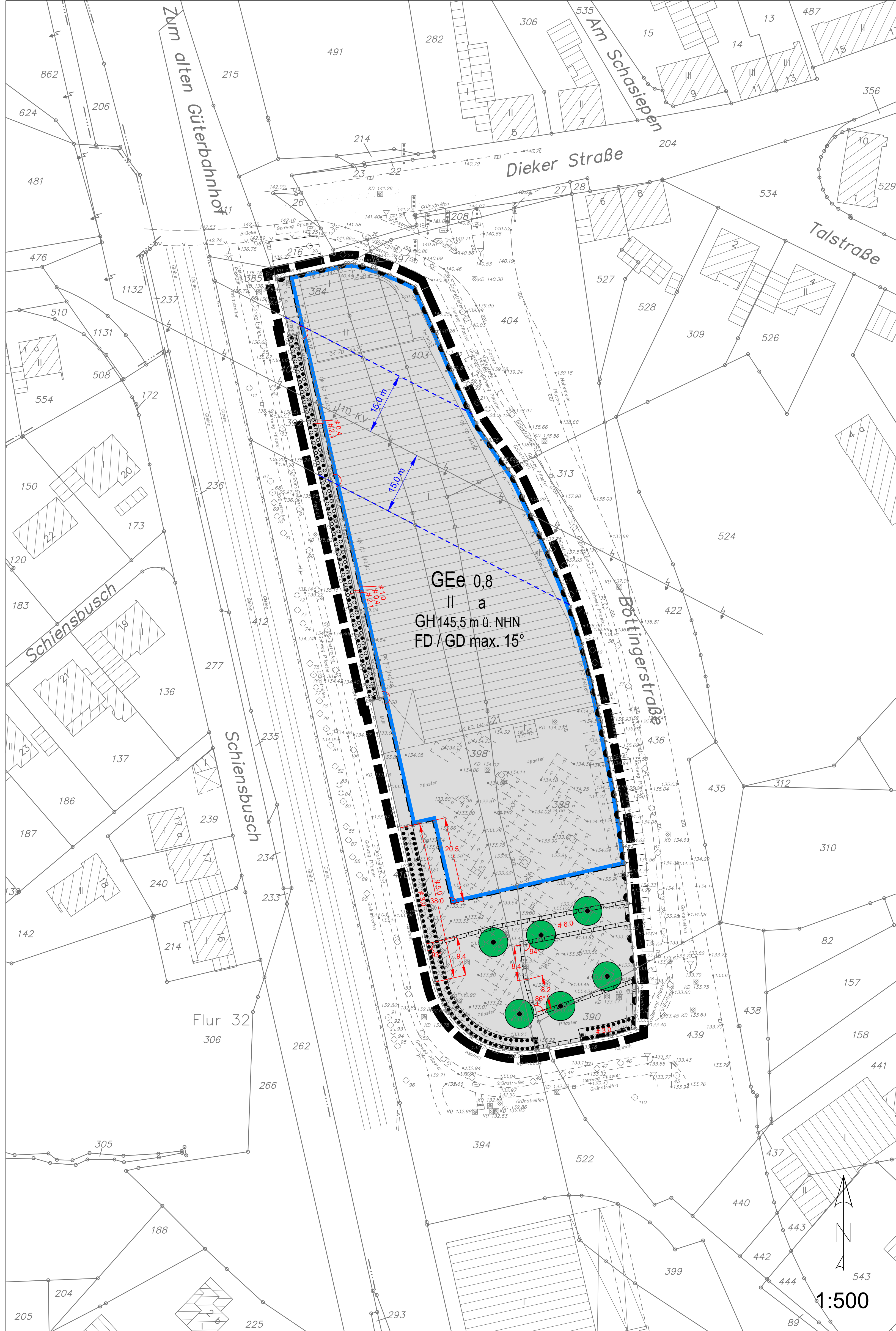




Stadt Haan

Bebauungsplan Nr. 203

"Böttingerstraße, Zum Alten Güterbahnhof"

