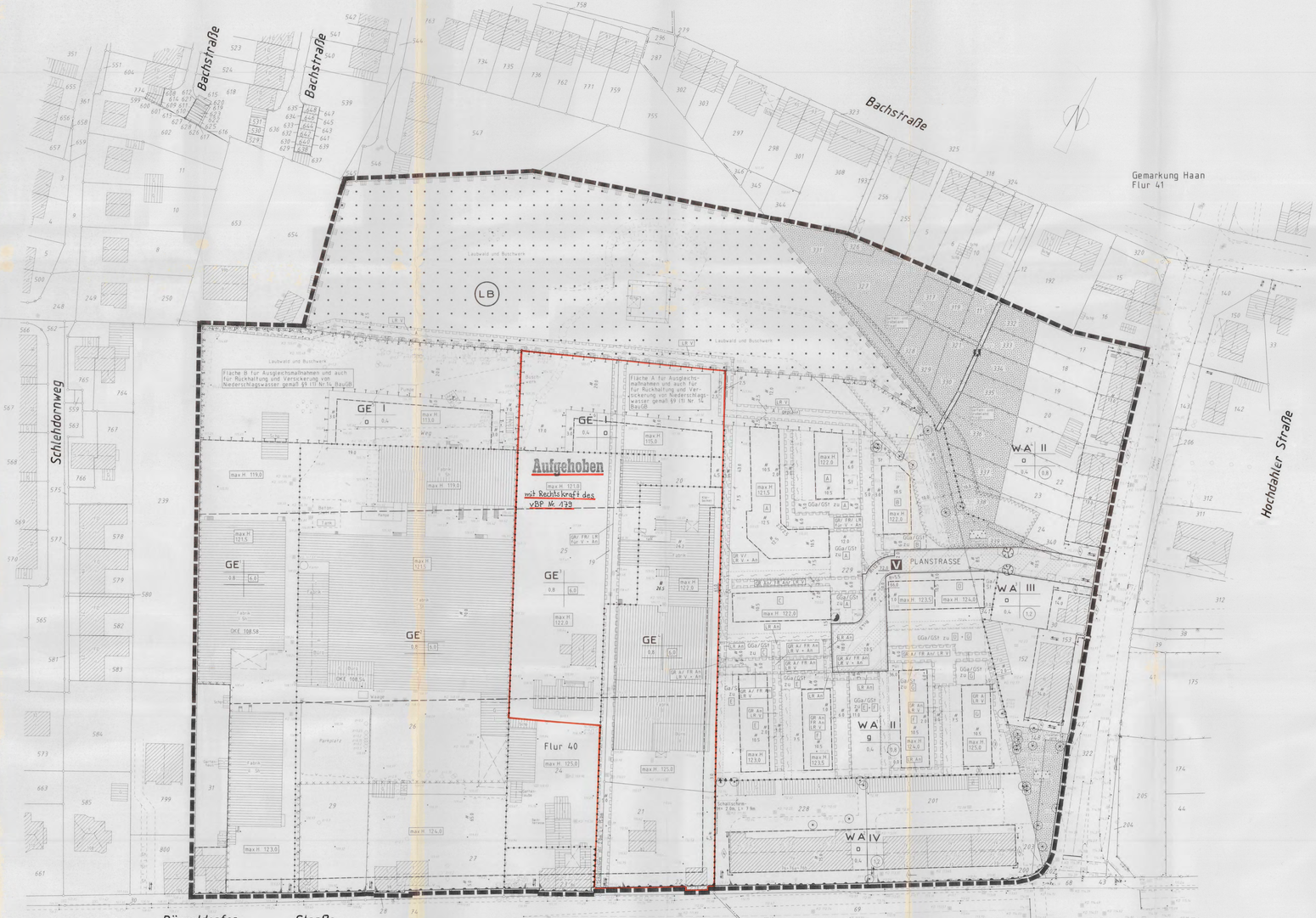
BEBAUUNGSPLAN 112 DÜSSELDORFER STRASSE / HOCHDAHLER STRASSE

STADT HAAN



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141); zuletzt geändert durch Berichtigung der Bekanntmachung der Neufassung des BauGB vom 16.01.1998 (BGBl. I S. 137),
Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)
vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58),
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994, (GV NW S. 666 / SGV NW 2023),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.03.1998 (GV NW S. 124),
Bauordnung (BauO NW)
vom 07.03.1995 (GVBl. S. 218, ber. S. 994),
Abstandserlaß
Abstände zwischen industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstigis für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände vom 02.04.1990 (MBl. NW S. 744)

