

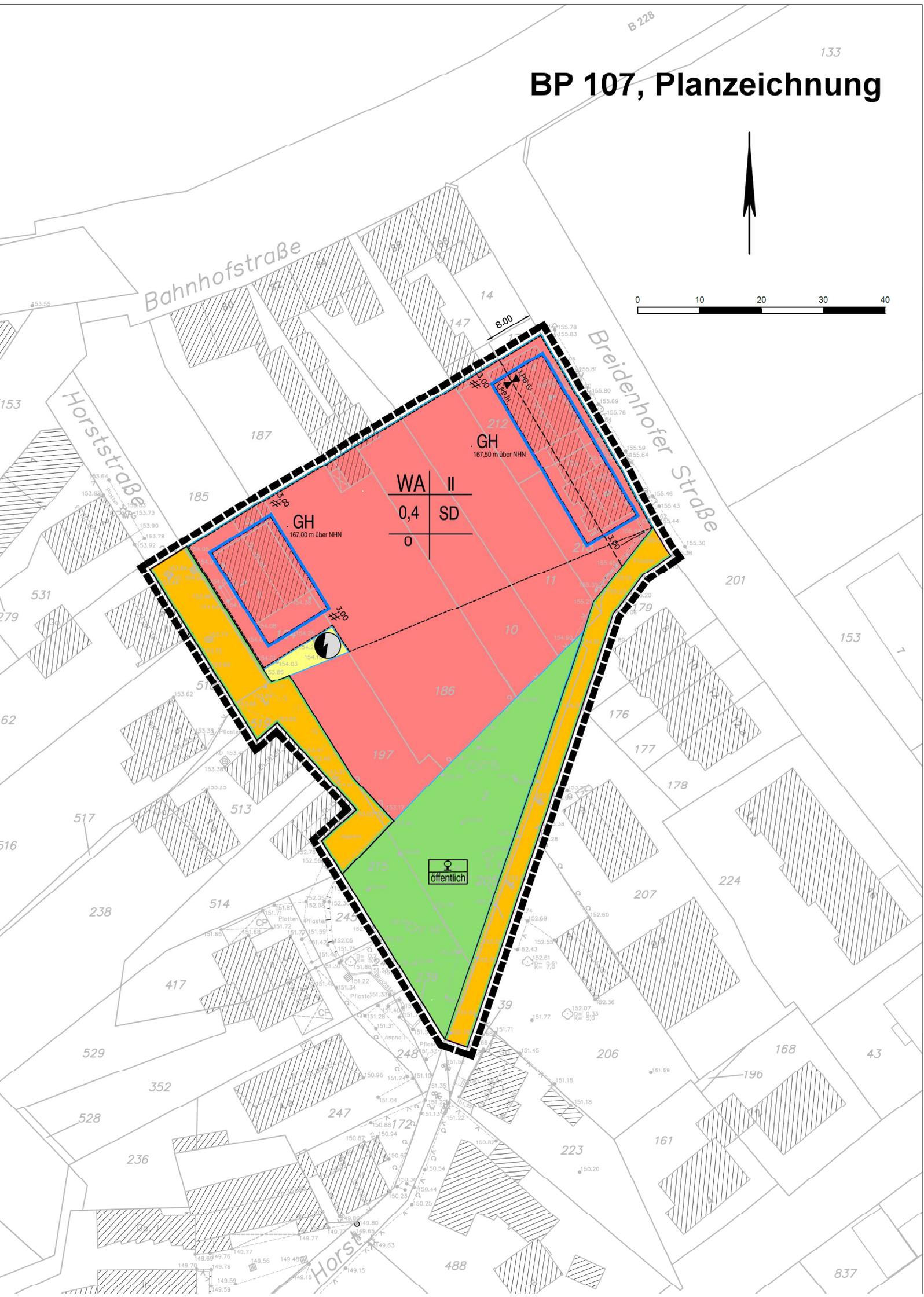
Bebauungsplan Nr. 107 in
der Fassung vom
06.02.2018:

