Geltende textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlage der zeichnerischen Festsetzungen:
§ 10 der Bauo NW vom 27.4.1970 (GV. NW. S. 96), § 9 BauG vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) sowie § 3 der 1V. Verordnung zur Änderung der 1. Verordnung zur Durchführung des BauG vom 21.4.1970 (GV. NW. S. 297).
Die übrigen textlichen Festsetzungen sowie die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden aufgrund des § 9 Abs. 1 und 4 BauG getroffen.
Festsetzungen nach anderen Rechtsgrundlagen sind im Text vermerkt.

1. Kerngebiete

~~a) Im Kerngebiet des MK (2) sind gem. § 7 (4) BauVO nur die in § 7 (2) genannten Nutzungsarten (Einzelhandelsbetriebe, Banken und Geldinstitutsarten, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Vergnügungsstätten usw.) zulässig.~~

b) Gem. § 7 (2) Nr. 7 BauVO sind in MK (1) und (2) sonstige Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses zulässig (außer den Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter).

2. Gewerbegebiet

in Verbindung mit § (15) — Gebiet

Gem. § 8 (3) Nr. 1 BauVO sind in GE Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise zugelassen.

3. Garagen

In den Gebieten MK (1) und MI (2) kann gem. § 21 a (5) BauVO die zulässige Geschoßfläche um die Flächen notwendiger Garagen erhöht werden, die unter der Grundfläche hergestellt werden.

Überbaubare Grundstücksfläche

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zwischen Straßenbegrenzungslinie und Vorderkante Garagentor ist ein Stauraum von mindestens 5,50 m einzuhalten.
MK (1), MK (2), MI (1), MI (3), MI (5), MI (6), MI (8), GE (1)

Kraftfahrzeug-Stellplätze nur in unterirdischen Gemeinschaftsgaragen.

MI (4), MI (6), MI (7).

1. Zwischen Straßenbegrenzungslinie und Vorderkante Garagentor ist ein Stauraum von mindestens 5,50 m einzuhalten.
2. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen bis zu 1/10 der Grundstücksfläche zulässig.

4. Nebenanlagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der MI (1) bis MI (7) (mit Ausnahme der Vorgärten) sind Nebenanlagen gem. § 23 (5) BauVO in Verbindung mit § 14 (1) und (2) BauVO als Ausnahme zulässig (Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck der im Baugebiet gelegenen Grundstücke und der Versorgung mit Elektrizität dienen).
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der MK (1) und (2), MI (8) und der GE sind Nebenanlagen unzulässig.

5. Gestalterische Festsetzungen

a) Dachneigungen

MI (1) und MI (3) – Dachneigung 15°
MI (5) und MI (6) – Flachdach
MK (1) 4 Vollgeschosse – Dachneigung 20°
7 Vollgeschosse – Dachneigung 0°
MI (8) und MI (8) – Dachneigung 0 bis 15°
Für die MI (5), (6), (7) und die GE wird eine Dachneigung nicht festgesetzt. Sie sind den benachbarten Gebäuden anzupassen.

b) Garagen

Oberirdische Gemeinschaftsgaragen sind einheitlich in Form und Farbgebung zu halten. Dachneigungen 0 bis 5° mit horizontal verlaufendem Gesims.
Die Oberflächen von Tiefgaragen sind mit Unterbau zu überdecken und entsprechend der übrigen Grundstücksfläche gärtnerisch zu gestalten.

c) Vorgärten

~~Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Vorgärten) sind mit einer mindestens 60 cm hohen, unbewachsenen Hecke sowie 50 cm hohe Zollagerplatten, die beiderseitig mit 60 cm hohen, unbewachsenen Hecken abzupflanzen sind, sind längs der öffentlichen Verkehrsfläche und der Grundstücksgrenze innerhalb des Vorgartens zulässig.~~

d) Einfriedigungen

Zur Einfriedigung der Grundstücke hinter der der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Baugrenzen und Baulinien sind lebende Hecken, Spriegel- bzw. Maschendrahtzäune bis 1 m Höhe zulässig.
Mauern und Sichtschutzblenden an Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen sind unzulässig.
Von den Festsetzungen zu c) und d) sind 2 ausgenommen sind die Grundstücke in MI (6). Diese Grundstücke können unmittelbar an die Straßenbegrenzungslinie zur Ohligser Straße mit einem Zaun bzw. einer Stützmauer bis zu 0,50 m Höhe eingefriedigt werden.

e) Müllbehälter

Müllbehälter sind in Abstimmung mit dem Gesamtbild der Gebäudeanlagen anzuordnen und durch bauliche oder gärtnerische Anlagen der Einsicht zu entziehen. Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind so zu gestalten, daß sie von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen aus nicht einzusehen sind.

6. Begründung zu den baugestalterischen Festsetzungen

Diese Festsetzungen werden erforderlich, um eine einheitliche Gestaltung des Baugebietes zu gewährleisten.

