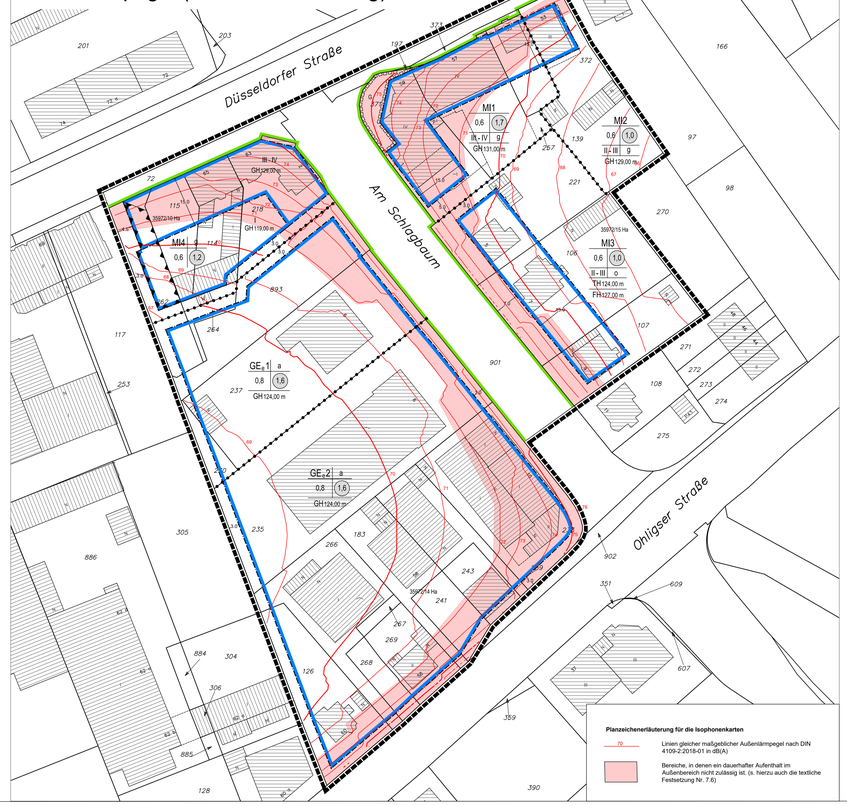
- Isophone - Linien gleicher maßgeblicher Außenlärmpegel (mit Schlafnutzung)



Planzeichenerläuterung für die Isophonenkarten

- 70 — Linien gleicher maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 in dB(A)
- Bereiche, in denen ein dauerhafter Aufenthalt im Außenbereich nicht zulässig ist. (s. hierzu auch die textliche Festsetzung Nr. 7.6)

- Isophone - Linien gleicher maßgeblicher Außenlärmpegel (ohne Schlafnutzung)



Planzeichenerläuterung für die Isophonenkarten

- 70 — Linien gleicher maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 in dB(A)
- Bereiche, in denen ein dauerhafter Aufenthalt im Außenbereich nicht zulässig ist. (s. hierzu auch die textliche Festsetzung Nr. 7.6)

Ergänzende textliche Festsetzung zum Bebauungsplan Nr. 196

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), (7), (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, Vortführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind
- Diskotheken
- Spiel- und Automatenhallen
- Sex- und Swinger-Clubs
- Wettbüros

Im MI 1 und MI 4 sind Wohnnutzungen erst ab dem 1. Obergeschoss zulässig.

1.2 eingeschränkte Gewerbegebiete (gemäß § 8 BauNVO)

1.2.1 Nutzungsfestsetzungen und Nutzungsausschlüsse für alle Gewerbegebiete

Gemäß § 1 Absatz 4 BauNVO werden alle Gewerbegebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplans als eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe) festgesetzt. Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur solche Gewerbebetriebe und Anlagen zulässig, die im Sinne des § 8 BauNVO das Wohnen nicht wesentlich stören.

