

Stadt Haan

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 143 "Windhövel"

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Die folgenden unter § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen,
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe,
- Nr. 5 Tankstellen.

1.2 Kerngebiete (§ 7 BauNVO)

Im MK 1 sind gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 i. V. m. § 1 Abs. 7 BauNVO sonstige Wohnungen nur oberhalb des 1. Obergeschosses zulässig.

Im MK 2, MK 3, MK6 und im MK 8 sind gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 i. V. m. § 1 Abs. 7 BauNVO sonstige Wohnungen nur oberhalb des Erdgeschosses zulässig.

Im MK 4, MK 5 und MK 7 sind gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO sonstige Wohnungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Das MK 1 wird gem. § 9 (3) BauGB i.V.m. § 1 (7) BauNVO und § 9 (1) Nr. 1 BauGB vertikal gegliedert:

Im Erdgeschoss und dem darunter liegenden Geschoss sind Verkaufsflächen zulässig. In allen anderen Geschossen sind Verkaufsflächen unzulässig.

Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Dienstleistungsgewerbes sind nicht der Verkaufsfläche zu zurechnen. Betriebe des Dienstleistungsgewerbes sind Betriebe mit Beratungs- und / oder Handwerksanteil wie insbesondere Reisebüros, Banken, Versicherungsagenturen, Frisöre, Reinigungen sowie Schuh- und Schlüsseldienste.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Vergnügungsstätten in allen MK-Gebieten unzulässig.

2. Flächen für Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Im MK 1 sind im ersten Untergeschoss in dem im Plan gekennzeichneten Bereich gem. § 12 (4 und 5) BauNVO ausschließlich Stellplätze zulässig. Ausnahmsweise sind diese Stellplatzflächen ganz oder teilweise flächengleich an anderer Stelle im ersten Untergeschoss des MK 1 zulässig.

In den anderen Geschossen des MK 1 sind Stellplätze gem. § 12 (4) Satz 3 BauNVO zulässig.

3. Öffentliche Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind bauliche Nebenanlagen, wie z.B. Zu- und Ausgänge und Lüftungseinrichtungen sowie Treppenhäuser, die der Tiefgarage im angrenzenden MK 1 dienen, zulässig.

4. Gehrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Innerhalb der privaten Verkehrsfläche wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit in Verlängerung der angrenzenden Fläche, die mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten ist, festgesetzt.

