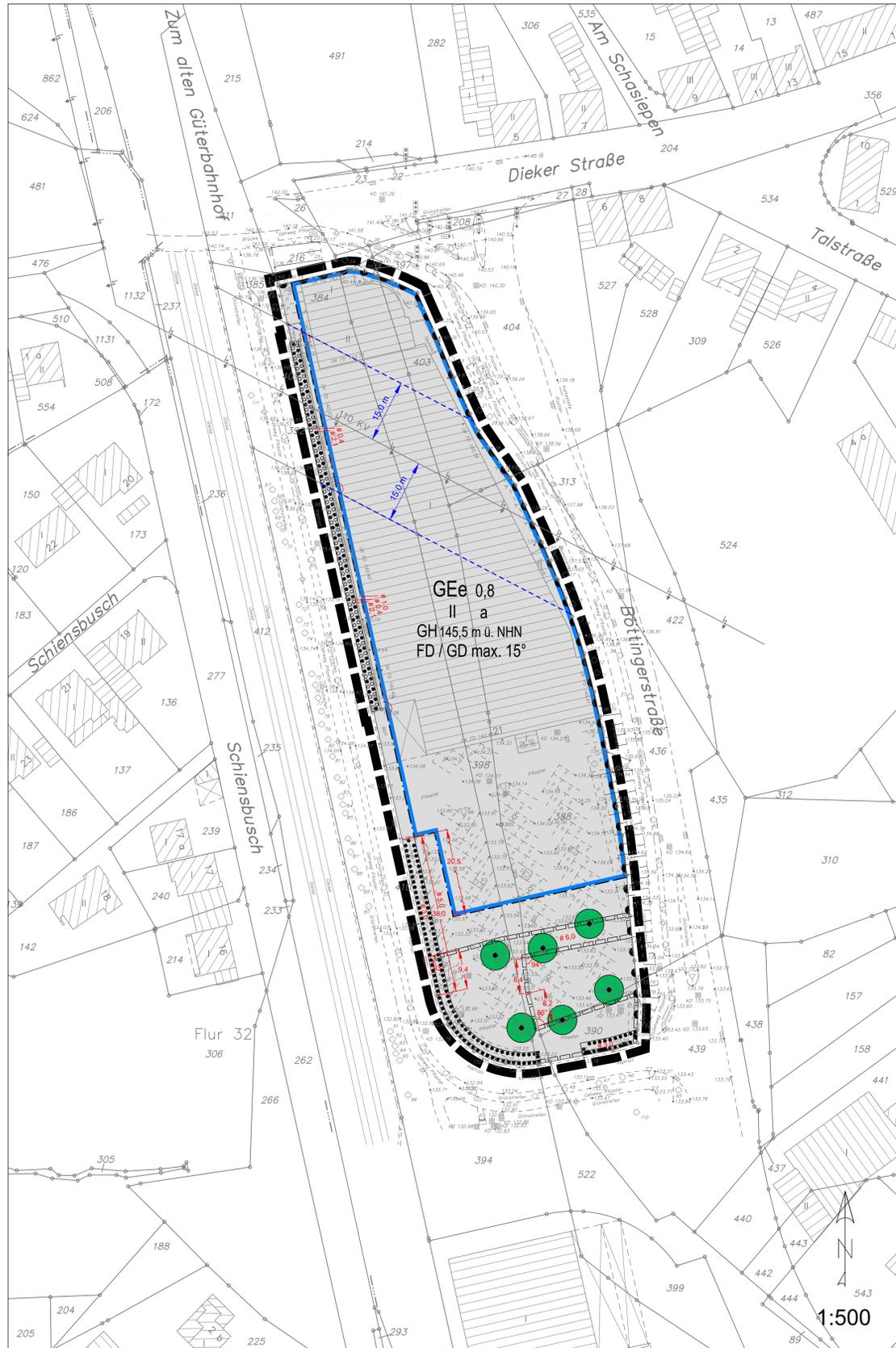




Stadt Haan

Bebauungsplan Nr. 203

"Böttingerstraße, Zum Alten Güterbahnhof"



