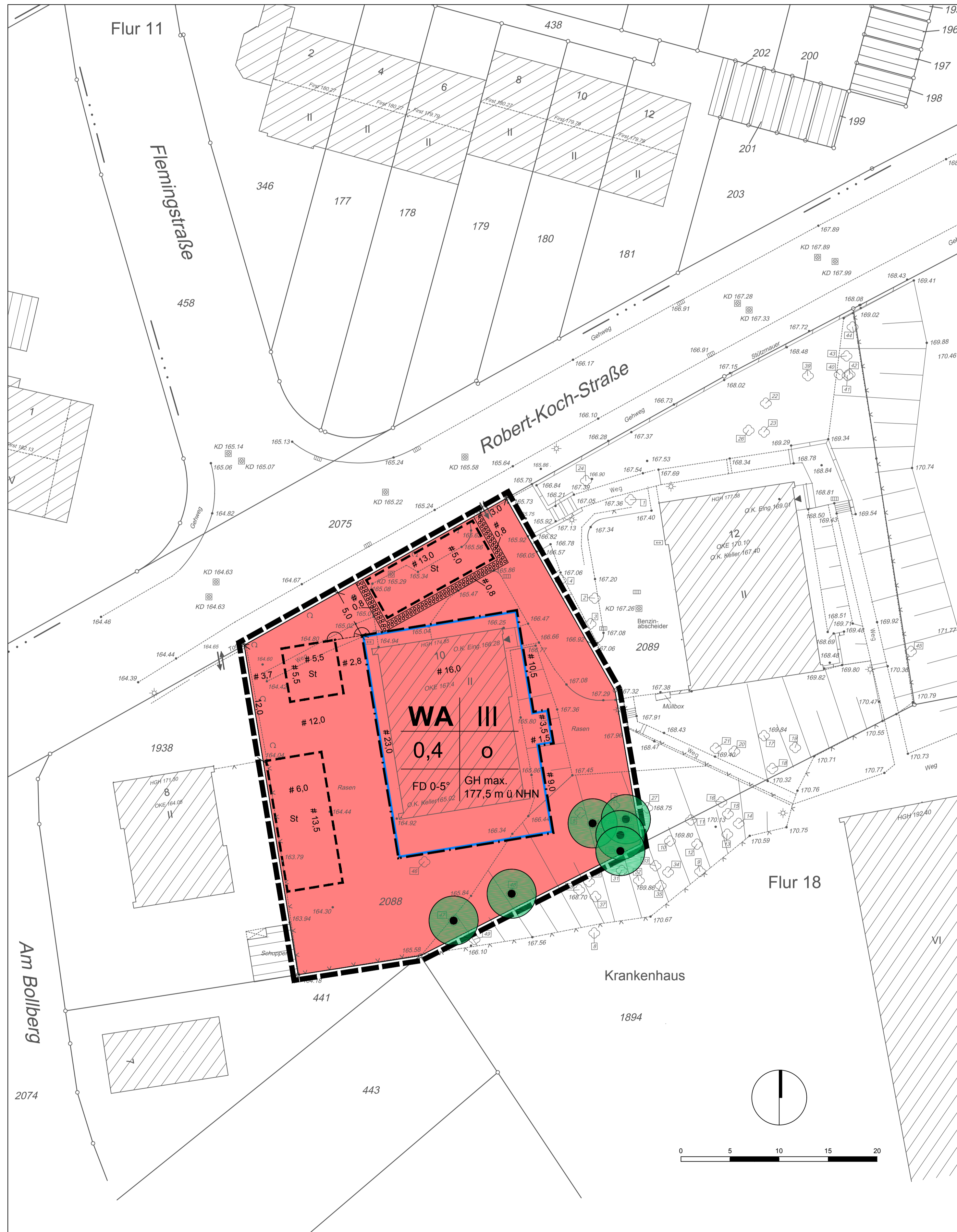




Stadt Haan

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 188 „Südliche Robert-Koch-Straße II“



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Bestand	
	vorhandene Flurstücksgrenzen
	Flurstücksnummer
	Flurgrenze
	vorhandene Bebauung
	Bordstein, Fahrbandrand
	Kanalschacht
	Einlaufschacht
	Laterne
	Hydrant
	Baum
	Höhe in Metern über NHN
Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)	
	Allgemeines Wohngebiet
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18, 19 BauNVO)	
0,4	Grundflächenzahl
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GH max.	Gebäudehöhe in m ü NHN (als Höchstmaß)
Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22.23 BauNVO)	
	offene Bauweise
	Baugrenze
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)	
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Erhalt von Bäumen
Sonstige Planzeichen	
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)
	Stellplätze
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)
Örtliche Bauvorschriften (§§ (4) BauGB i.V.m §86 BauONRW)	
FD	Flachdach
0-5°	Dachneigung
ergänzende Planzeichen	
# 11,5	Parallellmaß in Meter
4,5	Bemaßung in Meter
	Rechter Winkel
RECHTSGRUNDLAGEN	
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722);	
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. IS. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. IS. 1548);	
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 IS. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. IS. 1509);	
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 G des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 966);	
Bauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000; (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV NRW S. 294);	
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Art. 19 des Gesetzes vom 13.10.2016 (BGBl. I S. 2258)	
bzw. in ihren jeweils zur Zeit geltenden Fassungen.	

