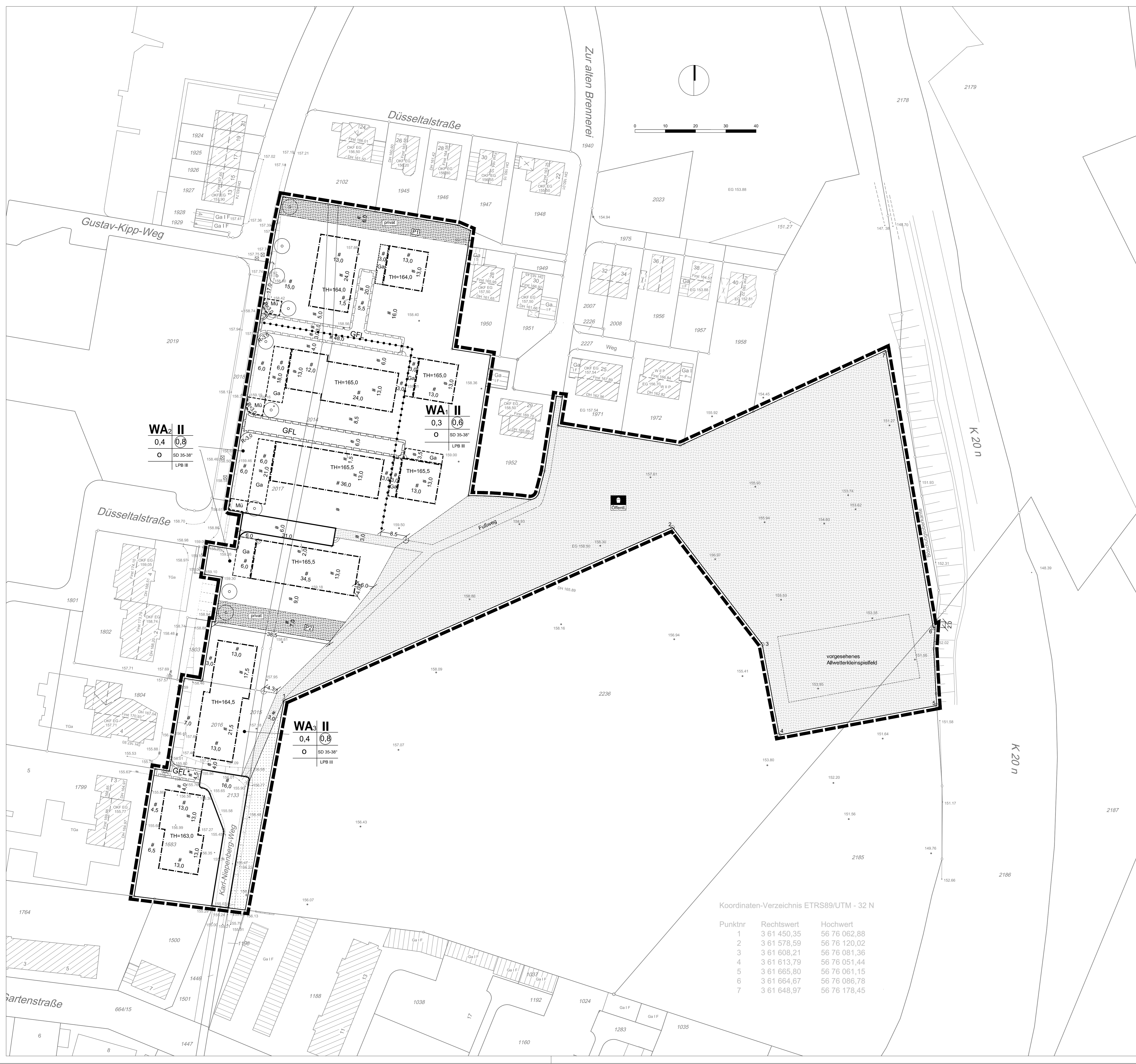


# Stadt Haan

## Bebauungsplan Nr. 164 "Düsseltalstraße / Karl-Niepenberg-Weg"



Koordinaten-Verzeichnis ETRS89/UTM - 32 N

Punktnr.	Rechtswert	Hochwert
1	3 61 450,35	56 76 062,88
2	3 61 578,59	56 76 120,02
3	3 61 608,21	56 76 081,36
4	3 61 613,79	56 76 051,44
5	3 61 665,80	56 76 061,15
6	3 61 664,67	56 76 086,78
7	3 61 648,97	56 76 178,45