Planzeichenerklärung

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

GEE	eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
-----	--
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,8	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- Bauweise, Baumlinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

a	Abweichende Bauweise: offene Bauweise mit Gebäudelängen von über 50 m zulässig
—	Baugrenze
- Verkehrsmittel (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

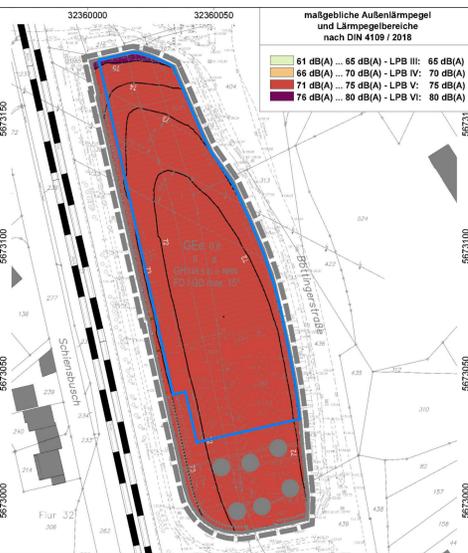
—	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
---	--------------------------------
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

□	Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Nr. 25 b BauGB)
□	Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
●	Erhaltung: Bäume
□	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger und der Stadt Haan. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
□	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW

FD / GD max. 15°	Flachdach oder geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis max. 15°
------------------	---
- Sonstige Signaturen

—	Schutzstreifen von jeweils 15 m beidseitig der vorhandenen 110-kV-Hochspannungsfreileitung der Westnetz GmbH.
---	---

Maßgebliche Außenlärmpegel



Textlicher Teil

- Festsetzungen nach Baugesetzbuch (BauGB)**
 - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Nutzungsfestsetzungen und Nutzungsausschlüsse gemäß § 1 (4) BauNVO

Gemäß § 1 Absatz 4 BauNVO wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) festgesetzt. Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die im Sinne des § 8 Absatz 1 BauNVO das Wohnen nicht wesentlich stören. Ausnahmsweise können in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden andere Arten von Nutzungen bzw. bauliche und sonstige Anlagen zugelassen werden, soweit durch eine(n) anerkannte(n) Sachverständige(n) nachgewiesen wird, dass durch entsprechende Maßnahmen ein ausreichender Immissionsschutz gegenüber der Nachbarschaft sichergestellt werden kann.

Folgende Nutzungen sind unter Einhaltung der oben genannten Vorgabe zulässig:

 - Gewerbebetriebe aller Art,
 - Lagerhäuser,
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - Anlagen für sportliche Zwecke.

Folgende Nutzungen sind unzulässig:

 - Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 - Tankstellen,
 - Betriebe des Bahnerbergungsgewerbes,
 - Vergnügungsstätten

Hinweis: zu den Vergnügungsstätten zählen u. a.:

 - Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind,
 - Diskotheken,
 - Spiel- und Automatenhallen,
 - Sex- und Swinger-Clubs,
 - Wettbüros.

Ausnahmsweise zulässig sind:

 - Wohnungen für Aufsuchts- und Betriebsbereiche sowie für Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
 - Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben

In dem Gewerbegebiet (GEE) sind Einzelhandelsbetriebe gemäß § 1 (5) i. V. m. (9) BauNVO unzulässig. Abweichend hiervon können Betriebe mit Verkaufsfächen für den Verkauf an letzte Verbraucher ausnahmsweise zugelassen werden, wenn das angebotene Sortiment im Plangebiet selbst hergestellt oder in Verbindung mit handelsüblichen Serviceleistungen im Plangebiet, wie die Reparatur und Wartung der Ware, angeboten wird. Die Verkaufsfäche muss gegenüber der Grund- und Nutzfläche der sonstigen Betriebsfläche untergeordnet sein.
 - Ausschluss von Betrieben oder Betriebsbereichen, welche der Störfallverordnung unterliegen