- Planzeichnung
- Legende
- Textl. Festsetzungen

BP 107, Planzeichnung

133

B 228



WA	II
0,4	SD
0	

GH
167,00 m über NHN

GH
167,50 m über NHN

öffentlich

Bahnhofstraße

Horststraße

Breidenhofer Straße

185, 186, 187, 188, 197, 201, 206, 207, 208, 212, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 223, 224, 227, 228, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Bestand

	vorhandene Flurstücksgrenzen
623	Flurstücksnummer
	vorhandene Bebauung
	Bordstein, Fahrbahnrand
	Kanalschacht
	Einlaufschacht
	Laterne
	Hydrant
	Baum
155,46	Höhe in Metern über NHN

Baugestaltung (§ 86 (4) BauONW i.V.m. § 9 (4) BauGB)

SD Dachform

Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)

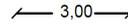
 Begrenzung der Flächen für Nebenanlagen

ergänzende Planzeichen

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

 Allgemeines Wohngebiet

3,00 Parallelmaß in Meter

 3,00 Bemaßung in Meter

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB, §§ 16, 18, 19 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl

GH 167,00 NHN Gebäudehöhe maximal

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

LPB IV
 Festsetzung zum Immissionsschutz:
Abgrenzung von Lärmpegelbereichen

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22,23 BauNVO)

o offene Bauweise

 Baugrenze

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

 Straßenverkehrsfläche

 Straßenbegrenzungslinie farbig

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 5 Abs. (2) Nr. 2 b BauGB)

 Fläche für Versorgungsanlagen

 Elektrizität

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

 Grünfläche, Zweckbestimmung Obstwiese

(Bebauungsplan Nr. 107 „Horst“, Stand: 06.02.2018)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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 Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse und die maximale Gebäudehöhe (GH max.) in Metern über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.

Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe (GH max.) durch untergeordnete Bauteile und technische Gebäudeeinrichtungen ist bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die Baugrenzen dürfen durch an Gebäude angebaute Terrassen und Balkone bis maximal 2,00 m überschritten werden.

Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen, Stellplätze sowie sonstige Nebenanlagen sind mit Ausnahme von Einfriedigungen (siehe unter B.4) nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie innerhalb der nach Nr. 15.3 der Planzeichenverordnung gekennzeichneten Fläche zulässig.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die geplante Nebenanlage das Erscheinungsbild der öffentlichen Grünfläche nicht beeinträchtigt.

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Flächenbefestigungen wie Stellplätze für PKW, Zufahrten und Wege sind so zu gestalten, dass die natürliche Niederschlagswasserversickerung durch diese Flächen nicht beeinträchtigt wird.

Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Als Abgrenzung der Privatgrundstücke zur städtischen Grünfläche sind (neben offenen Einfriedigungen) ausschließlich geschnittene Hecken aus heimischen, sommergrünen Laubgehölzen bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig.

Festsetzungen zum Immissionsschutz gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Innerhalb des Plangeltungsbereichs sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für die Lärmpegelbereiche III – IV entsprechend der Kennzeichnung in der Planzeichnung gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe November 1989 einzuhalten. Für Büroräume muss das erforderliche, resultierende Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ für die Außenbauteile einschließlich der Fenster mindestens 30 dB (A) und für Unterrichtsräume mindestens 35 dB (A) betragen (Korrekturen nach Tab. 9 der DIN 4109 sind zu beachten).

Die nach außen abschließenden Bauteile von Aufenthaltsräumen im Sinne von Nr. 5.2 der DIN 4109 haben folgende Schalldämmmaße aufzuweisen:

Erforderliche Schalldämmmaße $R'_{w,res}$ gemäß DIN 4109, Tab.8			
Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB (A)	Bau-Schalldämmmaße für	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. ä.	Büroräume* u.a.
LP III	61 bis 65	35	30
LP IV	66 bis 70	40	35

Aufenthaltsräume im Sinne von Nr. 5.2 der DIN 4109, die ausschließlich Fenster in lärmzugewandten Gebäudefassaden aufweisen, sind mit schallgedämmten und möglichst motorisch betriebenen Lüftungseinrichtungen auszustatten, die auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Raumlüftung gewährleisten und das geforderte Schalldämmmaß nicht beeinträchtigen.

Wenn im Baugenehmigungsverfahren durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass aufgrund von Abschirmungen und der gleichen dauerhaft geringere Außenlärmpegel auftreten, kann von den Festsetzungen abgewichen werden. Die Berechnung der konkreten Schalldämmmaße muss unter Berücksichtigung der DIN 4109 erfolgen.