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
  - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**  
Die folgenden unter § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:  
- Anlagen für Verwaltungen  
- Gartenbaubetriebe  
- Tankstellen
  - Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**  
In WA I sind maximal 2 Wohnungen innerhalb eines Wohngebäudes zulässig.
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18, 19, 20 BauNVO)**  
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GFZ), Geschossflächenzahl (GFZ), die maximale Anzahl der Vollgeschosse und durch die maximal zulässige Traufhöhe (TH) festgesetzt.
  - Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) BauGB, §§ 16, 18 BauNVO)**  
Die Traufhöhe ist als maximale Höhe über Normalhöhennull (NNH) festgesetzt. Als Traufhöhe gilt die Schräglinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachtraufe.
  - Überschreitung durch begrünzte Tiefgaragen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 19 (4) BauNVO)**  
Die festgesetzte überbaubare Grundfläche in WA I darf durch die Flächen von Tiefgaragen, die mit einer mindestens 0,5 m mächtigen begrünnten Oberfläche gestaltet sind, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Ausnahme: kann auch eine geringfügig geringere Überdeckung zugelassen werden, wenn die Wirksamkeit der Begrünung mit Bäumen und Sträuchern nachgewiesen und dauerhaft sichergestellt wird.
  - Geschossflächen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 21a (4) Nr. 3 BauNVO)**  
Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.
  - Überschreitung von Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 (3) BauNVO)**  
Baugrenzen können durch Balkone, Eiser, Loggen und Wintergärten ausnahmsweise um bis zu 1,0 m überschritten werden.
  - Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**  
Zum Schutz geeignete Räume und Kaminzimmer sind mit schallgedämmten konstruktionsgerechten Lüftungseinheiten gemäß VDI 218 zu versehen.
- Die Außenfläche der Gebäude und Fassaden sind entsprechend Lämpgebereich III gem. DIN 4109 auszuführen.**

Lämpgebereich	Mächtigkeit Außenlampen in dB(A)	Erforderliches resultierendes Schallkennmaß für das Außenbauteil in dB in Wohnungen	Erforderliches resultierendes Schallkennmaß für das Außenbauteil in dB in Wohnungen
III	61-65	35	30

Lichtstreuung der Außenbeleuchtung nach DIN 4109, Abschnitt 5, Tabelle 5, Spalte 5, November 1989
- Die Schalldämmungen müssen sich im jeweiligen Lämpgebereich nach den Anforderungen der DIN 4109 richten.**
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)**
  - Freiflächen der WA 1-3-Gebiete (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)**  
Innerhalb der WA 1-3-Gebiete ist je Baugrundstück jeweils 100 m<sup>2</sup> nicht überbaubaren Grundstücksfläche ein heimischer Laubbau der Sortenart 14/18 oder vergleichbarer Größenklasse zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
  - Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)**  
Die festgesetzte private Grünfläche P1 ist auf mindestens 80 % der Fläche mit einheimischen standortgerechten Sträuchern in durchmischer Anordnung und artgerechten Abständen zu bepflanzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Mindestpflanzqualität der Gehölze: Strauch, 2 x verpflanzt, Höhe 100 - 150 cm.
  - Öffentliche Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)**
    - Spielfläche (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)**  
Auf mindestens 20 % der unbelasteten Freifläche des Ortsteilgeländes sind ungrünfl. unbewehrte einheimische Sträucher in Gruppen und in artgerechten Abständen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ergänzend sind je 200 m<sup>2</sup> unbelasteter Freifläche einheimische, standortgerechte Laubbäume in Einzelstellung oder als Baumgruppen anzupflanzen zur landschaftstypischen Entlastung der Grünfläche. Die Gehölzpflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Die Konkretisierung der Ausgestaltung der zulässigen öffentlichen Grünfläche ist Zweckbestimmung Spielanlage. Diese ist im Detailplan festzusetzen.
- Begrünung von Stellplätzen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)**  
Stellplätze sowohl im öffentlichen Straßenraum als auch im privaten Bereich sind mit einem Grünanteil von mindestens 25 % (z.B. Grasfugenstein, Rasenfugenstein) auszuführen.
- Begrünung der Tiefgaragen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)**  
Tiefgaragen mit Ausnahme der Zufahrt sind mit einer mindestens 0,5 m starken Substratbedeckung herzustellen und zu begrünen. Diese Maßnahme ist zeitgleich mit der Bebauung herzustellen und dauerhaft zu erhalten.
- Begrünung flachgeneigter Dächer (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)**  
In den allgemeinen Wohngebieten und Freizeitanlagen von Nebenanlagen bis max. 10 Grad Dachneigung mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationsschicht muss im Mittel mind. 10 cm betragen. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen, technische Außenbau- und Produktionsanlagen sowie je gemäß anderer Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**  
Die privaten Entwicklungsmaßnahmen, Fuß- und Radwege sowie private Stellplatzflächen und deren Zufahrten sind einschließlich der Tragschicht wasserundurchlässig herzustellen.
- Nebenanlagen (§ 14 BauNVO i.V.m. § 23 (5) BauNVO)**  
Nebenanlagen sind im Bereich der Vorgärten, (Grundstückflächen zwischen Verkehrsfläche und erschließender straßenartiger Gebäudetracht), mit Ausnahme von Müllkammeranlagen, unzulässig. Auf den rückwärtigen und seitlichen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nur Nebenanlagen zulässig, die dem Charakter der Wohngebiets dienen und der Eigenart nicht widersprechen. Nebenanlagen dürfen insgesamt je Baugrundstück 15 m<sup>2</sup> umfassen und 2,3 m Höhe nicht überschreiten.
- Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)**  
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Stellplätze sind allgemein zulässig. Tiefgaragen sind in dem WA 3-Gebiet allgemein zulässig.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**  
Die mit einem GFL\* zeichnend festgesetzten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Versorgungsleiter zu belasten. Die mit einem GFL\* zeichnend festgesetzten Flächen sind mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit und mit einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger zu belasten.