TEXTLICHE FESTSETZUNG

Textliche Festsetzungen

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
• Gartenbaubetriebe sowie
• Tankstellen
werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind somit unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag im Plan über die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und die maximale Gebäudehöhe (GH max.) in Metern über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.
Der obere Bezugspunkt für die Bestimmung der GH max ist die Oberkante der Attika.
Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe (GH max.) durch untergeordnete Bauteile und technische Gebäudeeinrichtungen (z.B. Aufzugsüberfahrten) ist bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.
In dem allgemeinen Wohngebiet WA ist zusätzlich zu der in der Planzeichnung festgesetzten Zahl der zulässigen Vollgeschosse ein weiteres Vollgeschoss zulässig, wenn dieses maximal 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses überdeckt.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)
Im allgemeinen Wohngebiet WA dürfen die Baugrenzen durch an Gebäude angebaute Terrassen und Balkone bis maximal 2,00m überschritten werden.

5. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Garagen (Ga) und Stellplätze (St) sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

6. Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgehende Bäume sind durch gleichartige Bäume zu ersetzen.
Entlang der nördlichen offenen Stellplatzanlage sind standortgerechte Hecken anzupflanzen.

7. Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 Abs. 3a BauGB)
Im Plangebiet sind gemäß § 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄß § 9 Abs. 4 BAUGB i.V.m. § 86 BAUO NRW

1. Fassaden- und Dachgestaltung
Glänzende, stark reflektierende Materialien, von denen eine Blendwirkung ausgehen kann, sind mit Ausnahme von Solarkollektoren und Fotovoltaik-Anlagen sowie Glas für Fenster bei der Fassadengestaltung und bei der Dachendeckung nicht zulässig.

2. Gestaltung der Garagen
Die Fassaden der Garagen sind in Material und Farbe dem Hauptbaukörper anzupassen.

3. Werbeanlagen
Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung bis zur Höhe der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses angebracht werden. Sie dürfen eine Größe von 1 m² nicht überschreiten und haben sich in Werkstoff, Form und Farbe einzufügen. Wechselwerbe- und Blinklichtanlagen sind unzulässig.

4. Abfallbehälter
Private Stellplätze für bewegliche Müllbehälter sind so anzulegen und anzupflanzen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht einsehen sind.

5. Einfriedigungen
Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind ausschließlich Hecken sowie offene Einfriedigungen zulässig. Die zulässige Höhe der Einfriedigungen beträgt max. 1,60 m, Hecken aus standortgerechten Grüngehölzen sind bis zu einer Höhe von 2,0m zulässig.