In den Gewerbegebieten sind folgende Nutzungen zulässig:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

In den Gewerbegebieten sind unter Berücksichtigung der o.a. Einschränkungen 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 sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

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 sie sich gegenüber Sortiment im Plangebiet, ansässigen 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		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.

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 Hauptnhöhennetz (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 Traufinie zu errichten. Die Traufinie 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 Fahrräder
  nicht zulässig. Auf den sonstigen nicht überbaubaren Flächen sind zudem
  - ein Gartenhaus bis 30 m² 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)

7.1 Das Plangebiet ist in Bezug auf Schallimmissionen vorbelastet. Unter Berücksichtigung der maßgeblichen Außenlärmpegel L_a [dB(A)] nach DIN 4109 - 2: 2018-01, 4.4.5 sind die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$[dB] der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1: 2018-01, 7.1 wie folgt zu berechnen.

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

mit
- $K_{Raumart}$ = 25 dB — für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
- $K_{Raumart}$ = 30 dB — für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches
- $K_{Raumart}$ = 35 dB — für Büroräume und Ähnliches
- L_a — maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-04, 4.4.5

Folgende Mindestwerte sind einzuhalten:
- $R'_{w,ges}$ ≥ 35 dB — für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
- $R'_{w,ges}$ ≥ 30 dB — für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches

7.2 Die maßgeblichen Außenlärmpegel L_a [dB(A)] sind in zwei Belkarten zum Bebauungsplan (differenziert nach schutzbedürftigen Räumen mit und ohne Schlafnutzung) als Isophone in 1 dB-Schritten dargestellt. Infolge der maßgeblichen Außenlärmpegel L_a [dB(A)] ergeben sich für die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen im Plangebiet gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$[dB] von 33 dB ≤ $R'_{w,ges}$ ≤ 48 dB. Der Nachweis des ausreichenden, baulichen Schallschutzes gegen Außenlärm ist nach DIN 4109 - 2: 2018-01, 4.4 zu führen.

7.3 Bei freier Schallausbreitung ergeben sich im Nachtzeitraum im gesamten Plangebiet Beurteilungspegel von $L_{r,Nacht}$ ≥ 45 dB(A). In Räumen, die zum Schlafen genutzt werden können, sind schallgedämmte Lüftungsanlagen vorzusehen, um einen gesunden Schlaf zu gewährleisten. Die schallgedämmten Lüftungsanlagen sind so auszulegen, dass die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$[dB] der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen eingehalten werden und eine ausreichende Belüftung bei geschlossenem Fenster gewährleistet ist.

7.4 In den mit ▲▲▲ gekennzeichneten Bereichen sind öffenbare Fenster zu schutzbedürftigen Räumen im Sinne der Definition der TA-Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm 1998, Sechste allgemeine Verwaltungsvorschrift 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 heiltot ausgewiesenen Flächen in den unter 7.2 aufgeführten Isophonenkarten sind Freiflächen zum dauerhaften Aufenthalt von Personen nicht zulässig.

7.7 Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn durch ein schallschutztechnisches Gutachten nachgewiesen wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz gegen Außenlärm resultieren.

8. Bepflanzung § 9 (1) Nr. 25a BauGB

- In den Gewerbegebieten ist je angefangene 6 ebenerdige Stellplätze ein Baum zu pflanzen und mit Erhaltverpflichtung dauerhaft zu erhalten. Vorzusehen sind kleinkronige, hochstämmige Laubbäume der Sortierung 14/16. Die Baumscheiben sind mit einer Mindestfläche von 10 m² 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/m² und höchstens 150kg/m² 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.
- Flachdächer und flach geneigte Dächer bis maximal 10° Dachneigung sind mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen. Dabei ist ein Substrataufbau zu wählen, der mindestens 50 kg/qm (wassergesättigt) beträgt. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen, Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und technische Aufbauten, soweit sie gemäß anderer Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind.