### B. Örtliche Bauvorschriften (§ 86 BauNVO i.V.m. § 9 (4) BauGB)

- Gestaltung der baulichen Anlagen**
  - Dachaufbauten und -einschitte**  
Dachgauben, Zwerchgebäl und Dachschritte sind allgemein zulässig. Die Einzel- oder Gesamtlänge aller Gauben, Zwerchgebäl und Dachschritte darf in Wohngebäuden max. 2/3 der jeweiligen Fassadenbreite nicht überschreiten, wobei mindestens ein Abstand von 1,0 m von den Gebälbenwänden einer Erker- und der Gebälben- des Hauptkörpers einzuhalten ist.
  - Dachgestaltung**  
Für die Dachdeckung sind ausschließlich rotbraune oder schwarzbraune, nicht glänzende Materialien zulässig. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind hieron unberührt.
  - Fassadengestaltung**  
Die Fassaden sind generell in Ziegel- oder Holzbauweise auszuführen oder zu verpacken. In der Detailgestaltung kann bei bis zu maximal 20% der jeweiligen Fläche von der vorgeschriebenen Materialwahl abgewichen werden. Glänzende, stark reflektierende Materialien mit Ausnahme von Glas für Fenster und Türen sind nicht zulässig. Die Fassadenbauteile verbundener Gebäude (Doppelhäuserhausgruppen) sind in gleichem Material und Farbe auszuführen.
  - Gestaltung der Garagen**  
Fassaden- und Dachflächen sind in gleichem Material und Farbe wie die des Hauptkörpers auszuführen. Garagen mit Flachdachausbildung sind nur zulässig, sofern das Dach begrünt ist. Die Begrünung ist zeitgleich mit der Bebauung herzustellen und dauerhaft zu erhalten.
  - Werbeanlagen**  
Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung im Erdgeschossbereich zulässig und haben sich in Werkstoff, Form und Farbe gestalterisch einzuordnen. Im Bereich der allgemeinen Wohngebiete dürfen sie eine Größe von 1,0 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Wochenschilde und Blechschilder sind unzulässig.
- Gestaltung der Freiflächen**
  - Nicht überbaubare Grundstücksflächen**  
Von den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (außer den festgesetzten Tiefgaragenflächen) dürfen maximal 20% versiegelt werden. Die verbleibenden mindestens 80% sind gärtnerisch zu gestalten, dass die räumliche Niederschlagswasserversickerung sichergestellt ist.
  - Einfriedigungen und Hecken**  
Es sind ausschließlich Hecken sowie Kombinationen aus Hecken und offenen Zäunen zulässig. Zulässige Höhe der Einfriedigungen:  
- in Vorgärten max. 0,60 m  
- in sonstigen Gartenflächen max. 1,50 m  
Zu verwenden sind folgende Arten: Hambeuche (Carpinus betulus), Rotbuche (Fagus sylvatica), Weißdorn (Crataegus monogyna), Lippenheide (Ligustrum vulgatum), L. vulgare, Berberitze (Berberis vulgaris), Viburnum (Taxus baccata).
  - Abfallbehälter**  
Aufbau von Gebäuden sind Abfallbehälter (erweitert mit Pflanzen und Sträuchern) zu umstellen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht sichtbar sind, oder in Schränken unterzubringen, die mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen begrünt sind. Ausgenommen sind Stellplätze für bewegliche Müllcontainer / Abfallbehälter.