In dem gesamten Gewerbegebiet (GEE) sind Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne von § 3 Abs. 5a Bundes-Immissionsschutzgesetz i. V. m. der Störfall-Verordnung bilden oder Bestandteil eines solchen wären, ausgeschlossen.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Hohe baulicher Anlagen (GH)

Bei der Berechnung der (maximalen) Gebäudehöhe (GH) ist als oberer Bezugspunkt die Oberkante der jeweiligen baulichen Anlage maßgeblich. Die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen darf außerhalb des zeichnerisch dargestellten Schutzstreifens der Hochspannungsfreileitung durch erforderliche haustechnische Anlagen (Dachaufbauten (z.B. Aufzugbohrfahrten, Treppenhäuser, Lichtkuppeln, haustechnische Anlagen, Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien) um bis zu 2,0 m überschritten werden, wobei die Anlagen einen Abstand von mindestens ihrer Höhe zur Dachkante einhalten müssen.
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Im Plangebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise mit dem Zusatz, dass Gebäude über 50 m Länge zulässig sind.
- Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)**
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO und sonstige bauliche Anlagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig. Gleiches gilt für bauliche Anlagen, soweit diese nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.
- Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
 - Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen

In dem Gewerbegebiet (GEE) sind bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden für die Außenbauteile schutzbedürftige Räume Schallschutzwerte gemäß DIN 4109-1 (Stand Januar 2018) einzuhalten. Im Plangebiet ergeben sich die Anforderungen an das gesamte, bewertete Bau-Schallschutzwerte ($R_{w, gem}$) der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten aus der Differenz des maßgeblichen Außenlärmpegels (L_A) und den in der DIN 4109 niedergelegten Werten entsprechend der nachfolgenden Tabelle wie folgt:

$R_{w, gem} = L_A - K_{Raumart}$		
mit		
Raumart	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume, Unterrichts- und ähnliche Räume	Büro- und ähnliche Räume
$K_{Raumart}$ in dB	30	35

Mindestens einzuhalten ist dabei $R_{w, gem} = 30$ dB für Aufenthaltsräume von Wohnungen bzw. Übernachtungsräumen sowie $R_{w, gem} = 35$ dB für Büros. Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schallschutzwerte $R_{w, gem}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_A zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2:2018-01, Gleichung (32) mit dem Korrekturwert K_{RA} nach Gleichung (33) zu korrigieren. Für Außenbauteile, die ausschließlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2:2018-01, 4.4.1. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).
 - Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind in der Karte "Maßgebliche Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 / 2018" für das Plangebiet dargestellt. Die Karte ist auf der Planurkunde abgedruckt.
- Schallreflexionen

Die Wandflächen von Gebäudefronten entlang des Bahnkörpers sind nach Nummer 6.6 der Schall 03 (Anlage 2 zur 16. BImSchV) baulich so auszuführen, dass sie einen Schallsorptionsgrad von mindestens $\alpha = 0,8$ aufweisen. Sofern im Baugenehmigungsverfahren gemäß den Anforderungen in Nummer 6.6 der Schall 03 (Anlage 2 zur 16. BImSchV) der Nachweis geführt wird, dass aufgrund der baulichen Lage oder Anordnung von Fassaden keine Reflexionen auf die Bebauung auf der gegenüberliegenden Seite der Bahnstrecke auftreten können, kann auf die bauliche Ausführung der Fassaden mit einem Schallsorptionsgrad von mindestens $\alpha = 0,8$ verzichtet werden.
- Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) u. b) BauGB)**
 - Fläche zur Anpflanzung und zum Erhalt

Innere der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB festgesetzten Fläche zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine blütenreiche Extensivgrünfläche aus Stauden und Kleinsträuchern anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgibtige Strauchpflanzungen sind gleichzeitig zu ersetzen. Zum Baumbestand siehe Festsetzung unter 6.3.
- Fläche zum Erhalt

