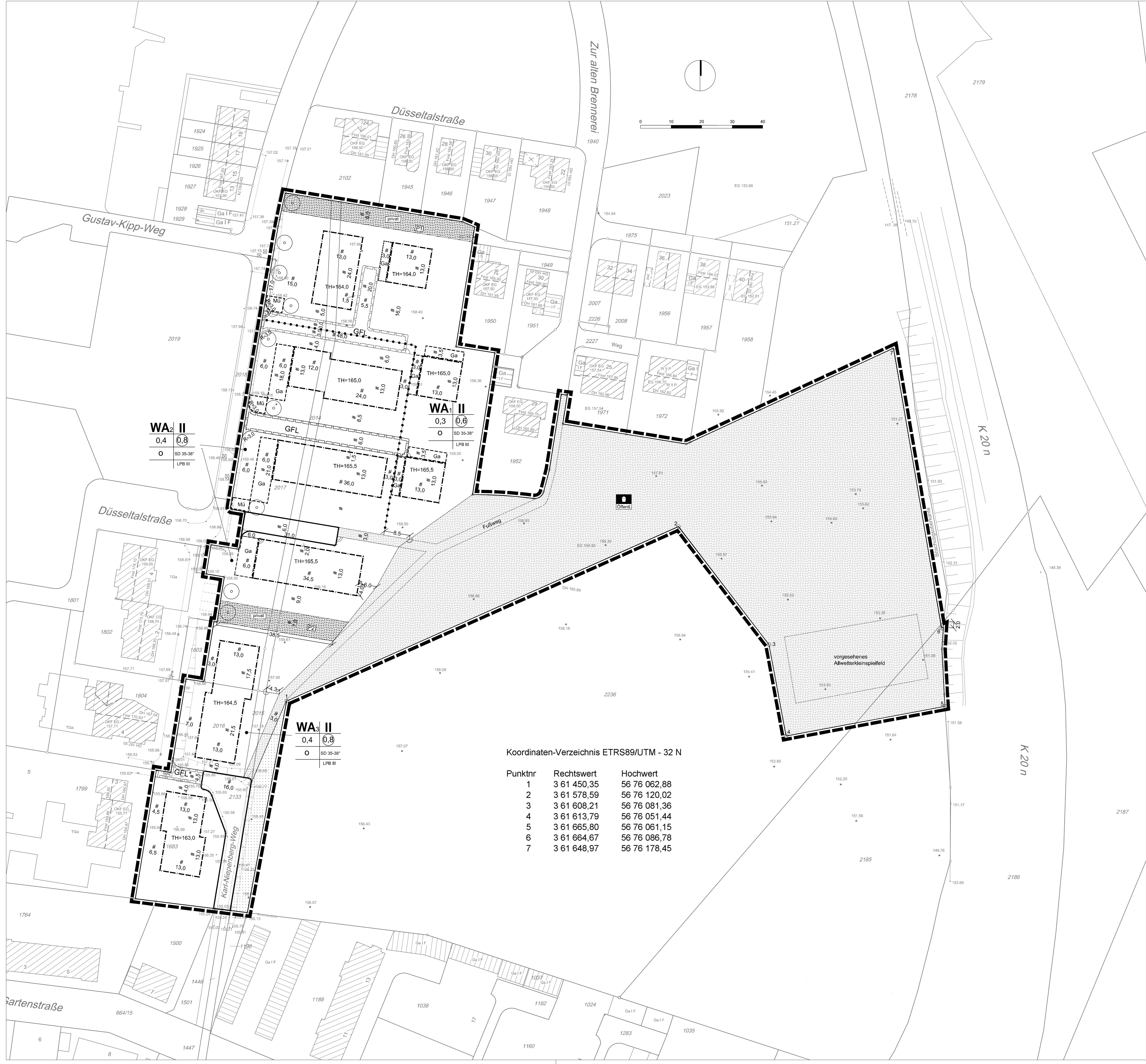




Stadt Haan

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
- Garagenbauten
- Tankstellen
 - Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**
In WA 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 Dachhaut.
 - Überschreitung durch begrünzte Tiefgaragen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 19 (4) BauNVO)**
Die festgesetzte überbaubare Grundfläche in WA darf durch die Flächen von Tiefgaragen, die mit einer mindestens 0,5 m in die Höhe begrenzten Oberfläche gestaltet sind, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Ausnahmsweise kann auch eine geringfügig geringere Überschreitung 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) 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)**
Baugrenzen können durch Balkone, Eiser, Loggen und Wintergärten ausnahmsweise um bis zu 1,0 m überschritten werden.
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
Die Außenfläche der Gebäude und Fassaden sind entsprechend Lärmpegelbereich III gem. DIN 4109 auszuführen.
Lärmpegelbereich Außenlärmpegel in dB(A) Erforderliches resultierendes Schallkennmaß P_{ref} des Außenbaus in dB von Außenbauten in dB in Abhängigkeit von den Bauelementen
III 61-65 30 30
Lärmschutzmaßnahmen der Außenbauten nach DIN 4109, Abschnitt 5, Tabelle 5, Spalte 5, November 1989
Die Schalldämmungen müssen sich im jeweiligen Lärmpegelbereich 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 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein heimischer Laubbau der Sortierung 14/18 oder vergleichbarer Größenklasse zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Innerhalb der WA 1-3-Gebiete sind jeweils auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen einheimische Bäume und Sträucher auf mindestens 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche in durchwachsender Anordnung und in angemessenen Abständen anzupflanzen. Die Pflanzung ist 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 durchwachsender Anordnung und angemessenen Abständen zu bepflanzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten.
Mindestpflanzqualität der Gehölze:
Strauch, 2 x verpflanzt, Höhe 100 - 150 cm.
Die festgesetzte private Grünfläche P2 ist auf mindestens 80 % der Fläche mit einheimischen standortgerechten Laubbäumen, zusammengesetzt aus Bäumen (Hochstamm) und Sträuchern in durchwachsender Anordnung und angemessenen Abständen zu bepflanzen. Die Mindestanzahl der Laubbäume beträgt 4 Stück. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten.
 - Öffentliche Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)**
 - Spielanlage (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)**