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

**Bestand**

- Wohngebäude
- Wirtschaftsgebäude
- Bornstein, Fahrbahnrand
- Kanalschacht
- Einlaufschart
- Latene
- Hydrant
- Höhe in Metern über NNH
- vortandene Flurstücksgrenzen
- Flurstücknummer
- Aufschüttung / Böschung

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

- WA Allgemeines Wohngebiet

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

- 0,4 Grundflächenzahl
- 0,3 Geschossflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
- TH Traufhöhe in m ü NNH (als Höchstmaß)

**Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22,23 BauNVO)**

- o offene Bauweise
- Baugrenze

**Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**

- Straßenverkehrsfläche
- Strassenbegrenzungslinie

**Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**

- Grünfläche öffentlich bzw. privat
- Zweckbestimmung Spielanlage

**Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 (1) Nr. 18 BauGB)**

- Fläche für die Landwirtschaft

**Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)**

- Anpflanzung von Bäumen

**Örtliche Bauvorschriften (§ 86 BauNVO i.V.m. § 9 (4) BauGB)**

- SD Satteldach
- 35-38° Dachneigung von bis

**Sonstige Planzeichen (§ 9 (1) Nr. 4, 21 BauGB)**

- Ga Umgrünung von Flächen für Garagen
- Mg Umgrünung von Flächen für Müllstandorte
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
- GFL\* zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger
- GFL\* Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger
- LPB III Lämpgebereich III
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes

**ergänzende Planzeichen**

- # 13,0 Parallellmaß in Meter
- R=3,0 Bemessung in Meter
- Radius in Meter
- Wegeneintrag in öffentlicher Grünfläche nur als Hinweis
- Abfallbehälterfläche in öffentlicher Grünfläche nur als Hinweis
- 1+ ETRS 89/UTM - 32 N Koordinaten

### RECHTSGRUNDLAGE

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Förderung des Bauwesens bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1500)

Bauzonenverordnung (BauZVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionsberichts- und Wohnbaugesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 38), geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Förderung des Bauwesens bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1500)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.12.2011 (GV. NRW. S.855)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2011 (GV. NRW. S.729)

### VERFAHREN

Die Planunterlagen mit Stand vom \_\_\_\_\_ und die geometrische Festlegung der städtebaulichen Planung entsprechen den Anforderungen des § 1 PlanZV 90

Hilfen, den \_\_\_\_\_, Dipl.-Ing. Rolf Jäger, Malteserstraße 31, 42721 Haan. Haan, den \_\_\_\_\_

Die Planungs- und Umweltausschüsse des Rates der Stadt Haan hat am \_\_\_\_\_ den Beschluss zur Aufstellung nach § 2 (1) BauGB gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ öffentlich bekannt gemacht.

Nach Beschlusse wurde gemäß § 3 (1) BauGB am \_\_\_\_\_ eine Diskussionveranstaltung zur Festlegung der Bebauungsart im Ortsbereich an der Planung durchgeführt.

Haan, den \_\_\_\_\_ Bürgermeister Haan, den \_\_\_\_\_ Stadtbaurat

Die beschriebenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ nach § 4 (1) BauGB gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ bekannt.

Haan, den \_\_\_\_\_ Stadtbaurat Haan, den \_\_\_\_\_ Bürgermeister

Die beschriebenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden mit Schreiben vom \_\_\_\_\_ nach § 4 (1) BauGB gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ bekannt.