Innere der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ist der Gehölzbestand zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgibtige Strauchpflanzungen sind gleichzeitig zu ersetzen. Zum Baumbestand siehe Festsetzung unter 6.3.
- Erhalt von Bäumen

Die zum Erhalt zeichnerisch festgesetzten Einzelbäume sowie Einzelbäume innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB sowie gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB festgesetzten Flächen sind zu schützen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Anforderungen an den Schutz der Bäume richten sich nach der Baumschutzsatzung der Stadt Haan in der jeweils gültigen Fassung. Festgesetzte Bäume, welche nicht unter die Baumschutzsatzung fallen, sind durch Nachpflanzung von jeweils einem standortgerechten Laubbäum mit einem Stammumfang von mind. 20-25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe und mindestens 3-mal verschurt, zu ersetzen.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 - Dachbegrünung

Dachflächen sind mit einer Extensivbegrünung gemäß den FLL-Richtlinien in der jeweils aktuellen Fassung zu versehen. Hierbei muss das Flächengewicht des wassergesättigten Begrünungsauflages inkl. Pflanzen mind. 50 kg/m² betragen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

- Festsetzungen nach Landesrecht gemäß § 9 Abs. 4 BauGB**
 - Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)**
 - Fassadengestaltung

Glänzende, stark reflektierende Materialien sind für Fassadenflächen mit Ausnahme von Glas für Fensteröffnungen und Eingangsbereiche nicht zulässig.
 - Dachgestaltung

Zulässig sind Flachdächer, sowie flach geneigte Dächer mit max. 15° Neigung. Glänzende, stark reflektierende Materialien sind, mit Ausnahme von Glas für Lüftungsoffnungen, unzulässig. Solarkollektoren bzw. Fotovoltaik-Anlagen sind zulässig, wenn diese reflexionsarm ausgeführt sind.
 - Werbeanlagen

Zulässig sind Werbeanlagen nur an der Stelle der Leistung zulässig. Fremdwerbung ist innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht zulässig. Ebenfalls nicht zulässig sind Werbeanlagen oberhalb der Attika und auf Dachflächen von Gebäuden, sowie allgemein Werbeanlagen in Form von Blinklichtern, laufenden Schriftbändern und in Wechsel und Stufen schaltbaren Anlagen (Citylightboards, Megalights, Werbeanlagen mit wechselhaft leuchtenden Buchstaben oder mit beweglichen Lichtstrahlen).
 - Grundstückseinfriedungen

Zur Grundstückseinfriedung sind nur Hecken und offene Einfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig.
 - Standorte für Müllbehälter

Müllbehälter sind in Abstimmung mit dem Gesamtbild durch bauliche Anlagen oder durch Umplanung mit integrierten Gehölsen der Einsicht zu entziehen.
- Nachrichtliche Übernahmen**
 - Hochspannungsfreileitung

Durch das Plangebiet verläuft eine Hochspannungsfreileitung mit beidseitigen Schutzstreifen von jeweils 15,0 m. Die Leitungsmittellinie soll Schutzstreifengrenzen sind gemäß den Vorgaben der Westnetz GmbH, Dortmund, in den Bebauungsplan nachträglich übernommen. Auf die Anforderungen des Leitungsbereiches (s. Hinweis Nr. 2) wird verwiesen.
- Hinweise
 - Bodenschutz

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit der DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vermineralung zu schützen. Er ist vorfindlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.
- Hochspannungsfreileitung

