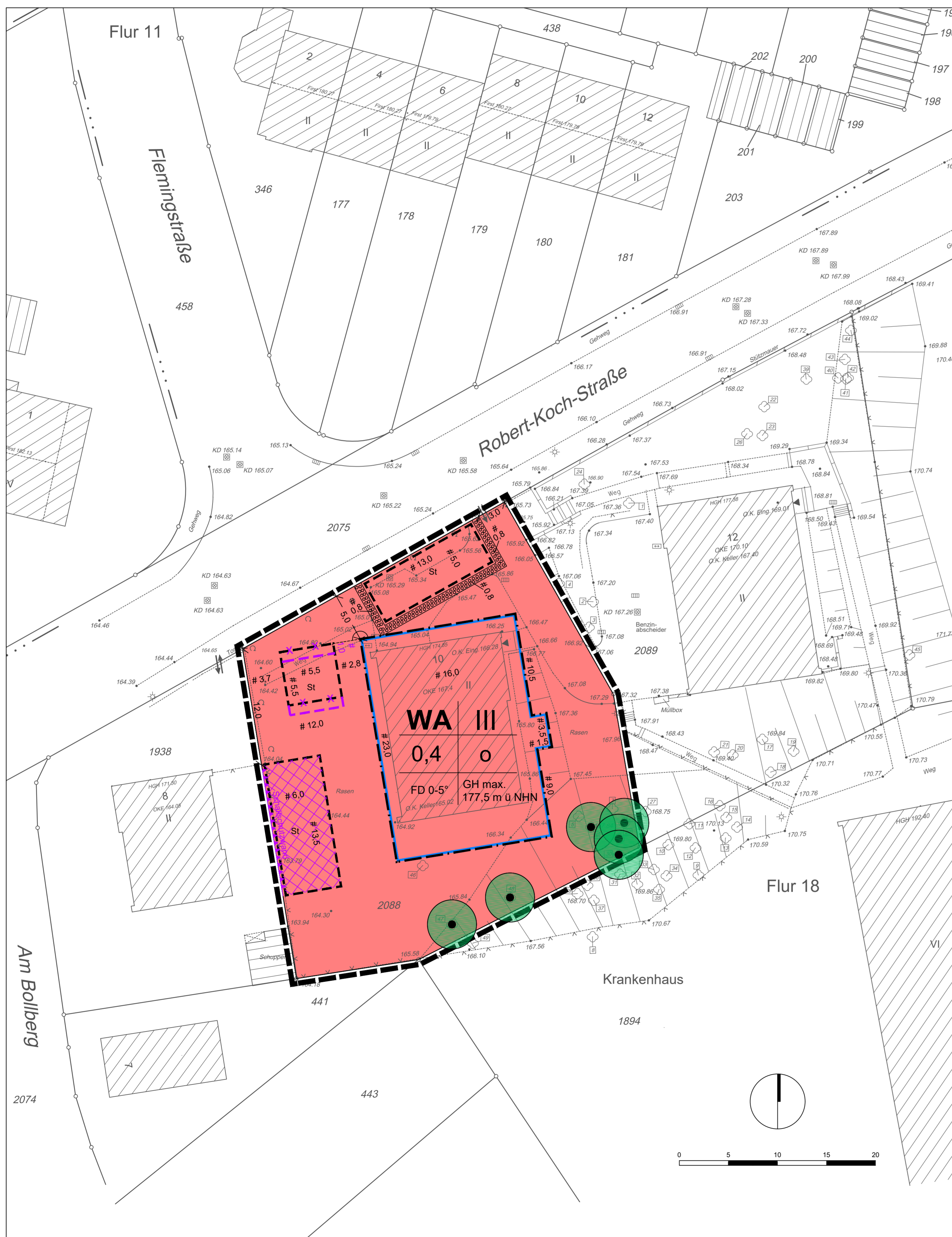




# Stadt Haan

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



### PLANZEICHENERKLÄRUNG

<b>Bestand</b>	
	vorhandene Flurstücksgrenzen
	Flurstücknummer
	Flurgrenze
	vorhandene Bebauung
	Bordstein, Fahrbahnrand
	Kanalschacht
	Einlaufschaft
	Laterne
	Hydrant
	Baum
	Höhe in Metern über NHN
<b>Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)</b>	
	Allgemeines Wohngebiet
<b>Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18, 19 BauNVO)</b>	
0,4	Grundflächenzahl
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GH max.	Gebäudehöhe in m ü NHN (als Höchstmaß)
<b>Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)</b>	
	offene Bauweise
	Baugrenze
<b>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)</b>	
	Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Erhalt von Bäumen
<b>Sonstige Planzeichen</b>	
	Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB) Stellplätze
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)
	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 und (6) BauGB)
	Schallschutzwand schalldämmte Überdachung
<b>Örtliche Bauvorschriften (§§ 4) BauGB i.V.m. § 66 BauONRW)</b>	
FD	Flachdach
0-5°	Dachneigung
<b>ergänzende Planzeichen</b>	
# 11,5	Parallelmaß in Meter
← 4,5 →	Bemaßung in Meter
	Rechter Winkel

### RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808);  
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057);  
 Planzeichenvordnung 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 IS. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057);  
 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.

