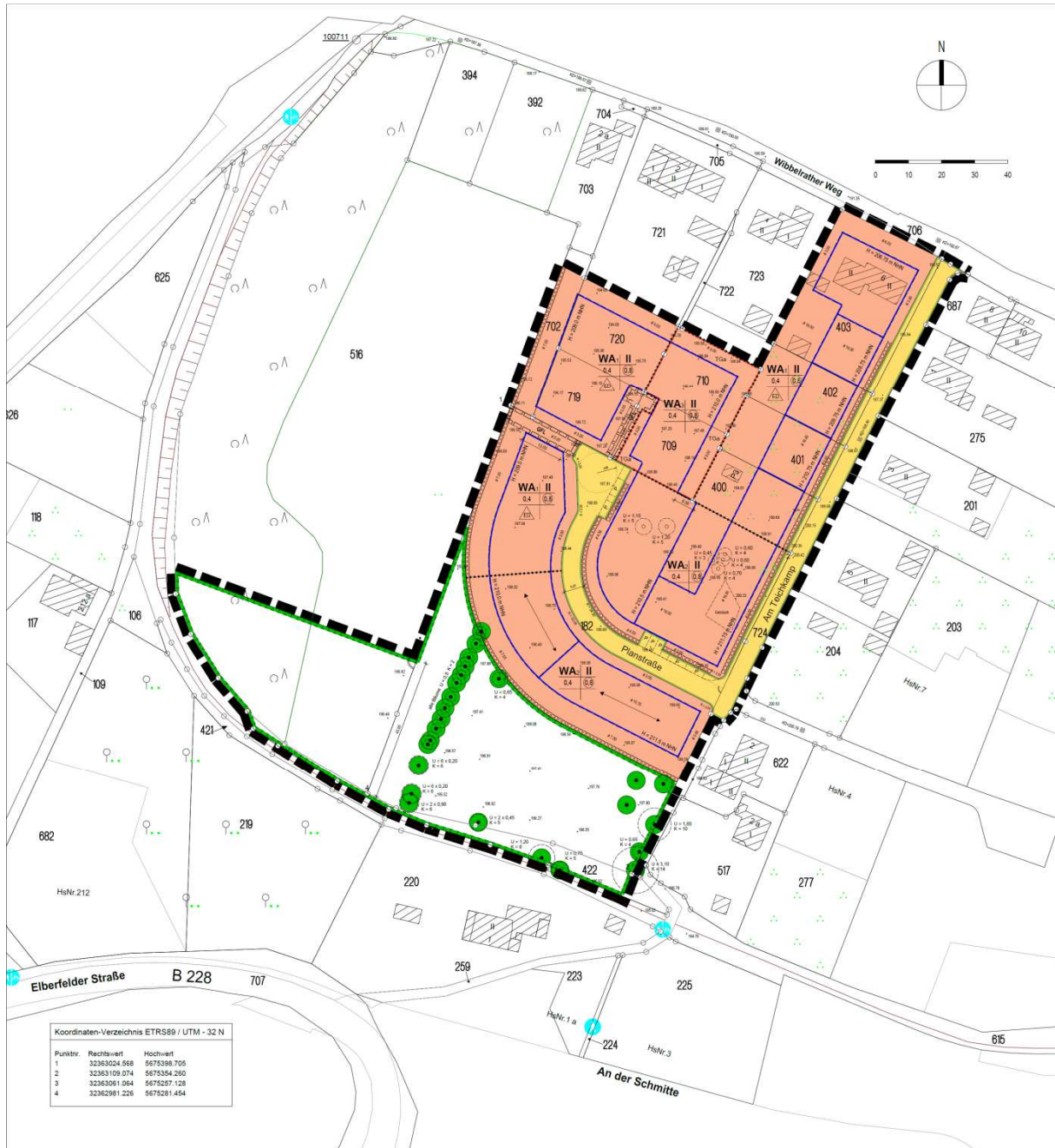





















**Bebauungsplan Nr. 149 in der Fassung vom 09.01.2017**

Planzeichnung

(unmaßstäblich)