Im Plangebiet sind aufgrund der darüber verlaufenden Stromversorgungsleitungen die Anforderungen der Sechszwanzigsten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder - 26. BImSchV) einzuhalten. Innerhalb des Schutzstreifens ist folgendes zu beachten:
- Die Gebäude erhalten eine Bedachung nach DIN 4102 „Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen“, Teil 7. Glasdächer sind nicht zulässig.
 - Sollten Anpflanzungen oder sonstiger Aufwuchs eine die Leitung gefährdende Höhe erreichen, ist der Rückschnitt durch den Grundstückseigentümer/Bauherr auf seine Kosten durchzuführen bzw. zu veranlassen. Kommt der Grundstückseigentümer/Bauherr der vorgenannten Verpflichtung trotz schriftlicher Aufforderung und Setzen einer angemessenen Frist nicht nach, so ist die Westnetz GmbH berechtigt, den erforderlichen Rückschnitt zu Lasten des Eigentümers/Bauherrn durchführen zu lassen.
 - Die Leitung und die Maststandorte müssen jederzeit zugänglich bleiben, insbesondere ist eine Zufahrt auch für schwere Fahrzeuge zu gewährleisten. Alle die Hochspannungsfreileitung gefährdenden Maßnahmen sind untersagt.
- Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der Westnetz GmbH Baununterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der Westnetz GmbH.

- Schutz von Bäumen und Sträuchern

Zur Minimierung der Beeinträchtigung von Natur und Landschaft sind die nicht von Rodungen betroffenen Bäume und Sträucher auf dem Grundstück zu erhalten und während der Baumaßnahme gemäß DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zu schützen (insbesondere keine Lagerung von Baumaterialien oder Bodenmassen im Kronenbereich von Gehölzen).
- Einsehbarkeit von technischen Regelwerken

Verfahren

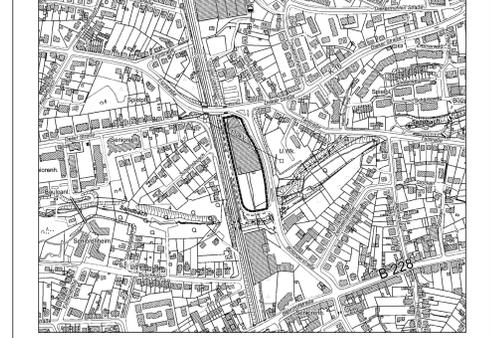
- Die Planunterlagen mit Stand von _____ und die geometrische Festlegung der städtebaulichen Planung entsprechen den Anforderungen des § 1 PlanZV.
- Für die Ausarbeitung der Planung:

 rheinruhr.stadtplaner
 Planungsbüro
 Stadtplanung
 Planungsmanagement
 Am Stadtpark 5, 43136 Essen
 Tel. (0201) 777441
 info@rheinruhr-stadtplaner.de
 www.rheinruhr-stadtplaner.de
- Haan, den _____ OöVI Essen, den _____
- Der Rat der Stadt Haan hat am 11.05.2021 den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan Nr. 203 „Böttingerstraße, Zum Alten Güterbahnhof“ gemäß § 2 (1) BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufzustellen und hierzu eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB durchzuführen.
- Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.08.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
- Haan, den _____ Die Bürgermeisterin Haan, den _____ Die Bürgermeisterin
- Der Entwurf mit der Begründung in der Fassung vom _____ wurde vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Bau des Rates der Stadt Haan am _____ zur öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB beschlossen.
- 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 _____.
- Haan, den _____ Die Bürgermeisterin 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 NRW wurde in gleicher Sitzung dieser Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Der Begründung i. d. F. v. _____ wurde zugestimmt.
- Haan, den _____ Die Bürgermeisterin Haan, den _____ Die Bürgermeisterin
- Die Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB erfolgte am _____ Die Satzung ist damit in Kraft getreten.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)**
 in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. April 2022 (BGBl. I S. 674)
- BauNutzungsverordnung (BauNVO)**
 in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- PlanZV**
 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW)**
 in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW, 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW, S. 1086)
- 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. September 2020 (GV. NRW, S. 916)

Übersichtsplan



© Geobasisdaten Kreis Mettmann

Stadt Haan

Bebauungsplan Nr. 203

"Böttinger Straße, Zum Alten Güterbahnhof"

Maßstab 1:500
Gemarkung: Haan
Flur: 30
Stand: 11.10.2022