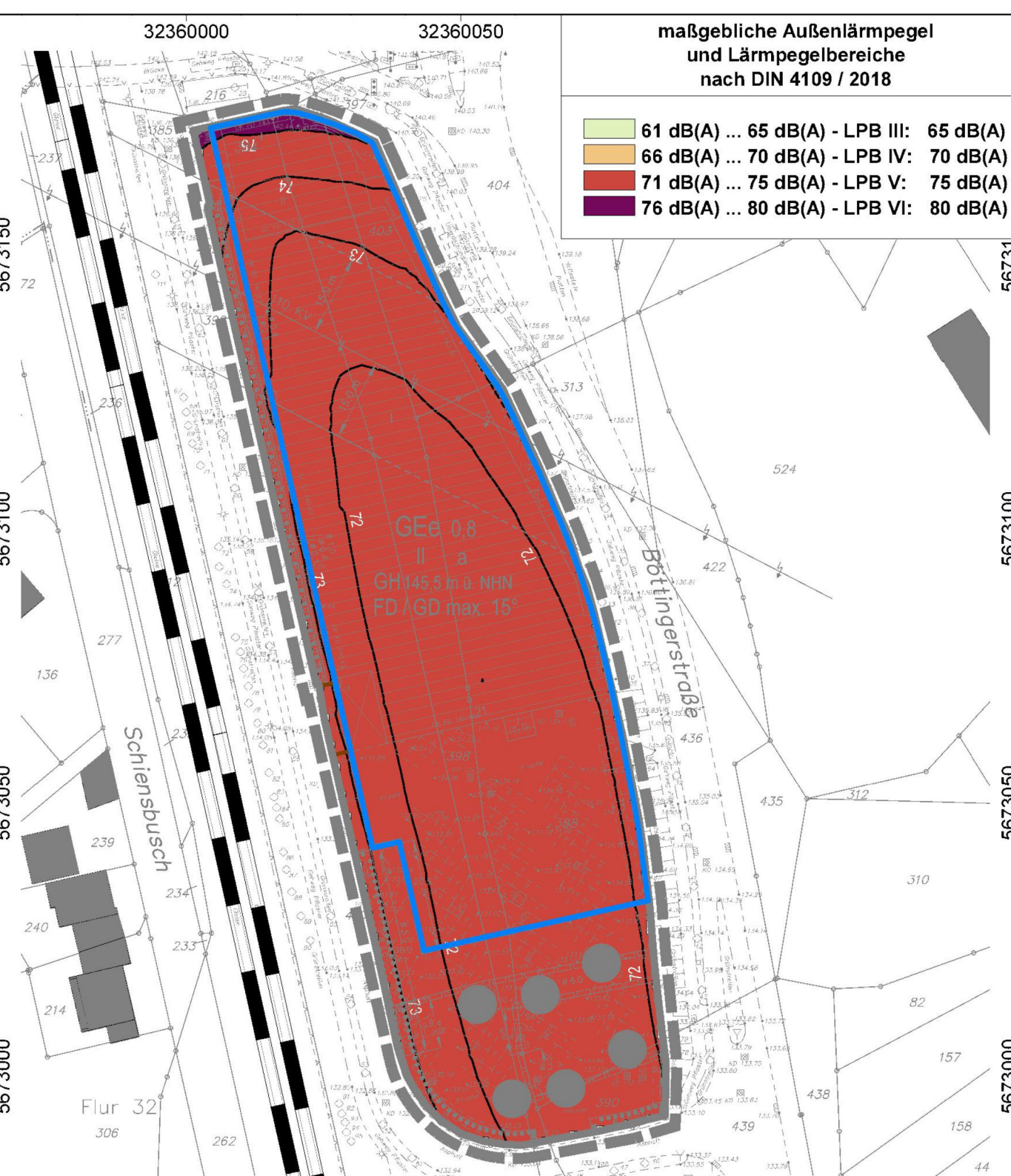


Planzeichenerklärung

- 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
GH 145,5 m ü. NHN Oberkante Gebäudehöhe als Höchstmaß über Normalhöhenmaß (bei Flachdächern: Altflächenhöhe)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)**
a Abweichende Bauweise: offene Bauweise mit Gebäudelängen von über 50 m zulässig
Baugrenze
- Verkehrflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)**
— Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