II. Örtliche Bauvorschriften gem. § 89 Bau O 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 geschlossene 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.

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 geschlossene 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 außenstehenden 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.
Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, **Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22**, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

3. Bodenschutz

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

4. Altlasten

Bei zukünftigen Bauvorhaben, Nutzungsänderungen oder Eingriffen in den Untergrund im Bereich der im Bebauungsplan gekennzeichneten Altlastenverdachtsflächen, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann zu beteiligen.

5. Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf einen konkreten Verdacht auf Kampfmittel (Laufgraben und Schützenlöcher) in den Gewerbegebieten und dem Mit 1. Konkret betroffen sind für den Laufgraben die Flurstücke 126, 266, 268, 269, 183, 241, 243, 239, 233, für die Schützenlöcher die Flurstücke 235, 237 und 257 in der Gemarkung Haan, Flur 41. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst empfiehlt die Überprüfung dieser Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges. Die Überprüfung des betroffenen Bereiches auf Kampfmittel ist zu beantragen. 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.

Rechtsgrundlagen / Verfahren

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728);

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 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 3 des Gesetzes vom 29.09.2020 (GV. NRW. S. 916);

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421); zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV. NRW. S. 218c);

bzw. in ihren jeweils zur Zeit des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen.

VERFAHREN

Die Planunterlage mit Stand vom Februar 2017 und die geometrische Festlegung der städtebaulichen Planung entsprechen den Anforderungen des § 1 PlanZV.

Für die Ausarbeitung der Planung:

Olovi Kölsch & Eichborn
Hahnenhauser Feld 2, 42791 Solingen

Haan, den 07.12.2017

Haan, den _____

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr des Rates der Stadt Haan hat am 21.06.2018 den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan Nr. 196 „Düsseldorfer Straße/Ohligser Straße" als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.06.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Haan, den _____ Die Bürgermeisterin

Gemäß Beschluss des SUVA vom 27.11.2018 wurde die Öffentlichkeit in der Zeit vom 10.12.2018 bis zum 21.12.2018 gemäß § 3 (1) BauGB) frühzeitig an der Planung beteiligt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.12.2018 frühzeitig gemäß § 4 (1) BauGB an der Planung beteiligt.

Haan, den _____ Die Bürgermeisterin

Der Entwurf mit der Begründung in der Fassung vom _____ wurde vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr des Rates 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 benachrichtigt. Die Auslegung wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht und erfolgte vom _____ bis zum _____.

Im Auftrag

Haan, den _____

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

Im Auftrag

Haan, den _____

Der Entwurf wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Änderungen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sind farbig (_____) eingetragen. Der geänderte Entwurf mit seiner Begründung i.d. F. v. _____ wurde in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr vom _____ zur erneuten öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB beschlossen.

Im Auftrag

Haan, den _____ Die Bürgermeisterin

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom _____ von der erneuten Auslegung benachrichtigt. Die erneute Auslegung wurde am _____ bekannt gemacht und erfolgte vom _____ bis zum _____.

Im Auftrag

Haan, den _____ Die Bürgermeisterin

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 mit Stand vom _____ als Satzung beschlossen. Der Begründung i. d. F. v. _____ wurde zugestimmt.

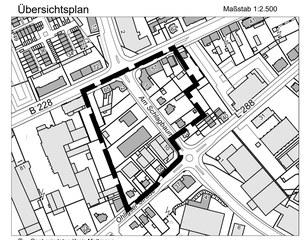
Haan, den _____ Die Bürgermeisterin

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

Im Auftrag

Haan, den _____ Die Bürgermeisterin

Übersichtsplan — Maßstab 1:2.500



© Geobasisdaten Kreis Mettmann

Stadt Haan

Bebauungsplan Nr. 196
"Düsseldorfer Straße/ Ohligser Straße"

Maßstab 1:500

Gemarkung: Haan

Flur: 41

Stand: 01.02.2021