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 112

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO

- In den Gewerbegebieten sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemission von einem Baukontingenen Schallleistungspegel L_{WA} von 55 dB(A)/m² am Tage nicht überschreitet. Betriebe die Nachts arbeiten sind aus Schallschutzgründen in den Gewerbegebieten nicht zulässig.
- Einzelhandelsbetriebe sind innerhalb der Gewerbegebiete GE$_{1}$ und im GE$_{2}$ gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig. Ausnahmsweise können Betriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Ort des Verbrauchs für zulässig erklärt werden, wenn die angebotenen Sortiment im Plangebiet selbst hergestellt oder in Verbindung mit handwerklichen Dienstleistungen im Plangebiet, wie Einbau, Reparatur und Wartung der Ware, angeboten wird. Die Verkaufsfläche muß gegenüber der Grundfläche und Baumasse des eigentlichen Betriebes untergeordnet sein.
- Im GE$_{3}$ sind Läden, die der Versorgung des Gebietes bzw. der angrenzenden Wohngebiete dienen, ausnahmsweise zulässig.
- Die in den Gewerbegebieten gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gewerbegebiete GE $_{1}$, $_{2}$, $_{3}$, $_{4}$

Nicht zulässig sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse I bis VI. Zusätzlich sind folgende, in der Abstandsliste VII genannte Gewerbebetriebsarten ausgeschlossen:

Nr. 195	Betriebe zur Herstellung von Fertiggerichten
Nr. 197	Autobahnservicen
Nr. 207	Großbäckereien oder große chemische Reinigungsanlagen
Nr. 212	Anlagen zur Runderneuerung von Reifen (Einsatzstoff Kautschuk weniger als 50 kg/h)

Gewerbegebiet GE $_{5}$

Nicht zulässig sind im allgemeinen Betriebe der Abstandsklassen I bis VI. Ausgenommen hiervon sind die im folgenden aufgeführten Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VI, die mit einem (*) gekennzeichnet sind:

Nr. 160	Mühlen für Nahrungs- oder Futtermittel mit einer Produktionsleistung von 100 t bis weniger als 500 t je Tag
Nr. 174	Anlagen für Sportarten oder mehr je Jahr der Übung oder Ausübung des Motorsports in lärmschutztechnisch optimierten Hallen dienen, ausgenommen Modellsportanlagen
Nr. 177	Anlagen zur Herstellung von kaltgefertigten nahtlosen oder geschweißten Rohren aus Stahl
Nr. 178	Anlagen zum automatischen Reinigen, Abfüllen oder Verpacken von Flaschen aus Glas mit einer Leistung von 2500 Flaschen oder mehr je Stunde
Nr. 181	Anlagen zum Trocknen von Getreide
Nr. 184	Zimmereien
Nr. 187	Anlagen zum Trocknen von Getreide oder Tabak unter Einsatz von Gasen
Nr. 190	Autolackierereien, auch öffentlicher Personenverkehrsbetriebe

Zusätzlich sind folgende, in der Abstandsliste VII genannte Gewerbeemittenten ausgeschlossen:

Nr. 195	Betriebe zur Herstellung von Fertiggerichten
Nr. 197	Autobahnservicen
Nr. 207	Großbäckereien oder große chemische Reinigungsanlagen
Nr. 212	Anlagen zur Runderneuerung von Reifen (Einsatzstoff Kautschuk weniger als 50 kg/h)

1.2 Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO

Gemäß § 1 (6) BauNVO werden die in allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.3 Stellplätze und Garagen

- Im Baugebiet WA, sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den für Stellplätze und Garagen ausgewiesenen Flächen zulässig.
- Gem. § 21 a (2) BauNVO sind im Baugebiet WA, darüber hinausgehende Flächenanteile der nach § 9 (1) Nr. 22 BauGB festgesetzten Gemeinschaftsanlagen für Stellplätze und Garagen entsprechend ihrer Zuordnung hinzuzurechnen.

1.4 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO

In den Gewerbegebieten sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 (5) BauNVO Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO nicht zulässig. Das gleiche gilt für baulichen Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

Anlagen gemäß § 14 (2) BauNVO können als Ausnahme zugelassen werden.

2. Maß der baulichen Nutzung

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen in den Gewerbegebieten festgesetzten maximalen Gebäudehöhen in m ü.N.N. kann als Ausnahme für einzelne betriebstechnische Bauteile zugelassen werden.

3. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Lärm (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

3.1 Wohngebiete

- Entlang der mit dem Planzeichen Q gekennzeichneten Baugrenzen müssen die festgesetzten Schallschutzmaßnahmen bei zukünftigen baulichen Veränderungen im WA$_{1}$ und bei Bauvorhaben im WA$_{2}$ berücksichtigt und gemäß VDI 2719 baulich umgesetzt werden.
- Bei den Wand- und Deckflächen sind die erforderlichen Schalldämmmaße gem. DIN 4109 von 45 db im Bereich der festgesetzten Schallschutzfensterklasse 3 und von 50 db im Bereich der festgesetzten Schallschutzfenster Klasse 4 einzuhalten und baulich umzusetzen.
- Für Schlafräume, die im Bereich der festgesetzten Schallschutzfensterklassen liegen, sind schalldämmende, voneinander fensterunabhängige Lüftungseinheiten (gem. VDI 2719) einzubauen, um für eine ausreichende Belüftung auch bei geschlossenen Fenstern zu sorgen. Hierbei ist zu gewährleisten, daß die durch die Schallschutzmaßnahmen erzielte Lärmdämmung nicht beeinträchtigt wird.
- Von den festgesetzten Fensterklassen können zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, daß geringere Maßnahmen ausreichen.

3.2 Gewerbegebiete

Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB dürfen gewerbliche Gebäude, die in den Teilgebieten GE$_{1,2,3,4}$ errichtet werden, in ihrer jeweils zur Wohnbebauung ausgerichteten Gebäudefront nur als geschlossene Wand ausgeführt werden. Eine Festsetzung gilt nicht für Gebäudeteile, die der Unterbringung von Büro- oder Sozialräumen dienen.

4. Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 i.V. mit Nr. 14 BauGB)

- In den Wohngebieten sind privat befestigte Flächen wie z.B. Terrassen, Garagenzufahrten, Gehwege, private Höfe- und Stellplätzflächen wasserdurchlässig herzustellen.
- Das anfallende Niederschlagswasser im Wiu. / GE$_{1,2,3,4}$ ist auf den Grundstücken und/oder auf den Flächen A und B für Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB zu versickern, innerhalb der als Fläche für Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB ausgewiesenen Fläche A sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
  innerhalb der Ausgleichsfläche sind Mulden zur Niederschlagsrückhaltung bzw. -versickerung naturnah und unter Berücksichtigung des vorhandenen Gehölzbestandes anzulegen. Die Mulden sind punktuell mit Erlen zu bepflanzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten.
- Innerhalb der als Fläche für Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB ausgewiesenen Fläche B sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
  - Als Ausgleich für Neubaumaßnahmen im GE, sind die vorhandenen baulichen Anlagen innerhalb der Fläche B zu beseitigen und die Fläche ist zu rekultivieren. Rekultivierungsziel ist die Ausbildung eines Erlen-Birkensaumes.
  - Innerhalb der Ausgleichsfläche B können Mulden zur Niederschlagsrückhaltung bzw. -versickerung naturnah und unter Berücksichtigung des vorhandenen Gehölzbestandes angelegt werden. Ansonsten ist der vorhandene Gehölzbestand auf Dauer zu erhalten.

5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Stellplatzbegrünung

In den Gewerbegebieten ist je angefangene 6 Stellplätze ein kleinkroniger, hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Flächen gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Die festgesetzte Fläche in den GE 3, GE 4 und GE 6 Gebieten für das Geh- Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger und Anlieger kann ausnahmsweise gemäß § 31 (1) BauGB in einer Lage auf dem Grundstück verändert werden.

II. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NW

1. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die unbebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch so zu gestalten, daß die natürliche Niederschlagsversickerung sichergestellt ist.

2. Dachform und Dachneigung

In allen Wohngebieten sind nur Satteldächer oder Walmdächer mit einer Dachneigung von maximal 45° zulässig.

3. Dachfarben

- In allen Wohngebieten sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte nur bis zu 50 % der Gesamtlänge des Hauses zulässig. Ihre Ausbildung muß der Gestaltung des Gebäudes angepaßt sein.
- In den Wohngebieten sind für die Dachflächen nur anthrazitfarbene oder rotbraune Dachpfannen zulässig.