- 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**
- Sonstige Festsetzungen**
— Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger und der Stadt Haan. (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 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)**
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.1. Nutzungsfestsetzungen und Nutzungszuschlüsse gemäß § 1 (4) BauNVO
 Gemäß § 1 Absatz 4 BauNVO wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) festgesetzt. In eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die im Sinne des § 6 Absatz 1 BauNVO das Wohnen nicht wesentlich stören. Ausnahmebeweise 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,
 - Lagerhallen
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - Anlagen für sportliche Zwecke.
 Folgende Nutzungen sind unzulässig:
 - Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 - Tankstellen,
 - Betriebe des Behälterbergungsgewerbes,
 - Vergnügungsstätten.
Hinweis: zu den Vergnügungsstätten zählen u. a. :
 • Nachtclubs jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind,
 • Diskotheken,
 • Spiel- und Automatenhallen,
 • Sex- und Swinger-Clubs,
 • Wettbüros.
 Ausnahmebeweise zulässig sind:
 • Wohnungen und Betriebsstätten sowie für Betreiberbetriebe und Betriebe, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind,
 • Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
1.2. 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.
1.3. 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.
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
2.1. Höhe 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 Schutzzufreifens der Hochspannungsfreileitung durch erforderliche haustechnische Anlagen (Dachaufbauten (z.B. Aufzugsschächte, 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.
3. 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.
4. Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)
4.1. 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 Landestafeln, soweit diese nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.
4.2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO
 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.
5. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
5.1. Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen
 In dem Gewerbegebiet (GEE) sind bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden für die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume Schalldämmmaße gemäß DIN 4109-1 (Stand Januar 2018) einzuhalten. Im Plangebiet ergeben sich die Anforderungen an das gesamte, bewertete Bau-Schalldämmmaß (R_{ges}) aus dem Verhältnis 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:

Raumart	Außenlärmpegel (L _a)	Korrekturen (K _{korrektur})
Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume, Unterrichts- und ähnliche Räume	30	35
Bürosräume und ähnliche Räume	30	35

 Mindestens einzuhalten ist dabei R_{ges} = 30 dB für Aufenthaltsräume von Wohnungen bzw. Übernachtungsräumen sowie R_{ges} = 35 dB für Büros. Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämmmaße R_{ges} sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gemessenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_a zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2:2018-01, Gleichung (32) mit dem Korrekturfaktor K_{korrektur} nach Gleichung (33) zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich 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 Planstufe abgedruckt.
5.2. Schallreflexionen
 Die Wände von Gebäudefronten entlang des Bahnkörpers sind nach Nummer 6.6 der Schall 03 (Anlage 2 zu 16, BImSchV) baulich so auszuführen, dass sie einen Schallschlupfgrad von mindestens α = 0.8 aufweisen.
 Sofern im Baugenehmigungsverfahren gemäß den Anforderungen in Nummer 6.6 der Schall 03 (Anlage 2 zu 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 Bahntrasse auftreten können, kann auf die bauliche Ausführung der Fassaden mit einem Schallschlupfgrad von mindestens α = 0.8 verzichtet werden.
6. Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) u. b) BauGB)
6.1. Fläche zur Anpflanzung und zum Erhalt
 Innerhalb 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 Kleinstirächern anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Sträucher/Bäume sind gleichzeitig zu ersetzen. Zum Baumbestand siehe Festsetzung unter 6.3.
6.2. Fläche zum Erhalt
 Innerhalb 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. Abgängige Sträucher/Bäume sind gleichzeitig zu ersetzen. Zum Baumbestand siehe Festsetzung unter 6.3.
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, sachgerecht 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 verschult, zu ersetzen.
7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
7.1. Dachbegrenzung
 Dachflächen sind mit einer Extensivbegrenzung gemäß den FL-L-Richtlinien in der jeweils aktuellen Fassung zu versehen. Hierbei muss das Flächengewicht des wassersättigten Begrünungsaufbaus inkl. Pflanzen mind. 50 kg/m² betragen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Verfahren