Im 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 2,00 m 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.

Die schalldämmte Überdachung der Stellplätze ist extensiv zu begrünen. Hierbei soll das Flächengewicht des wassergesättigten Begrünungsaufbaues incl. Pflanzen mindestens 50 kg/m² betragen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

###### 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.

###### 8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz der benachbarten Grundstücke vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind folgende Vorkehrungen zu treffen:

- Innerhalb der zeichnerisch dargestellten Fläche ist zwingend eine geschlossene, schalldämmte Überdachung der Stellplätze mit einer zwingend einzuhaltenden Höhe von inkl. 165,85 m über NHN herzustellen.
- Die zeichnerisch dargestellte Schallschutzwand ist inkl. der schalldämmten Überdachung auf der gesamten festgesetzten Länge mit einer zwingenden Höhe von 2,60 m zu errichten. Diese zwingend einzuhaltende Höhe entspricht 165,85 m über NHN.

Die festgesetzte Schallschutzwand und die Überdachung der Stellplätze müssen eine Schalldämmung mit einem Wert gemäß Ziffer 2.1 „Schalldämmung“ der ZTV-Lsw 06 von DLR > 24 dB aufweisen.

Es ist ein lückenfreier Anschluss zwischen der festgesetzten Schallschutzwand und der Überdachung herzustellen.

##### B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄß § 9 Abs. 4 BAUGB i.V.m. § 66 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 Dacheindeckung 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 einsehbar 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 2,0 m zulässig.