Bestand	
	bauliche Anlage
	Kanalschacht
	Einlaufschacht
	Laterne
	Hydrant
198.70	Höhe in Metern über NHN
	vorhandene Flurstücksgrenzen
182	Flurstücksnummer
Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)	
	Allgemeines Wohngebiet
Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)	
0,4	Grundflächenzahl
	Geschossflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
H	Gebäudehöhe in m ü NHN (als Höchstmaß)
Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22,23 BauNVO)	
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze
Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)	
	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Innere Einteilung als Hinweis (P=Parken)
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)	
	Entwicklung einer offenen Gebüschfur
	Erhaltung von Bäumen und Baumgruppen
	Anpflanzen von geschnittenen Hecken
Sonstige Planzeichen (§ 9 (1) Nr. 4, 21 BauGB)	
	Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
<b>G</b>	Gehrecht
<b>F</b>	Fahrrecht
<b>L</b>	Leitungsrecht
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
ergänzende Planzeichen	
# 15,0	Parallelmaß in Meter
	Bemaßung in Meter
R=20	Radius in Meter
1 °	ETRS 89/UTM - 32 N Koordinaten

# Bebauungsplan Nr. 149 „Am Teichkamp“ - Textliche Festsetzungen

## I. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. BauGB und Bau NVO

1. Art der baulichen Nutzung
  - 1.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 (3) Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
  - 1.2 In Einzelhäusern ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf zwei Wohneinheiten beschränkt. In Doppelhäusern ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Doppelhaushälfte auf zwei Wohneinheiten beschränkt. (§ 9 (1) Nr.6 BauGB)
2. Stellplätze und Garagen (§ 12 (6) BauNVO)

Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen mit ihren Zufahrten sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
3. Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) durch begrünte Tiefgaragen (§ 9 (1) Nr.1 BauGB, § 19 (4) BauNVO)

Die festgesetzte überbaubare Grundfläche darf durch die Flächen von Tiefgaragen, die mit einer mindestens 0,5 m mächtigen begrünten Oberfläche gestaltet sind, bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Ausnahmsweise kann auch eine geringfügigere Überdeckung zugelassen werden, wenn die Wirksamkeit der Anpflanzung mit Bäumen und Sträuchern nachgewiesen und dauerhaft sichergestellt wird.
4. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind im Bereich der Vorgärten (Grundstücksflächen zwischen Verkehrsfläche und straßenseitiger Gebäudeflucht) mit Ausnahme von Mülltonnenbehältern unzulässig. Auf den rückwärtigen und seitlichen nicht überbauten Grundstücksflächen sind nur Nebenanlagen zulässig, die dem Charakter des Baugebietes dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. Nebenanlagen dürfen insgesamt je Baugrundstück 25 m<sup>3</sup> umbauten Raum und 2,50 m Höhe nicht überschreiten.
5. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Lärm (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Für das gesamte Plangebiet sind bauliche Vorkehrungen entsprechend der Mindestanforderung des Lärmpegelbereichs III der DIN 4109 zu treffen. Dabei ist ein ermitteltes resultierendes Schalldämmmaß für Außenbauteile von R<sub>w</sub> res 35 dB einzuhalten und baulich umzusetzen.
6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
  - 6.1 Maßnahmen zur Versickerung von Regenwasser.

Flächenbefestigungen, wie Zufahrten, Stellplätze und Wege sind wasserdurchlässig zu gestalten.
  - 6.2 Entwicklung einer offenen Gebüschflur  
Auf der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche ist eine offene Gebüschflur zu entwickeln, wobei 20 % der Fläche mit Gehölzen der Pflanzliste 1 zu bepflanzen sind. Die übrigen Bereiche sind durch abschnittsweise 3 - 5-jährige Mahd von Gehölzaufwuchs freizuhalten. Das Mahdgut ist von den Flächen zu entfernen.
7. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
  - 7.1 Baumpflanzungen im Straßenraum  
Im öffentlichen Straßenraum sind 3 Bäume in offenen Baumscheiben zu pflanzen und fachgerecht zu pflegen. Die genauen Standorte sind im Rahmen der Ausbauplanung festzulegen. Es sind Arten der Pflanzliste 3 zu verwenden.
  - 7.2 Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken  
Zur Durchgrünung des Baugebietes ist auf Grundstücken größer als 300 m<sup>2</sup>, je Grundstück 1 Baum zu pflanzen und fachgerecht zu pflegen. Weiterhin sind im Bereich der Planstrasse 5 Bäume auf