4. Einfriedigungen

- In den **Gewerbegebieten sind nur offene Einfriedigungen oder Hecken aus standortgerechten** Laubgehölzen zulässig. Entlang der Einzelfestsetzungsstraße sind Einfriedigungen in einem Abstand von 0,50 m zur Grundstücksgrenze zurückzusetzen. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind die zum Wohngebieten zugerichteten Grundstücksgrenzen.
- In den Wohngebieten sind Einfriedigungen bis in einer Höhe von 1,60 oder Hecken aus standortgerechten Grundgehölzen bis zu einer Höhe von 2,- m zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind die den Gewerbegebieten zugeordneten Grundstücksgrenzen.

5. Weiteranlagen

Wechselsprech- und Blinklichtanlagen sind unzulässig.

III. Hinweise

1. Bei allen Bauvorhaben, die einen Abstand zum Wald von 100 m unterschreiten, sind die §§ 46 und 41 des Landesforstgesetzes zu beachten.

2. Im Baugebiet WA 1 ist die Versickerung der Regenwasser durch ein Mulden-Rigolensystem vorgesehen. An Kellerräumen die näher als 6 m an eine Mulden Rigole heranreichen, sind entsprechende Dichtungsmaßnahmen (z B. weiße Wanne) vorzusehen.

3. Eine Sicherung der Gebäude durch Drainagen und die Ableitung des Drainagewassers ist nicht zulässig.

Verfahren

Die Planunterlage mit Stand vom _____ und der geometrische Festpunkt der örtlichen Lage entsprechen den Anforderungen des § 1 PlanzV 90.

Haan, den 27.09.99
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Für die städtebauliche Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes
Planungsbüro B. M. Wegmann
Alzenstraße 5
4133 Essen
in Zusammenarbeit mit dem Planungsamt der Stadt Haan

Essen, den _____
Planer

Im Auftrag
Stadtbaurat

Der Planungs- und Verkehrsausschuß des Rates der Stadt Haan hat am **23.09.99** den Beschluß zur Auslegung nach § 2 (1) BauGB gefaßt.

Haan, den 27.9.99
Bürgermeister

Der Auftragsbeschluß wurde am **07.03.99** bekanntgemacht. Die betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom **12.11.97** Frühzeitig beteiligt. Gem. Beschluß vom **06.11.97** wurde gemäß § 3 (1) BauGB am **24.02.98** eine Bürgerunterrichtung durchgeführt.

Haan, den 03.09.99
Stadtbaurat

Der Entwurf hat der Begründung i.d.F. v. **23.02.99** hierbei mit Planungs- und Verkehrsausschuß des Rates der Stadt Haan vom **23.02.99** zur öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB beschlossen.

Haan, den 27.9.99
Bürgermeister

Die betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom **09.03.99** beteiligt und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt. Die Auslegung wurde am **07.03.99** bekanntgemacht und erfolgte vom **12.03.99** bis zum **16.04.99**.

Haan, den 03.09.99
Stadtbaurat

Der Entwurf wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Änderungen sind farbig (_____) eingetragen. Des von der Entwurfsänderung betroffenen Grundstückseigentümern und betroffenen Trägern öffentlicher Belange wurde mit dem Schreiben vom **27.05.99** nach § 3 (3) i.V.m. § 13 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Haan, den 02.09.99
Im Auftrag
Stadtbaurat

Die vorgebrachten Anregungen und Bedenker hat der Planungs- und Verkehrsausschuß des Rates der Stadt Haan am _____ geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Der Entwurf wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Änderungen sind farbig (_____) eingetragen. Der geänderte Entwurf mit seiner Begründung i.d. F.v. _____ wurde in gleicher Sitzung zur erneuten Auslegung nach § 3 (3) BauGB beschlossen.

Haan, den _____
Bürgermeister

Die betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom _____ von der erneuten Auslegung benachrichtigt. Die erneute Auslegung wurde ortsüblich bekanntgemacht und erfolgte vom _____ bis zum _____.

Haan, den _____
Im Auftrag
Stadtbaurat

Der Rat der Stadt Haan hat am **07.06.99** die vorgebrachten Anregungen und Bedenken geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. Aufgrund der § 19 Abs. 1 und 2 BauNVO wurde in gleicher Sitzung der Satzungsbeschluß gefaßt. Der Bebauungsplan i.d.F.v. **07.06.99** wurde ausgearbeitet.

Haan, den 29.9.99
Bürgermeister

Dieser Plan hat mit gemäß § 10 (2) BauGB vorgelegen.
Siehe Verfügung vom _____,
AZ.: 35.2- (Haan).