Auf mindestens 20 % der unbesetzten Freifläche des Ortsteilplatzes sind ungrünfl. unbewehrte, einheimische Sträucher in Gruppen und in angemessenen Abständen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ergänzend sind je 200 m² unbesetzte Freifläche einheimische, standortgerechte Laubbäume in Einzelstellung oder als Baumgruppen anzupflanzen zur landschaftlichen Einbindung der Grünfläche. Die Gehölzpflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Die Konkretisierung der Ausgestaltung der zukünftigen öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielanlage stellt eine nach zu erarbeitende Detailplanung vor. Mindestpflanzqualität der Gehölze: Strauch, 2 x verpflanzt, Höhe 100 - 150 cm.
 - 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. Grasgrünstein, Rasengrünstein) auszubilden.
 - Begrünung der Tiefgaragen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)**
Tiefgaragen mit Ausnahme der Zufahrt sind mit einer mindestens 0,5 m starken Substratüberdeckung herzustellen und zu begrünen. Diese Maßnahme ist zeitgleich mit der Bebauung herzustellen und dauerhaft zu erhalten.
 - Begrünung flächengerechter Dächer (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)**
In den allgemeinen Wohngebieten sind Flachdächer von Nebenanlagen bis max. 10 Grad Dachneigung mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationsabdeckung muss im Mittel mind. 15 cm betragen. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen, technische Außenbau- und Photovoltaikanlagen 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 Erschließungsanlagen, Fuß- und Radwege sowie private Stellplatzflächen und deren Zufahrten sind einschließlich der Tragschicht wasserdurchlässig herzustellen.
 - Nebenanlagen (§ 14 BauNVO i.V.m. § 23 (3) BauNVO)**
Nebenanlagen sind im Bereich der Vorgärten, (Grundstückflächen zwischen Verkehrsfläche sowie privater Erschließungsweg und anschließend straßenseitiger Gebäudekante), mit Ausnahme von Mülltonnenbehältern zulässig. Auf den nebeneinander und gegenüberliegenden Grundstücksflächen sind nur Nebenanlagen zulässig, die dem Charakter des Wohngebietes dienen und der Eigenart nicht widersprechen. Nebenanlagen dürfen insgesamt je Baugrundstück 15 m² unüberbaubarer Fläche und 2,3 m Höhe nicht überschreiten.
Stellplätze für bewegliche Mülltonnen/Abfallbehälter sind innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 nur in den dafür gekennzeichneten Flächen „JK“ zulässig.
 - 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 den WA 1, 3 Gebieten allgemein zulässig.
 - Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**
Die mit einem GFL* bezeichneten festgesetzten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger zu belasten.
Die mit einem GFL* bezeichneten 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 BauNRO i.V.m. § 9 (4) BauGB)