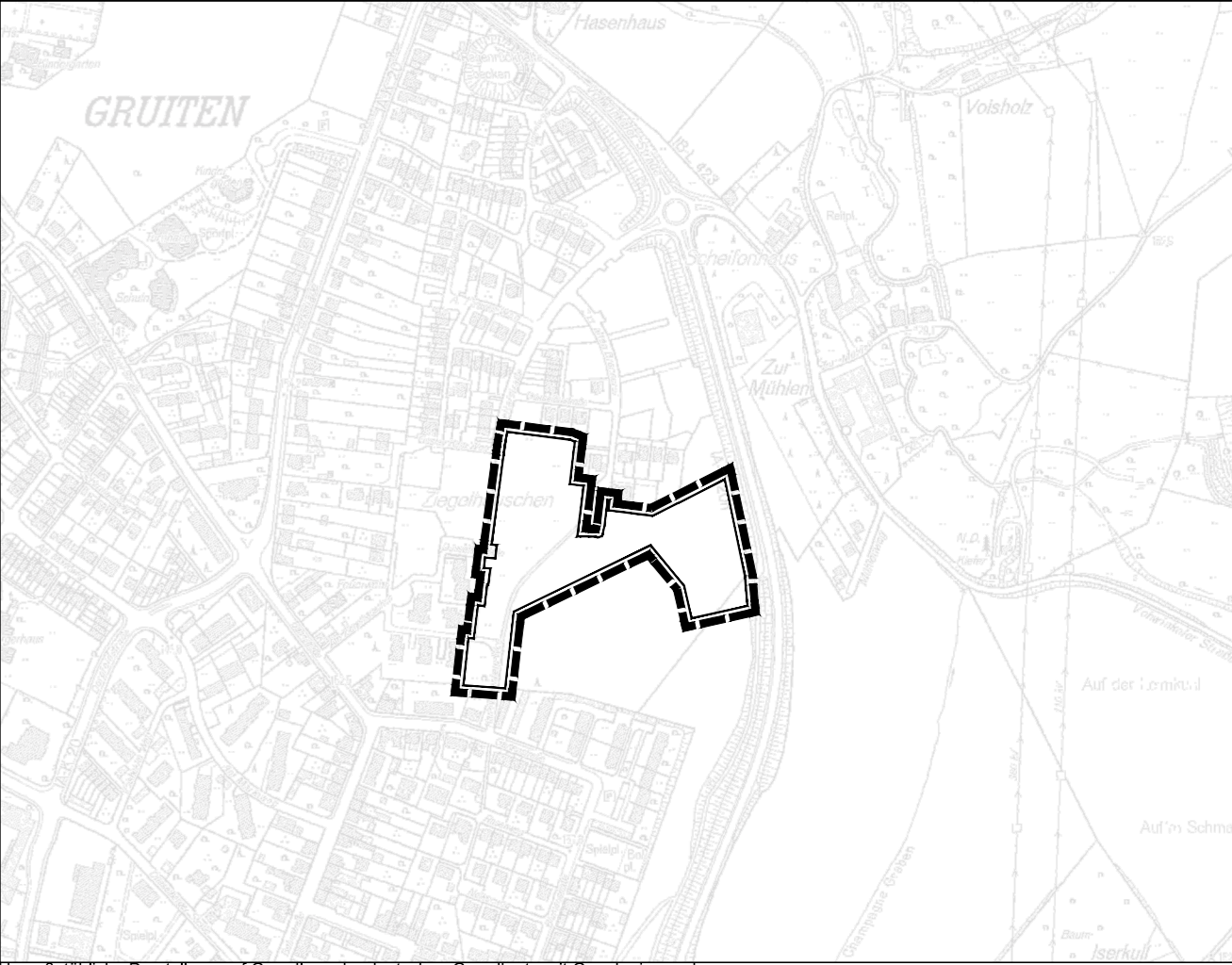
Haan, den \_\_\_\_\_ Stadtbaurat Haan, den \_\_\_\_\_ Stadtbaurat

Der Rat der Stadt Haan hat am \_\_\_\_\_ die vorgeschlagenen Änderungen und BodenplanZVO. Das Ergebnis wurde gemäß Artikel 8 § 1 BauGB am \_\_\_\_\_ 14:00 Uhr wurde in gleicher Sitzung dieser Bebauungsplan aufgestellt. Der Bebauungsplan wurde am \_\_\_\_\_ nach § 4 (1) BauGB bekannt gemacht.

Die Bekanntmachung gemäß § 10 (1) BauGB erfolgt am \_\_\_\_\_ Die Sitzung ist durch in Kraft getreten.

Haan, den \_\_\_\_\_ Bürgermeister Haan, den \_\_\_\_\_ Stadtbaurat

### Übersichtsplan (ohne Maßstab)



**STADT HAAN**  
Bebauungsplan Nr. 164 -  
"Düsseltalstraße /  
Karl-Niepenberg-Weg"  
ENTWURF  
Maßstab 1:500  
Gemarkung Obgruiten  
Flur 2  
Stand: 12.06.2012