Düsseldorf, den _____
Bezirksregierung
Im Auftrag

Den Maßgaben der Verfügung ist der Rat der Stadt Haan am _____ durch Beschluß beigetreten.

Haan, den _____
Bürgermeister

Der Plan wurde / entsprechend den Auflagen der Verfügung / durch Beschluß des Rates der Stadt Haan vom _____ / gebilligt.
Änderungen sind farbig (_____) eingetragen.

Haan, den _____
Im Auftrag
Stadtbaurat

Die Inkraftsetzung gemäß § 10 (3) BauGB erfolgte am **30.09.99**. Die Satzung ist damit in Kraft getreten.

Haan, den **30.09.99**
Im Auftrag
Stadtbaurat

Legende der verwendeten Planzeichen

Art der baulichen Nutzung
(§ 9(1) Nr.1 BauGB und §§ 1 bis 11 BauNVO)
- W.A — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BAUNVO)
- GE — Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9(1) Nr.1 BauGB und § 16 BauNVO)
- z.B. Bo — Grundflächenzahl (GRZ)
- z.B. (LB) — Geschoßflächenzahl (GFZ)
- z.B. LB — Baumassenzahl (BMZ)
- z.B. II — Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
- ED/FD/SD — Zwingend nur offene bauliche Anlagen in Form der Einzel-, Doppel- oder Hausgruppe zulässig
- Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen innerhalb einer Baufläche

Bauweise, Baulinie, Baugrenzen
(§ 9(1) Nr.2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)
- O — Offene Bauweise
- g — Geschlossene Bauweise
- Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9(1) Nr.11 und 4 BauGB)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  Die innere Aufteilung ist nicht bindend
- A — Zugang/Zufahrt der Allgemeinheit
- V — Zugang/Zufahrt der Versorgungs- und Entsorgungsträger
- Zugang/Zufahrt der Anlieger
- Straßenbegrenzungslinie
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 4, und 11 BauGB)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Leitplankenzug

Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 9(1) Nr.12 BauGB)
- Flächen für Versorgungsanlagen
- Elektrokabel

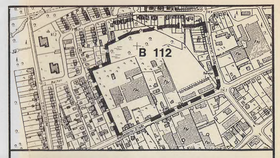
Hauptversorgungs- und Abwasserleitungen
(§ 9(1) Nr.13 und 14 BauGB)
- Gasdruckrohr
- Gasgut
- Abwasserleitung

Grünflächen
(§ 9(1) Nr.15 BauGB)
- Grünfläche
- Parkanlage, öffentlich
- Gartenfläche/ Grabeland, privat

Flächen für die Landwirtschaft und Wald
(§ 9(1) Nr.18 und 10 BauGB)
- Flächen für Wald

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9(1) Nr.20, 25 und 10 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
  Ausgleichsmaßnahmen
  siehe textliche Festsetzungen
- Erhaltung von Einzelbäumen
  (§ 9(1) Nr.25b und 10 BauGB)
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes

Sonstige Planzeichen
- Mit Geh-rechten (GR), Fahrrechten (FR) und Leitungsrechten (LR) zu belastende Flächen
  (§ 9 (1) Nr. 21 und 10 BauGB)
- A — zugunsten der Allgemeinheit
- V — zugunsten der Versorgungs- und Entsorgungsträger
- zugunsten der Anlieger
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
  (§ 9 (1) Nr.4 und 22 BauGB)
- St — Stellplätze
- G — Garagen
- GSt — Gemeinschaftsstellplätze
- GGa — Gemeinschaftsgaragen
- A bis L — Zuordnung der Gemeinschaftsanlagen zu den Baufeldern
- Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
  (§ 9 (1) Nr. 24 und 10 BauGB)
- Schallschutz mit Höhen und Längenangabe
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
  (§ 9 (5) Nr. 3 und 10 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
  (§ 9 (7) BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung o.ä. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
  (§ 1 (4) i. V. m. § 16 (5) BauNVO)
- Kennzeichnung der Bereiche, in denen Fenster der Schallschutzklasse 3 oder 4 vorgesehen sind
  Siehe auch textliche Festsetzungen
- Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
  (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)
- Fläche für Mulden- Rigolen
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
  (§ 9 (1) Nr. 10 und 10 BauGB)



Übersichtsplan Maßstab 1 : 5000

Stadt Haan — Planungsamt

Bebauungsplan Nr. 112
„Hochdahler / Düsseldorfer Str.“

Maßstab: 1 : 500
Gemarkung: Haan
Flur: 40, 41
Ausfertigung:

112