- Gestaltung der baulichen Anlagen**
 - Dachbauten und -einschnitte**
Dachgärten, Zwischengiebel und Dachschneise sind allgemein zulässig. Die Einzel- oder Gesamtlänge aller Giebel, Zwischengiebel und Dachschneise darf in Wohngebäuden max. 2/3 der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten, wobei mindestens ein Abstand von 1,0 m von den Giebelenden einer Erker- und der Giebelende des Hauptkörpers einzuhalten ist.
 - Dachgestaltung**
Für die Dachdeckung sind ausschließlich rotbraune oder schwarzbraungraue, nicht glänzende Materialien zulässig. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind hierin unberührt.
 - Fassadengestaltung**
Die Fassaden sind generell in Ziegeln- oder Holzbohlen auszuführen oder zu verputzen. In der Detailgestaltung kann bis zu maximal 20% der jeweiligen Fläche von vorgelagerten Materialien abgewichen werden. Glänzende, stark reflektierende Materialien mit Ausnahme von Glas für Fenster und Türen sind nicht zulässig.
 - Gestaltung der Garagen**
Fassaden- und Dachflächen sind in gleichem Material und Farbe wie die des Hauptkörpers auszubilden. 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 Erdgeschoss zulässig und haben sich in Werkstoff, Form und Farbe gestalterisch einfügen. Im Bereich der allgemeinen Wohngebiete dürfen sie eine Größe von 10 m² nicht überschreiten. Wechselwerke- und Blinklichtanlagen 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 so zu gestalten, dass die natürliche Niederschlagsversickerung 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: Heibuche (Carpinus betulus), Rotbuche (Fagus sylvatica), Weißdorn (Crataegus monogyna), Liguster (Ligustrum ovalifolium, L. vulgare), Borstzahn (Berberis thunbergii, vulgaris), Eibe (Taxus baccata).
 - Abfallbehälter**
Aufbau von Gebäuden sind Abfallbehälter derart mit Plätzen und Sträuchern zu umstellen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht sichtbar sind, oder in Schächeln untergebracht, die mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen begrünt sind. Ausgenommen sind Stellplätze für bewegliche Mülltonnen / Abfallbehälter.
- A) Hinweise**
 - Aufhebung bestehender Pläne**
Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten, soweit vom Planungsbereich erfasst, die entsprechenden Teile des seit dem 06.06.2003 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 138 "Häsenhaus" außer Kraft.
 - Bodenmerkmal**
Beim Aufreten archaischer Bodenfläche und Befunde besteht laut §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NW Maßregeln. Es ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege Aufwandsberechtigt, Gutachten, an der B. 64, 51491 Overath, unverzüglich zu erlangen. Bodenmerkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.
 - Fachgutachten**
Folgende Fachberichte wurden zum Bebauungsplan bzw. zum Vorgängerplan Nr. 138 erarbeitet und sind der Planungsbüro als Anlage beigefügt:
A) Landschaftsplan (LSP) zum Bebauungsplan Nr. 164 "Düsseltalstraße / Karl-Niepenberg-Weg" der Planungsguppe Becker, Jansen, Haan vom Juli 2012.
B) Archäologische Untersuchung (ASU) zum Bebauungsplan Nr. 164 "Düsseltalstraße / Karl-Niepenberg-Weg" der Planungsguppe Becker, Jansen, Haan vom März 2012.
C) Landschaftsplan (LSP) zum Bebauungsplan Nr. 138 "Häsenhaus" der Planungsguppe Becker, Jansen, Haan vom 05.04.2002, Ergänzung vom 04.09.2002.
D) Sachtechnisches Gutachten des Büros Preutz Consult, Düsseldorf vom 11.03.2002.
E) Verkehrstechnische Untersuchung des Büros RGS, Haan vom Januar 2002.
F) Bodengutachten und Altlasten, Erkundung des Büros Dr. Homing, Gräbe und Becker, Köln vom 28.11.2002 und 21.02.2001.
G) Geotechnisches Gutachten des Büros Richter und Hübs, Haan vom Juli 2001, Ergänzung vom 01.07.2002.
H) Entwässerungsstudie des Büros Rös, Mönchengladbach vom 19.09.2000.
 - Kampfmittel**
Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Einbau außergewöhnliche Verfallungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Haan und / oder die Bezirksregierung Düsseldorf - Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW zu verständigen.
 - Einschneidung in außenläufige Leitungen**
Die DIN 4109 und die VDE 2179 werden bei der Stadt Haan, Planungsbüro, Altesstraße 8, 42781 Haan während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereit gehalten.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Bestand

