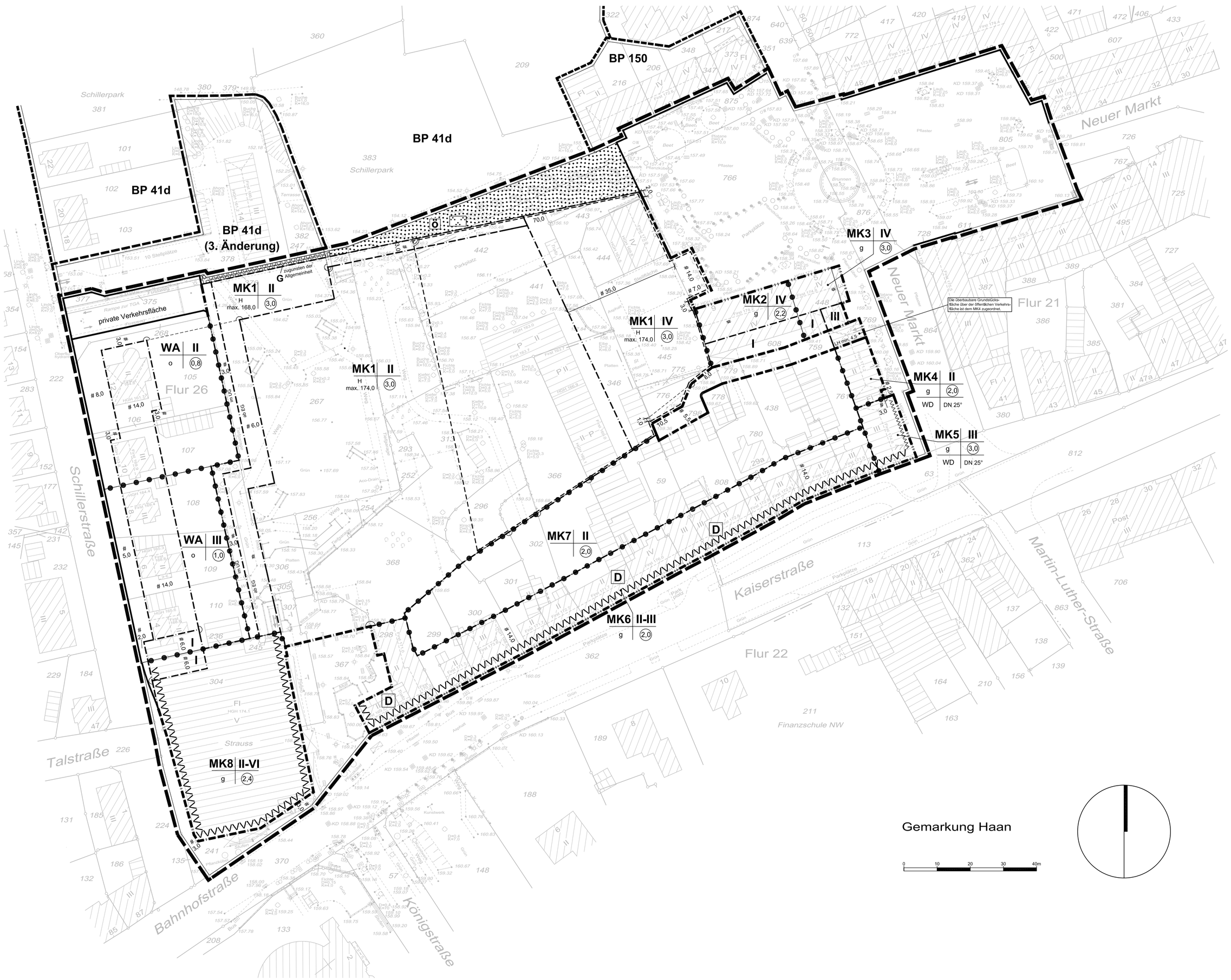
Gartenstadt Haan

Bebauungsplan Nr. 143 "Windhövel"



Luftschalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109, Abschnitt 5, Tabelle 8, Spalte 5 November 1989

Resultierendes Schalldämmmaß
erf. R'w, res. in dB

Lärmpegelbereich	Wohngebäude	Bürogebäude
III	35	30
IV	40	35
V	45	40

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Die folgenden unter § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen,
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe,
- Nr. 5 Tankstellen.

1.2 Kerngebiet (§ 7 BauNVO)
Gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sind im MK1 - MK6 und im MK8 sonstige Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses zulässig. Im MK7 sind sonstige Wohnungen zulässig. Vergnügungsstätten sind unzulässig.
Das MK 1 wird gem. § 9 (3) BauGB i.V.m. § 1 (7) BauNVO und § 9 (1) Nr. 1 BauGB vertikal gegliedert:
Im Erdgeschoss und dem darunter liegenden Geschoss sind Einzelhandelsbetriebe zulässig. In allen anderen Geschossen sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig.

Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Dienstleistungsgewerbes sind nicht der Verkaufsfläche den Einzelhandelsbetrieben zu zurechnen. Betriebe des Dienstleistungsgewerbes sind Betriebe mit Beratungs- und / oder Handwerksanteil wie insbesondere Reisebüros, Banken, Versicherungsagenturen, Frisöre, Reinigungen sowie Schuh- und Schlüsseldienste

1a. Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 Bau GB)
Gemäß § 17 (1) BauNVO sind im Plangebiet für die Grundflächenzahl (GRZ) die Obergrenzen (MK 1,0 und WA 0,4) festgesetzt.

2. Flächen für Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)
Im MK 1 sind im ersten Untergeschoss in dem im Plan gekennzeichneten Bereich gem. § 12 (4 und 5) BauNVO ausschließlich Stellplätze zulässig. Ausnahmsweise sind diese Stellplatzflächen ganz oder teilweise flächengleich an anderer Stelle im ersten Untergeschoss des MK 1 zulässig.
In den anderen Geschossen des MK 1 sind Stellplätze gem. § 12 (4) Satz 3 BauNVO zulässig.

3. Öffentliche Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind bauliche Nebenanlagen,
wie z.B. Zu- und Ausgänge und Lüftungseinrichtungen sowie Treppenhäuser, die der Tiefgarage im angrenzenden MK 1 dienen, zulässig.

4. Gehrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
Innerhalb der privaten Verkehrsfläche wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit in Verlängerung der angrenzenden öffentlichen Grünfläche festgesetzt.

5. Immissionsschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
Innerhalb der überbaubaren Flächen sind bei baulichen Maßnahmen Vorkehrungen zum Schutz gegen Straßenverkehrslärm zu treffen:
Nach DIN 4109 liegen die
mit der Signatur VVVVVVVVVVVVVV
gekennzeichneten überbaubaren Flächen innerhalb des Lärmpegelbereichs V,
mit der Signatur VVVVVVVVVVVVVVVVVV
gekennzeichneten überbaubaren Flächen innerhalb des Lärmpegelbereichs IV,
die übrigen überbaubaren Flächen liegen innerhalb des Lärmpegelbereichs III.
Die Schalldämmungen der Gebäudefassaden in den jeweiligen Lärmpegelbereichen müssen den Anforderungen der DIN 4109 entsprechen.
Zum Schlafen geeignete Räume und Kinderzimmer sind mit Fenster unabhängigen Lüftungsanlagen gemäß VDI 2719 zu versehen.

Entlang der gemeinsamen Grenze der privaten Verkehrsfläche und dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist eine Schallschutzwand mit einer Höhe von 1,5 m über Geländeoberkante zu errichten. Das erforderliche Flächengewicht der Schallschutzwand muss mindestens 10kg / m² betragen. Die Wand ist fugendicht zu errichten.

6. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)
Werbeanlagen
Im MK 2 - 8 dürfen Werbeanlagen nur bis zur Höhe der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses angebracht werden.
Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten.
Wechselwerbeanlagen, blinkende sowie wechselnd beleuchtete Werbeanlagen sowie sog. Skybeams sind unzulässig.

Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen
Die Gebäudefassaden im MK 6 sind mit Schiefer zu verkleiden oder als geputzte weiße Flächen auszuführen. Untergeordnete Bauteile in Beton und Holz bis zu einem Flächenanteil von 20 % je Fassadenseite sind zulässig.

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN, PLANZEICHEN

Bestand

- Wohngebäude
- Wirtschaftsgebäude
- Bordstein, Fahrbahnrand
- vorhandener Kanal
- Kanalschacht
- 44.58 Höhe in Metern über NHN
- vorhandene Flurstücksgrenzen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- WA Allgemeine Wohngebiete
- MK Kerngebiete

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- (2,2) Geschoßflächenzahl
- III Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
- II-VI Zahl der Vollgeschosse (als Mindest- und Höchstmaß)
- H maximale Höhe baulicher Anlagen in Metern über NHN

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- o Offene Bauweise
- g Geschlossene Bauweise
- Baulinie gleichzeitig Straßenbegrenzungslinie
- Baugrenze gleichzeitig Straßenbegrenzungslinie
- Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Ö Grünfläche (öffentlich)
- Zweckbestimmung Parkanlage

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze im Untergeschoss
- G Mit Gehrecht zu belastende Flächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Örtliche Bauvorschriften

- WD Walmdach
- DN Dachneigung

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBL. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom22.12.2008 (BGBL. I S. 2986).