Privatgrund zu pflanzen und fachgerecht zu pflegen. Die Standorte sind im Rahmen der Ausführungsplanung genauer festzulegen. Es sind Arten der Pflanzliste 4 zu verwenden.

### 7.3 Anpflanzung von Hecken

Auf den mit einem Pflanzgebot versehenen privaten Wohngrundstücksflächen sind geschnittene Hecken anzulegen.

Es können bis zu 5 lfd. m je Baugrundstück für Grundstückszufahrten und Hauszugängen von Heckenpflanzungen freigehalten werden. Die Anpflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Es sind Arten der Pflanzliste 2 zu verwenden.

### 8. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Die zeichnerisch festgesetzten, vorhandenen Bäume sind zu erhalten, vor Beeinträchtigungen während der Bauphase zu schützen und fachgerecht zu pflegen.

### Pflanzlisten

#### 1. Fläche für Maßnahmen gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Bäume:

Qualitäten: Heister, 2x verpflanzt, ohne Ballen, 125-150 cm

Arten:

*Acer campestre* Feldahorn

*Carpinus betulus* Hainbuche

*Salix caprea* Salweide

*Sorbus aucuparia* Eberesche

Sträucher:

Qualitäten: Sträucher, 2x verpflanzt, ohne Ballen, 60-100 cm

Arten:

*Cornus sanguinea* Hartriegel

*Corylus avellana* Hasel

*Crataegus laevigata* zweigriffeliger Weißdorn

*Crataegus monogyna* eingriffeliger Weißdorn

*Lonicera xylosteum* Heckenkirsche

*Prunus spinosa* Schlehe

*Rosa canina* Hundsrose

*Salix aurita* Ohrchenweide

*Ligustrum vulgare* gemeiner Liguster

#### 2. geschnittene Hecken

Qualitäten: Heckenpflanze, ohne Ballen, 100-125 cm

Arten:

*Carpinus betulus* Hainbuche

*Fagus sylvatica* Rotbuche

*Crataegus monogyna* eingriffeliger Weißdorn

#### 3. Straßenbäume

Qualitäten: Hochstämme, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 20-25 cm

Arten:

*Ulmus hybrida* „Plantijn“ schmalkronige „Resista“ - Ulme

*Tilia cordata* „Greenspire“ Stadt-Linde

#### 4. Bäume auf Privatgrund

Qualitäten: Hochstämme, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm

Arten:

*Acer campestre* Feldahorn

*Carpinus betulus* Hainbuche

Sorbus aucuparia Eberesche

## **II. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB i.V. mit § 86 BauONW**

### **1. Gestaltung baulicher Anlagen**

#### **1.1 Fassadengestaltung**

Die Fassaden sind zu verlinkern oder zu verputzen. In der Detailgestaltung kann bis zu max. 30% der jeweiligen Fläche von der vorgekennzeichneten Materialwahl abgewichen werden. Glänzende Werkstoffe sind unzulässig.

#### **1.2 Dachflächen**

Für die Hauptgebäude sind Satteldächer, Pultdächer als auch Flachdächer zulässig. Geneigte Dächer sind mit einer Neigung von 17 bis 45 Grad zulässig. Dachaufbauten sind nur bis zu 2/3 der Gebäudelänge zulässig. Bei der Ermittlung der Gebäudelänge sind Dachüberstände nicht mit anzurechnen. Für geneigte Dachflächen sind nur anthrazitfarbene oder rot bis rotbraune Dachpfannen zulässig. Glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind hiervon unberührt.