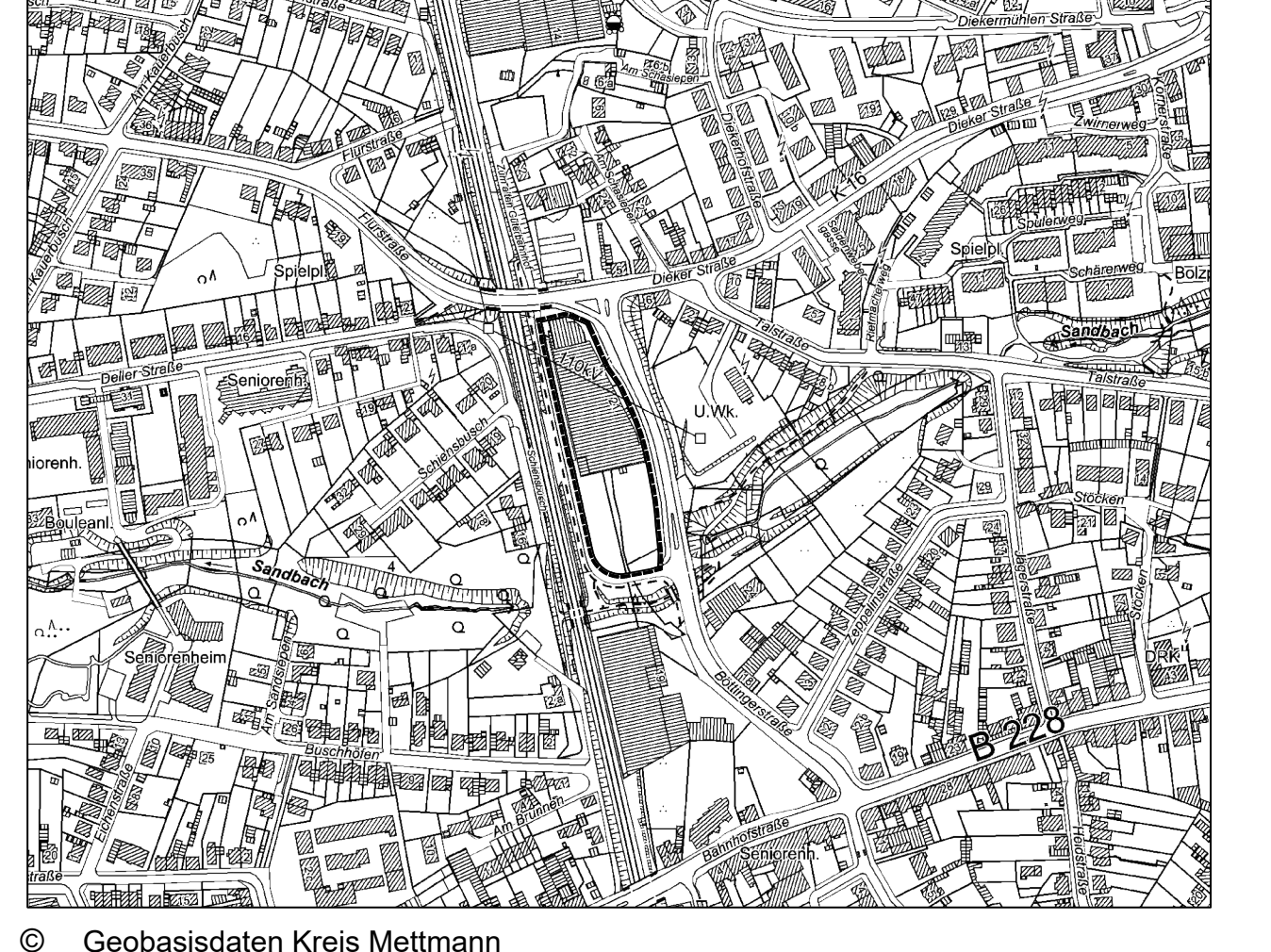
- Die Planunterlagen mit Stand von _____ und die geometrische Festlegung der städtebaulichen Planung entsprechen den Anforderungen des § 1 PlanZV.
- Für die Ausarbeitung der Planung:

 rheinuhr.stadtplaner
 henning schmidt · städtplaner
 stadplanung
 bauplanung
 planungsmangement
 Adressstraße 9, 41136 Essen
 Tel: 0201 27272
 Fax: 0201 27714
 e-mail: henning.schmidt@stadtplaner.de
 www.rheinuhr-stadtplaner.de
- Haan, den _____ Obvli 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 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 vorgeschriebenen Anhörungen und Bedenken geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. Aufgrund des § 10 BauGB i. V. m. § 7 Abs. 1 BauNVO wurde in gleicher Sitzung dieser Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Der Begründung i. d. F. v. _____ wurde zugestimmt.
- Die Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB erfolgte am _____ Die Satzung ist damit in Kraft getreten.
- Haan, den _____ Die Bürgermeisterin Haan, den _____ Die Bürgermeisterin

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)**
 in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. 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. 866), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV. NRW. S. 916)

Übersichtsplan



Stadt Haan

Bebauungsplan Nr. 203

"Böttingerstraße, Zum Alten Güterbahnhof"

Maßstab 1:500
 Gemarkung: Haan
 Flur: 30
 Stand: 14.04.2023