- Wohngebäude
- Wirtschaftsgebäude
- Bornstein, Fahrbahnrand
- Kanalschacht
- Einbauschaft
- Latrine
- Hydrant
- Höhe in Metern über NN
- vorhandene 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 üNN (als Höchstmaß)

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

- o offene Bauweise
- Bauweise

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. 20 BauGB)

- Anpflanzung von Bäumen
- SD Satteldach
- 35-38° Dachneigung von bis

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

- Ga Umgrünung von Flächen für Garagen
- MG Umgrünung von Flächen für Mülltonnen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
- GFL* zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger
- GFL* zugunsten der Allgemeinheit, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger
- LPB III Lämppegrenze der Anlieger
- 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 Parallelmaß in Meter
- 6,0 Bemesslung in Meter
- R=3,0 Radius in Meter
- Wegebeitragung in öffentlicher Grünfläche nur als Hinweis
- Altwaterleitungsplan in öffentlicher Grünfläche nur als Hinweis
- 1+ ETRS 89/UTM - 32 N Koordinaten

RECHTSGRUNDLAGE

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

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

Planzonenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 36), geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutz 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 09.08.2013 (GV. NRW. S. 184)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.03.2013 (GV. NRW. S. 142)

VERFAHREN

Die Planunterlagen mit Stand vom _____ und die genehmigte Festlegung der städtebaulichen Planung entsprechen der Anforderung des § 1 PlanZV 90

Für die Ausarbeitung der Planung: **ISTAD + RAUM** für Stadt + Raum, Haan, den _____

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

Nach Besondere wurde gemäß § 3 (1) BauGB am _____ eine Diskussionveranstaltung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit an der Planung durchgeführt.