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

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Bauordnung (BauO NRW)
in der Fassung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256) zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 28. Oktober 2008 (GV. NRW. S. 644)

VERFAHREN

Die Planunterlage mit Stand von 01/2006 und die geometrische Festlegung der städtebaulichen Planung entsprechen den Anforderungen des § 1 PlanzV 90,

Haan, den __.__.____ Dipl.-Ing. Franz Leinfelder ÖBVI Wilhelmstraße 33, 42781 Haan

Für die Ausarbeitung der Planung:

ISR INNOVATIVE STADT + RAUM PLANUNG GbR Lenzer & Co. KG
Memeler Str. 30, 42781 Haan
Tel.: 02129-595 209-0, Fax: 209-16
www.isr-haan.de, mail@isr-haan.de

Haan, den __.__.____

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

Haan, den __.__.____ Bürgermeister

Der Aufstellungsbeschluss wurde am __.__.____ bekannt gemacht. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom __.__.____ beteiligt. Nach Beschluss wurde gemäß § 3 (1) BauGB / von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung abgesehen, / am __.__.____ eine Bürgeranhörung durchgeführt.

Haan, den __.__.____ i.A. Stadtoberbaurat

Der Entwurf mit der Begründung i.d.F.v. __.__.____ wurde vom Planungs- und Verkehrsausschuss des Rates der Stadt Haan am __.__.____ zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB beschlossen.

Haan, den __.__.____ Bürgermeister

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom __.__.____ beteiligt und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt. Die Auslegung wurde am __.__.____ bekannt gemacht und erfolgte vom __.__.____ bis zum __.__.____.

Haan, den __.__.____ i.A. Stadtoberbaurat

Zur Behebung eines im Normkontrollverfahren erkannten Mangels ändert die Stadt Haan die Satzung und führt ein ergänzendes Verfahren gemäß § 214 Abs. 4. BauGB durch. Änderungen sind farbig (red) eingetragen.

Hierzu wird gemäß §§ 4 a Abs. 3 BauGB, 3 Abs. 2 BauGB eine emeute öffentliche Auslegung vom ..... bis zum ..... durchgeführt.

Haan, den __.__.____ i.A. Stadtoberbaurat

Die vorgebrachten Anregungen hat der Planungs- und Verkehrsausschuss des Rates der Stadt Haan am __.__.____ geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Der Entwurf wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert, Änderungen sind farbig (____) eingetragen.
Der geänderte Entwurf mit seiner Begründung i.d. F.v. __.__.____ wurde in gleicher Sitzung zur emeuten Auslegung nach § 3 (3) BauGB beschlossen.

Haan, den __.__.____ Bürgermeister

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom __.__.____ von der emeuten Auslegung benachrichtigt. Die emeute Auslegung wurde am __.__.____ bekannt gemacht und erfolgte vom __.__.____ bis zum __.__.____.

Haan, den __.__.____ i.A. Stadtoberbaurat

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

Haan, den __.__.____ i.A. Stadtoberbaurat

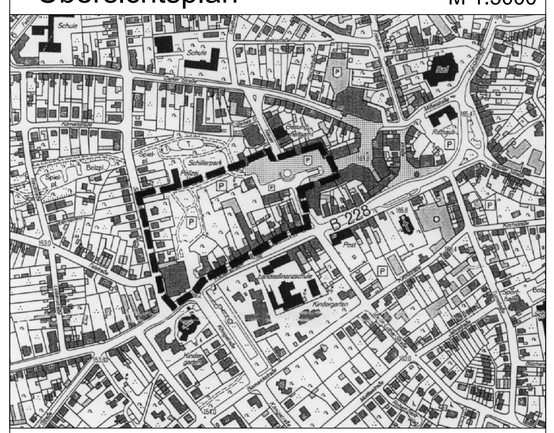
HINWEISE

Bodendenkmäler
Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Bodenfunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B 484, 51491 Overath unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

Altstandorte
Seitens der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann wurde auf Altstandorte innerhalb des Plangebietes hingewiesen. Es handelt sich hierbei um die potentiellen Altstandorte Nr. 62760, 22927, 30718, 22757 und 30361, bei denen aufgrund der früheren Nutzung und allgemeinen Erfahrungen mit Altstandorten ein Altlastenverdacht besteht. Betroffen von den Altstandorten sind die Flurstücke Nrn. 304, 241, 298, 367, 368, und 301 der Flur 26, Gemarkung Haan sowie die Flurstücke Nrn. 477, 770 und 769 der Flur 21, Gemarkung Haan.Es wird auf eine Beteiligungspflicht der Unteren Bodenschutzbehörde für das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren hingewiesen.

Seitens der Stadt Haan wird auf einen Altstandort (Erdtank) auf dem Gelände der ehemaligen Postbetriebsstelle hingewiesen. Betroffen sind zumindest die Flurstücke Gemarkung Haan, Flur 26, Nr. 346 und Flur 21, Nrn. 445, 775, 776, 798.
Es wird auf eine Beteiligungspflicht der Unteren Bodenschutzbehörde für das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren hingewiesen.

Übersichtsplan M 1:5000



STADT HAAN

Bebauungsplan Nr. 143 "Windhövel"

Maßstab 1:500
Gemarkung Haan
Flur 21 und 26
Stand: 25.05.2009