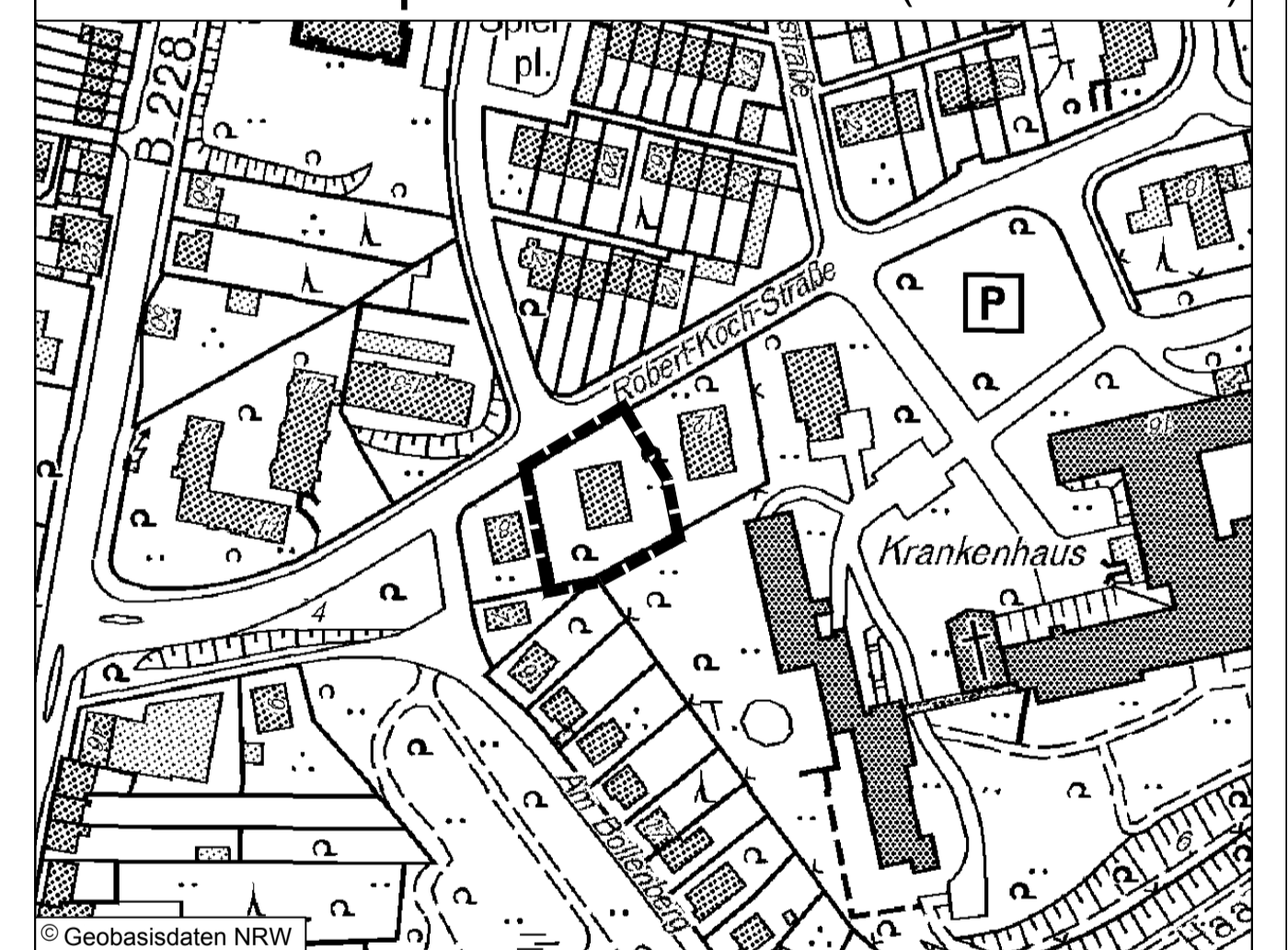
C Hinweise

1. Artenschutz
Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme sind die für die Durchführung der Planung erforderlichen Rodungsarbeiten zeitlich begrenzt durchzuführen. Die Fallarbeiten sind außerhalb des Brutzeitraums im Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis zum 28./29.02. des Folgejahres gem. § 39 BNatSchG durchzuführen.

VERFAHREN

Die Planunterlage mit Stand vom _____ und die geometrische Festlegung der städtebaulichen Planung entsprechen den Anforderungen des § 1 PlanZV 90.	Für die Ausarbeitung der Planung: ISR innovative Stadt- und Raumplanung GmbH Zur Friedensstraße 11 • 41879 Haan • Rheinland Tel: +49 2122 500 200-421 • Fax: +49 2122 500 200-422 www.isr-haan.de
Haan, den _____ Offentl. best. Verm.- Ingenieur Franz Lesfelder Wülfringstraße 33, 42761 Haan	Haan, den _____ Die Bürgermeisterin
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr des Rates der Stadt Haan hat am 29.11.2016 den Beschluss gefasst, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 188 „Südliche Robert-Koch-Straße II“ gemäß § 12 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufzustellen und hierzu eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB durchzuführen. In derselben Sitzung wurde zudem beschlossen, gemäß § 13a (2) Nr. 1 i.V.m. § 13 (2) Nr. 19 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB abzusehen.	Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.12.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Gemäß Beschluss wurde am 12.01.2017 die Öffentlichkeit im Rahmen einer Diskussionsveranstaltung (gemäß § 3 (1) BauGB) frühzeitig an der Planung beteiligt.
Haan, den _____ Die Bürgermeisterin	Haan, den _____ Die Bürgermeisterin
Der Entwurf mit der Begründung ist der Fassung vom _____ wurde vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr des Rates der Stadt Haan am _____ zur öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB beschlossen.	Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom _____ beteiligt und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt. Die Auslegung wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht und erfolgte vom _____ bis zum _____
Haan, den _____ Die Bürgermeisterin	Haan, den _____ Im Auftrag
Der Entwurf wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Änderungen sind fertig (_____) eingetragen. Der von der Entwurfsänderung betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom _____ nach § 4a (3) BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.	Haan, den _____ Im Auftrag
Der Entwurf wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Änderungen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sind fertig (_____) eingetragen. Der geänderte Entwurf mit seiner Begründung i. d. F. v. _____ wurde in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr vom _____ zur erneuten öffentlichen Auslegung nach § 3 (3) BauGB beschlossen.	Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom _____ von der erneuten Auslegung benachrichtigt. Die erneute Auslegung wurde am _____ bekannt gemacht und erfolgte vom _____ bis zum _____
Haan, den _____ Die Bürgermeisterin	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 NRW wurde in gleicher Sitzung dieser Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Der Begründung i. d. F. v. _____ wurde zugestimmt.	Die Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB erfolgte am _____ Die Satzung ist damit in Kraft getreten.
Haan, den _____ Die Bürgermeisterin	Haan, den _____ Im Auftrag

Übersichtsplan (ohne Maßstab)



STADT HAAN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 188 „Südliche Robert-Koch-Straße II“

Maßstab 1:500
Gemarkung Haan
Flur 18
Stand: 26.04.2017