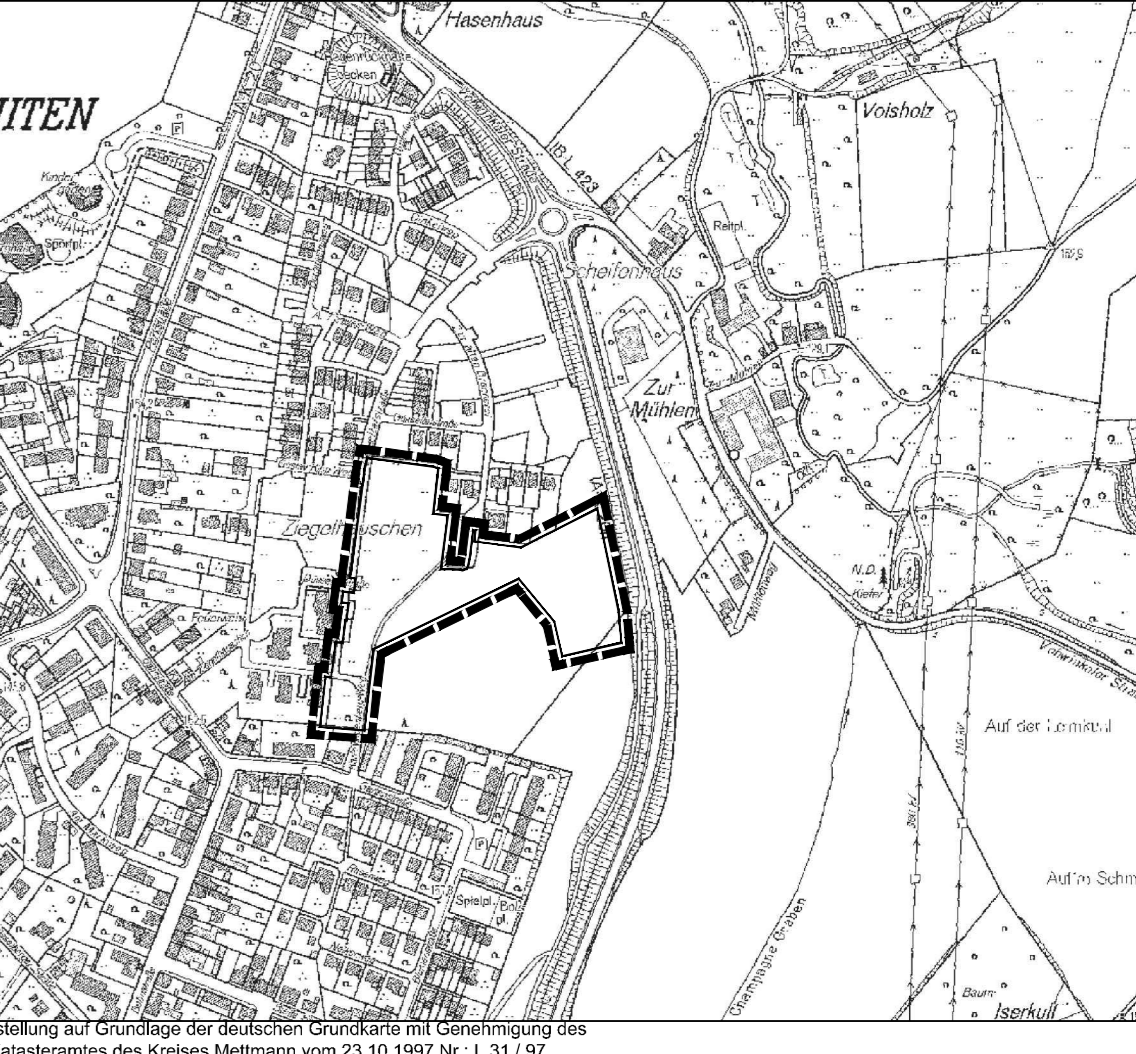
Der Entwurf mit der Begründung i.d.F.v. _____ wurde von Planung- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Haan am _____ zur öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB beschlossen.

Der Entwurf wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert, Änderungen sind festzulegen. Der von der Entwurfsaufstellung betroffenen Öffentlichkeit und den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit dem Schreiben vom _____ nach § 3 (4) BauGB Gemeindefür die Beteiligung gegeben.

Die Bekanntmachung gemäß § 10 (1) BauGB erfolgt am _____ Die Sitzung ist damit in Kraft getreten.

Haan, den _____ Bürgermeister

Übersichtsplan (ohne Maßstab)



STADT HAAN
Bebauungsplan Nr. 164 -
"Düsseltalstraße /
Karl-Niepenberg-Weg"
ENTWURF
Maßstab 1:500
Gemarkung Obgruten
Flur 2
Stand: 03.06.2013