Flachdächer sind zu mindestens 60% der Dachfläche zu begrünen, soweit es technisch möglich ist.

#### **1.3 Garagen**

Garagen sind in Material und Farbe dem Hauptbaukörper anzupassen.

### **2 Gestaltung der Freiflächen**

#### **2.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen.**

Nicht überbaubare Grundstücksflächen, die nicht für andere Nutzungen festgesetzt sind, müssen gärtnerisch so gestaltet sein, das die natürliche Niederschlagsversickerung gewährleistet ist.

#### **2.2 Einfriedungen**

Es sind ausschließlich offene Einfriedungen und Hecken bis zu einer Höhe von jeweils max. 1,20 m zulässig. Im Plangebiet sind in den Vorgartenbereichen nördlich und östlich der geplanten Stichstraße sowie als Abgrenzung zur freien Landschaft Hecken zur Einfriedung der Baugrundstücke zu pflanzen.

#### **2.3 Sichtschutzblenden**

Sichtschutzblenden sind außerhalb der überbaubaren Flächen bis zu einer Länge von max. 3,00 m (gemessen ab der Gebäudeflucht) und in einer Höhe von max. 2,00 m zulässig.

#### **2.4 Abfallbehälter**

Außerhalb von Gebäuden sind Abfallbehälter mit Pflanzen und Sträuchern derart zu umstellen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht sichtbar sind, oder in Schränken unterzubringen, die mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen begrünt sind.

## **III. Hinweise**

### **1. Kampfmittel**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind u. U. mit Kampfmitteln belastete Flächen enthalten. Die Bezirksregierung Düsseldorf empfiehlt daher aus Sicherheitsgründen vor der Durchführung größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründungen) die Erstellung von Probebohrungen sowie eine Überprüfung von Teilflächen des Baugeländes mit ferromagnetischen Sonden durch den Kampfmittelräumdienst.

### **2. spezieller Artenschutz**

Evtl. notwendige Fäll-, Rodungs- und Abrissarbeiten erfolgen nicht in der Zeit vom 1. März bis 30. September (siehe § 39 Abs. 5 BNatSchG) zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Gehölz- und Gebäudebrütern sowie gehölz- und gebäudebewohnenden Fledermäusen unterschiedlicher Strukturen.

Ist ein Einhalten der Bauzeitenbeschränkung nicht möglich, sind vor Beginn notwendiger Fäll-, Rodungs- und Abrissarbeiten die entsprechenden Strukturen durch geeignetes Fachpersonal auf potenzielle

Quartiere bzw. Nester hin zu überprüfen. Sollten sich keine Brutvorkommen (besetzte Höhlen oder Nester) im Baufeld befinden, so sind die Arbeiten gestattet.

Die Herrichtung des Baufeldes (wie das Abschieben des Oberbodens) erfolgt außerhalb der Brutzeit der potenziell auftretenden bodenbrütenden Vogelarten (Zeitraum: 01. März bis 31. Juli) zur Vermeidung der Zerstörung von Gelegen.

Ist ein Einhalten der Bauzeitenbeschränkung nicht möglich, ist vor Baufeldräumung die geplante Baufläche durch geeignetes Fachpersonal auf potenzielle Nester hin zu überprüfen. Sollten sich keine Brutstätten im Baufeld befinden, so ist die Herrichtung des Baufeldes gestattet.

### 3. Bodendenkmäler

Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach § 15 DSchG wird hingewiesen. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sind die ausführenden Baufirmen auf die Anzeigepflicht bei dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege aufmerksam zu machen.

### 4. Einsicht in außerstaatliche Regelungen

Die außerstaatlichen Regelungen (wie z.B. DIN-Normen oder sonstige Richtlinien), auf die in den Textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, können beim Amt für Stadtplanung und Bauaufsicht der Stadt Haan, Alleestraße 8 in 42781 Haan, eingesehen werden.