Stadt Haan

Bebauungsplan Nr. 149, "Am Teichkamp"

Koordinaten-Verzeichnis ETRS89 / UTM - 32 N		
Punktnr.	Rechtswert	Hochwert
1	32363024.568	5675398.705
2	32363109.074	5675354.260
3	32363061.064	5675257.128
4	32362981.226	5675281.454

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 den Baugebieten mit Ausnahme des WA3-Gebiets ist in Einzelhäusern 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. Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. den §§ 16, 18, 19, 20 und 21 BauNVO)
Die festgesetzte Grundfläche darf durch die Flächen von Tiefgaragen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

3. Überbaubare Grundstücksfläche (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO)
In den allgemeinen Wohngebieten dürfen die festgesetzten Baugrenzen durch an Gebäude angrenzende Terrassen um maximal 3m überschritten werden.

4. Garagen (§ 12 (6) BauNVO)
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. 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 20 m² umbauten Raum und 2,50 m Höhe nicht überschreiten.

6. 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´w res 35 dB einzuhalten und baulich umzusetzen.

7. Festsetzungen zu Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

7.1 Maßnahmen zur Versickerung von Regenwasser.
Flächenbefestigungen, wie Zufahrten, Stellplätze und Wege sind wasserdurchlässig zu gestalten.

7.2 Maßnahmen zur Begrünung
Flachdächer sind zu mindestens 60% der jeweiligen Fläche extensiv zu begrünen.

7.3 Die nicht überbauten Oberflächen von Tiefgaragen mit Ausnahme der Zufahrten sind mit einem mindestens 0,5 m dicken Substrataufbau (incl. Drainage) zu überdecken und fachgerecht zu begrünen.
Die Maßnahme ist dauerhaft zu erhalten.

7.4 Fläche zur 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.

8. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
8.1 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.

8.2 Baumpflanzungen auf privaten Grundstücken
Zur Durchgrünung des Baugebietes ist auf Grundstücken größer als 300 m², 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.

8.3 Anpflanzung von Hecken
Auf den mit einem Pflanzgebot versehenen privaten Wohngrundstücksflächen sind geschnittene Hecken anzulegen. Es können bis zu 5 lfdm 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.

9. 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 Sal-Weide
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 Öhrchenweide
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 verklinkern 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
In dem WA1-Gebiet sind Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer zulässig. Geneigte Dächer sind mit einer Neigung von 17 bis 45 Grad zulässig.
Für alle Baugebiete gilt:
Dachaufbauten sind nur bis zu 60 % der Gebäudelänge zulässig. Bei der Ermittlung der Gebäudelänge sind Dachüberstände nicht mit anzurechnen. Dacheinschnitte sind unzulässig. Für geneigte Dachflächen sind nur anthrazitfarbene oder rotbraune Dachpfannen zulässig. Glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig.
Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind hiervon unberührt.

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. passiver Schallschutz
Für Schlafräume wird auf Grund der Überschreitungen des nachtzeitlichen Orientierungswertes der Einbau von schallgedämmten Lüftungsanlagen empfohlen.

3. 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.

4. 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.

5. 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.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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)

- WA — Allgemeines Wohngebiet

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

- 0,4 — Grundflächenzahl
- (0,8) — 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)

- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- P — 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 Gebüschflur
- Erhaltung von Bäumen und Baumgruppen
- Anpflanzen von geschnittenen Hecken

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

- TGa — Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen
- GFL — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
- G — Gehrecht
- F — Fahrrecht
- L — 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
- 5,0 — Bemaßung in Meter
- R=2,0 — Radius in Meter
- ↑ ° — 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 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722);

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),
zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandg vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)
vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58);

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666/SGV NRW 2023),
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25. Juni 2015 (GV. NRW. S. 496);

Bauordnung (BauO NW)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000; (GV. NRW. S. 256),
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2014 (GV. NRW. S. 294)

VERFAHREN

Die durchgestrichenen Verfahrensvermerke befinden sich auf dem Planentwurf vom Juli 2002

Die Planunterlage zum Bebauungsplan Nr. 149 mit Stand vom_____ und die geometrische Festlegung der städtebaulichen Planung entsprechen den Anforderungen des § 1 PlanZV 90.

_____, den ___.___.____

öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Dipl.-Ing. Hartmut Eicker
Heumarktstr. 19, 42489 Wulfrath

Für die Ausarbeitung der Planung:

planungsbüro FINKE
Eichholzstraße 1 — 48496 Hopsten-Schale
mail: info@finke-baukunst.de
tel.: 05457 933 877 0

Hopsten, den ___.___.____

in Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsamt Haan

Der Planungs- und Verkehrsausschuss des Rates der Stadt Haan hat am _____ den Beschluss zur Aufstellung nach § 2 (1) BauGB gefasst und über die Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB gefasst.

Haan, den ___.___.____

Bürgermeisterin

Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ bekanntgegeben. Die berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ___.___.____ beteiligt.
Nach Beschluss wurde gemäß § 3 (1) BauGB am ___.___.____ eine Bürgeranhörung durchgeführt.

Haan, den ___.___.____

im Auftrag

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ___.___.____ nach §4 (1) BauGB beteiligt.

Haan, den ___.___.____

im Auftrag

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

Haan, den ___.___.____

Bürgermeisterin

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom _____ beteiligt und von der öffentlichen Auslegung nach §4 (2) BauGB benachrichtigt. Die Auslegung wurde am ___.___.____ ortsüblich bekannt gemacht und erfolgte vom ___.___.____ bis zum ___.___.____.

Haan, den ___.___.____

im Auftrag

Der Entwurf wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Änderungen der Festsetzungen sind farblig (_____) eingetragen. Der von der Entwurfsänderung betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit dem Schreiben vom ___.___.____ nach § 4a (3) S. 4 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Haan, den ___.___.____

im Auftrag

Der Rat der Stadt Haan hat am _____ die vorgebrachten Anregungen und Bedenken geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. Aufgrund des § 10 BauGB i. V. m. §§ 7,41 GO NW wurde in gleicher Sitzung dieser Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Der Begründung i.d.F.v._____ wurde zugestimmt.

Haan, den ___.___.____

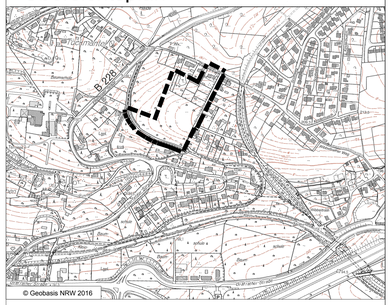
Bürgermeisterin

Die Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB erfolgte am _____.
Die Satzung ist damit in Kraft getreten.

Haan, den ___.___.____

im Auftrag

Übersichtsplan (ohne Maßstab)



© Geobasis NRW 2016

STADT HAAN

Bebauungsplan Nr. 149, "Am Teichkamp"

Maßstab 1:500
Gemarkung Haan
Flur 7
Stand: 16.05.2017