Tabelle 9 Korrekturwerte für das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß nach Tabelle 8 in Abhängigkeit vom Verhältnis $S_{(W+F)} / S_G$ (aus DIN 4109)

$S_{(W+F)} / S_G$	2,5	2,0	1,6	1,3	1,0	0,8	0,6	0,5	0,4
Korrektur	+ 5	+ 4	+ 3	+ 2	+ 1	0	-1	-2	-3

$S_{(W+F)}$: Gesamtfläche des Außenbauteils eines Aufenthaltsraumes in m^2

S_G : Grundfläche eines Aufenthaltsraumes in m^2 .

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS § 9 (4) BAUGB i.V.m. § 86 BAUO NRW

1. / Außenfassaden

Fassadenoberflächen

Fassadenoberflächen sind in hellem Putz auszuführen (abgetöntes Weiß, Grau- oder Beigetöne). Untergeordnet können auch andere Materialien verwendet werden, wie z. B.

- Schieferverkleidung,
- Natursteinoberflächen (unpoliert bzw. nicht glänzend),
- Holzoberflächen,
- gegliederte Glasfassade.

Ausschluss besonders störender Fassadenoberflächen und -elemente

Im Sinne der Stadtbildpflege und der harmonischen Integration in das Stadtbild sind für die straßenseitigen Fassaden nicht zulässig:

- die Überdeckung/Überformung stilbildender Architekturelemente,
- intensive, rein bunte, grelle oder leuchtende Farben,
- polierte, glänzende, reflektierende oder spiegelnde Fassadenoberflächen, insbesondere glasierte Keramik, engobierte Spaltklinker, polierter Natur- oder Kunststein (Ausnahme: Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie),
- Fassadenoberflächen aus Waschbeton-, Kunststoff- oder Faser-Zement-Platten,
- in den Straßenraum hineinragende Balkone,
- Anbringung von Antennen- und Satellitenanlagen,
- Be- und Entlüftungsanlagen (wie z. B. Ventilatoren von Entlüftungs- und Klimaanlage), die gegenüber der Fassade hervortreten.

2./ Fenster und Türen

Gebäude mit flächenmäßig untergeordnetem Öffnungsanteil

Gebäude in Massivbauweise müssen im Sinne einer konstruktionstypischen Gestaltung der Öffnungsanteil einer Fassade (Fenster, Türen etc.) geringer sein, als der geschlossene Fassadenanteil. Öffnungen einer Lochfassade müssen horizontal einen Abstand von mindestens einer halben Fensterbreite zueinander sowie zu den Außenecken des Gebäudes einhalten. Bei Neubauten mit Lochfassaden ist die Anordnung der Fenster und Türen über alle Geschosse hinweg aufeinander abzustimmen (z. B. durchgehende Fensterachsen / Fensteraußenkanten).

Flächenanteil von Glas bei Türen und Toren

Straßenseitige Hauseingangstüren oder Tore dürfen bezogen auf ihre jeweilige Fläche einen Glasanteil im Türblatt/Tor von maximal 25 % aufweisen (z. B. als Oberlicht).

Haustür-Überdachungen direkt anliegend am Straßenraum sind zurückhaltend und transparent auszuführen (z. B. transluzente Verglasung).

Ausschluss besonders störender Fenster-/Türgestaltungen

Im Sinne der Stadtbildpflege und der harmonischen Integration in das Stadtbild sind bei den straßenseitigen Fassaden nicht zulässig:

- völlig geschlossene Fassaden im Erdgeschoss (abweisende Wirkung),

- gegenüber der Fassade vorstehende Rollladenkästen,
- glänzende Stufen/Treppen vor Eingangstüren (z. B. polierter Naturstein),
- vollflächig transluzente bzw. undurchsichtige Fensterverglasungen bzw. Verglasungen aus Buntglas, Butzenscheiben o. ä.,
- Sprossenimitate (aufgeklebt oder im Luftzwischenraum der Verglasung).