##### C Hinweise

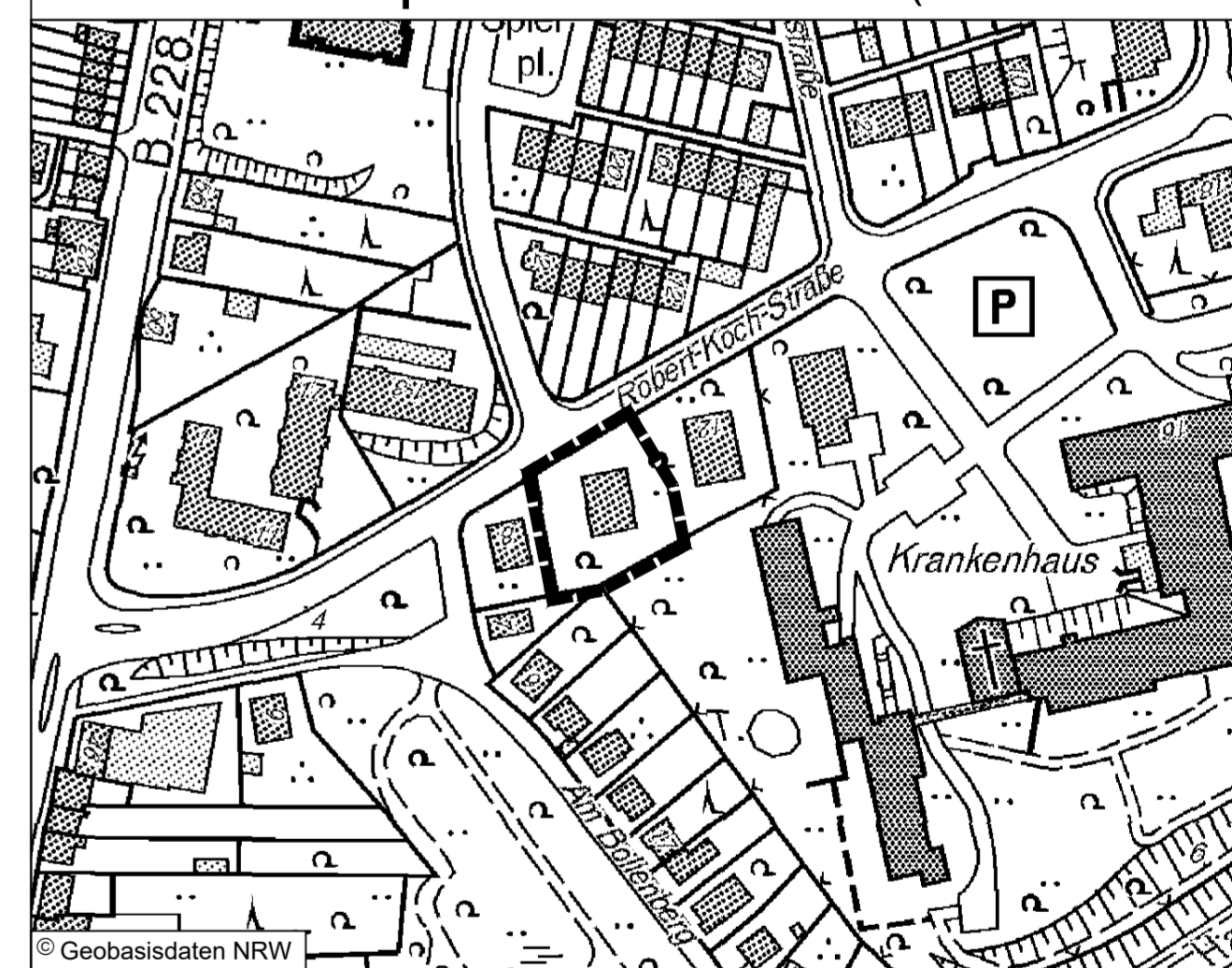
###### 1. Artenschutz

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 Planunterlagen mit Stand vom _____ und die geometrische Festlegung der städtebaulichen Planung entsprechen den Anforderungen des § 1 PlanV 90.	Für die Ausarbeitung der Planung:  Haan, den _____
Haan, den _____ Offentl. best. Verm.- Ingenieur Franz Leinfelder Wilhelmstraße 33, 42781 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. 1 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	Haan, den _____ Die Bürgermeisterin
Der Entwurf mit der Begründung in der Fassung vom 26.04.2017 wurde vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr des Rates der Stadt Haan am 16.05.2017 zur öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB beschlossen.	Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22.05.2017 beteiligt und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt. Die Auslegung wurde am 19.05.2017 ortsüblich bekannt gemacht und erfolgte vom 29.05.2017 bis zum 07.07.2017. Aufgrund eines formalen Fehlers in der Bekanntmachung wurde die öffentliche Auslegung wiederholt. Die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24.07.2017 über die Wiederholung der öffentlichen Auslegung informiert. Die Wiederholung der Auslegung wurde am 19.07.2017 ortsüblich bekannt gemacht und erfolgte vom 31.07.2017 bis zum 01.09.2017. Der Entwurf des auslegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vom 26.04.2017 enthält redaktionelle Änderungen mit Stand vom 12.07.2017. Haan, den _____ Im Auftrag
Haan, den _____ Die Bürgermeisterin	Haan, den _____ Im Auftrag
Der Entwurf wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Änderungen sind farbig (  ) eingetragen. Der von der Entwürfsänderung betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom _____ nach § 4a (3) BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Haan, den _____ Im Auftrag	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 _____ Im Auftrag
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. Haan, den _____ Im Auftrag	Die Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB erfolgte am _____ Die Satzung ist damit in Kraft getreten. Haan, den _____ Im Auftrag

### Übersichtsplan (ohne Maßstab)



## STADT HAAN

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

Maßstab 1:250  
Gemarkung Haan  
Flur 18  
Stand: 20.10.2017