3./ Dächer und Dachaufbauten

Dachform

Zulässig sind ausschließlich Satteldächer. Bei traufständigen Gebäuden ist die straßenseitige Dachfläche mit deutlicher Neigung auszuführen. Sofern in der näheren Umgebung bestimmte Dachformen und Dachneigungen prägend sind, so haben Neubauten sich hieran zu orientieren.

Dacheindeckung

Die Dachflächen eines Gebäudes sind in Material, Form und Farbe einheitlich einzudecken. Da in der Haaner Innenstadt dunkelgraue/anthrazitfarbene Dachpfannen ortstypisch sind, sind diese bei geneigten Dächern zu verwenden. Alternativ sind Eindeckungen mit Schieferplatten oder für untergeordnete Bauteile (wie z. B. Dachgauben) im Einzelfall graues/anthrazitfarbendes Material (z. B. verzinktes Blech etc.) zulässig. Dacheindeckungen aus Ziegel oder roten/rotbraunen Dachsteinen sind ausgeschlossen.

Zwerchhäuser und Zwerchgiebel

Zwerchhäuser und Zwerchgiebel haben sich dem Hauptbaukörper bzw. der Hauptdachfläche, über der sie errichtet werden sollen, unterzuordnen. In ihrer Summe dürfen sie 50% der Gebäudebreite nicht überschreiten.

Dachgauben

Dachgauben sind zurückhaltend in das Hauptdach zu integrieren, indem sie

- möglichst gering zu dimensionieren sind, mit angemessenen, regelmäßigen Abständen untereinander sowie zu den Dachrändern (Abstände gemäß BauO NW mindestens 1,25 m) und mit Abstand zur Firstlinie von mindestens 0,50 m,
- in der Summe ein Drittel der Dachbreite (Firstlänge) nicht überschreiten dürfen,
- hinsichtlich ihrer Anordnung auf die Fassadengliederung des Gebäudes (z. B. Fensterachsen) abgestimmt sein müssen,
- als Giebel- oder Schleppegauben (alternativ als Flachdach-/Walmgauben) ausgeführt werden,
- hinsichtlich ihrer Oberflächengestaltung (Farbigkeit/Materialität) auf das Hauptdach und/oder die Hauptfassade abgestimmt sein müssen. Alternativ ist eine Ausführung in grauem Metall möglich.

Dachflächenfenster

Straßenseitige Dachflächenfenster sind zurückhaltend in das Hauptdach zu integrieren und in angemessenen, regelmäßigen Abständen anzuordnen. Sie dürfen

- eine Flächengröße von 2 m² je Dachflächenfenster nicht überschreiten,
- in der Summe ein Drittel der Dachbreite (Firstlänge) nicht überschreiten.

Ausschluss besonders störender bzw. visuell dominanter Dachgestaltung

Bei den straßenseitigen Dachflächen sind im Sinne der Stadtbildpflege und der harmonischen Integration in das Stadtbild nicht zulässig:

- blaue, grüne u. ä. ortsuntypische Farben,
- lasierte, engobierte, glänzende oder stark reflektierende Dachoberflächen
(Ausnahme: Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie),
- zweireihig übereinander angeordnete Dachaufbauten,
- straßenseitige Dacheinschnitte (z. B. Dachloggien).

4./ Einfriedigungen und Abfallbehälter

Als Einfriedungen sind ausschließlich Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen, offene Zäune sowie Kombinationen aus Hecken und offenen Zäunen zulässig. Die maximal zulässige Höhe der Einfriedungen beträgt 1,20 m.

Abfallbehälter außerhalb von Gebäuden sind derart mit Sträuchern zu umstellen, oder in begrünten Schränken unterzubringen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht auffällig wirken.

C. HINWEISE

Erhaltungssatzung

Das Plangebiet des BP Nr. 107 „Horst“ liegt im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung der Stadt Haan. Bei Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 107 gelten die Vorschriften der Erhaltungssatzung der Stadt Haan in der Fassung der Bekanntmachung vom __.__._____.

Kampfmittel

Die vorliegenden Informationen ergeben keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln; eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen, sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die Stadt Haan, der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. In diesem Fall ist das "Merkblatt für Baugrundeingriffe" der Bezirksregierung Düsseldorf zu beachten.

Bodendenkmäler

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Endericher Straße 133, 53115 Bonn, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

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.