7. Sonstiges

a) Baurecht

Es gilt die Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.11.1968 (BGBl. I S. 1237).

b) Aufhebung bestehender Pläne

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes ist der Teil der Verordnung über die Ausweisung von Baugebieten und die Abstufung der Bebauung im Gebiet der Stadt Haan vom 27.2.1959, der in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes fällt, aufgehoben.

Hinweis

Soweit die Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche keine Bemaßung ausweist, ist sie durch Koordinaten festgelegt.

PLANZEICHEN UND IHRE ERLÄUTERUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WS	KLEINSIEDLUNGSGEBIETE	MK	KERNGEBIETE
WR	REINE WOHNGEBIETE	GE	GEWERBEGEBIETE
WA	ALLGEMEINE WOHNGEBIETE	GI	INDUSTRIEGEBIETE
MD	DORFGEBIETE	SW	WOCHENENDHAUSGEBIETE
MI	MISCHGEBIETE	SO	SONDERGEBIETE

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE:		
II-III	HÖNDEST- UND HÖCHSTGRENZE	0,4	GRUNDFLÄCHENZAHL
II	ALS HÖCHSTGRENZE	(1,0)	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
(II)	ZWINGEND	2,0	BAUMASSENZAHL

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- o — OFFENE BAUWEISE
- ⚠ — NUR EINZEL- U. DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- ▲ — NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG
- g — GESCHLOSSENE BAUWEISE
- a — ABWEICHENDE BAUWEISE
- BAULINIE
- BAUGRENZE

BAULICHE ANLAGEN UND EINRICHTUNGEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

- BAUGRUNDSTÜCKE FÜR DEN GEMEINBEDARF
- VERWALTUNGSGEBÄUDE
- SCHULE
- KRANKENHAUS
- THEATER
- JUGENDHEIM / JUGENDHERBERGE
- POST
- KIRCHE
- HALLENBAD
- KINDERTAGESSTÄTTE / KINDERGARTEN
- SCHUTZRAUM
- FEUERWEHR

VERKEHRSFLÄCHEN

- STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
- ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- BEGRENZUNG SONSTIGER VERKEHRSFLÄCHEN
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE ZUGLEICH BAULINIE
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE ZUGLEICH BAUGRENZE

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGS- ODER ENTSORGUNGSANLAGEN

- FLÄCHEN ODER BAUGRUNDSTÜCKE FÜR DIE VERSORGUNGSANLAGEN ODER FÜR DIE BESEITIGUNG VON ABWÄSSER ODER FESTEN ABFALLSTOFFEN
- GASWERK
- WASSERBEHÄLTER
- UMFORMERSTATION
- PUMPWERK
- MÜLLBESEITIGUNGSANLAGE
- FERNHEIZWERK
- WASSERWERK
- UMSPANNWERK
- BRUNNEN
- KLÄRANLAGE
- TRAFOSTATION

FÜHRUNG OBERIRDISCHER VERSORGUNGSANLAGEN UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

SYSTEM DER VERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

- ELEKTRIZITÄTSLEITUNG
- GASLEITUNG
- WASSERLEITUNG
- FERNWÄRMELEITUNG
- ABWASSERLEITUNG (HAUPTSAMMLER)
- FERNMELDELEITUNG
- FERNÖLLEITUNG

GRÜNFLÄCHEN

- GRÜNFLÄCHEN
- PARKANLAGE
- ZELTPLATZ
- BADEPLATZ
- FRIEDHOF
- DAUERKLEINGÄRTEN
- SPORTPLATZ
- SPIELPLATZ
- BOLZPLATZ

SONSTIGE FLÄCHEN

- WASSERFLÄCHEN
- FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN
- FLÄCHEN FÜR ABGRABUNGEN ODER FÜR DIE GEWINNUNG VON BODENSCHÄTZEN
- FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT
- FLÄCHEN FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT
- FLÄCHEN FÜR LAND- ODER FORSTWIRTSCHAFT

SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN

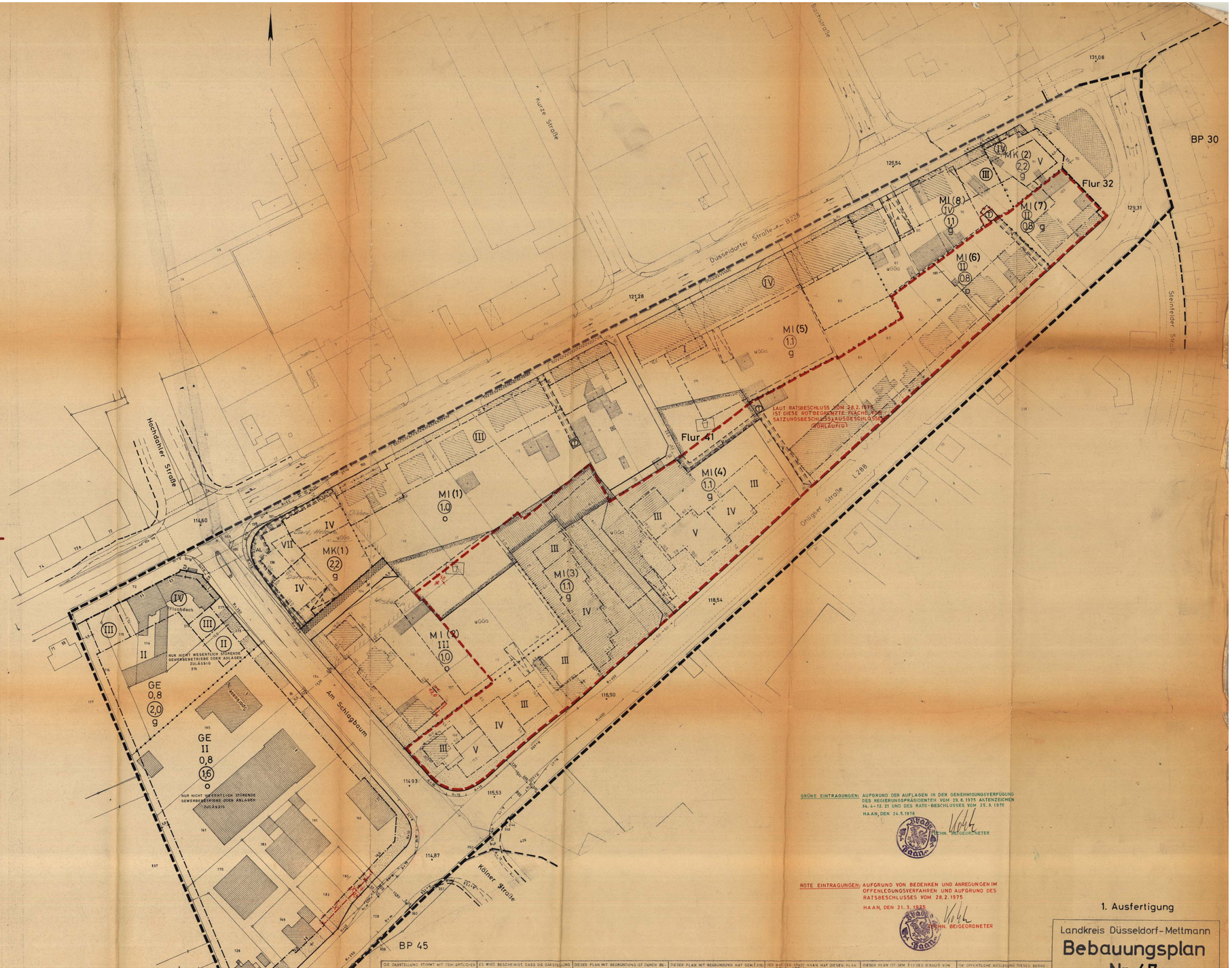
- FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE ODER GARAGEN MIT ZUFAHRT
- St — STELLPLÄTZE
- GSt — GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE
- Gg — GARAGEN
- GGa — GEMEINSCHAFTSGARAGEN
- uGGa — UNTERIRDISCHE GEMEINSCHAFTSGARAGEN
- HOTEL — BAUGRUNDSTÜCKE FÜR BESONDERE BAULICHE ANLAGEN, DIE PRIVATWIRTSCHAFTLICHEN ZWECKEN DIENEN
- A, F — MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN
- AL — ZUGUNSTEN DER ANLIEGER DER uGGa
- AL — ZUGUNSTEN DER ALLGEMEINHEIT
- AWE — ZUGUNSTEN DES AWE
- VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE GRUNDSTÜCKE
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
- VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE SCHUTZFLÄCHEN
- NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (VORGÄRTEN)
- HÖHENLINIE
- FESTSTELLUNGSMASSE FÜR DIE PLANUNG 43,8
- NOMENLAGE DER ANBAUFÄHIGEN VERKEHRSFLÄCHE
- LÄNGSNEIGUNG DER PLANSTRASSEN
- KÜNFTIG FORTFALLENDE GEBÄUDE
- STRASSENACHSE
- FLIESSRICHTUNG
- GEFÄLLE
- GEWÄSSER W WALMBACH
- PL PLÄNCHEN
- FORTFALLENDE FESTSETZUNGEN

KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE DEM NATUR- ODER LANDSCHAFTSSCHUTZ UNTERLIEGEN
- N — NATURSCHUTZGEBIET
- L — DEM LANDSCHAFTSSCHUTZ UNTERLIEGENDE FLÄCHEN
- UMGRENZUNG DER FLÄCHEN MIT WASSERRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN
- W — WASSERSCHUTZGEBIET
- Q — QUELLENSCHUTZGEBIET
- Ü — ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET
- SAN — UMGRENZUNG DER SANIERUNGSGEBIETE
- UMGRENZUNG DER BAUFLÄCHEN, FÜR DIE EINE ZENTRALE ABWASSERBESEITIGUNG NICHT VORGESEHEN IST
- FLÄCHEN FÜR BAHNANLAGEN
- PANZELLIERUNGSVORSCHLAG
- VISIONLAS FÜR DIE STELLUNG DER GEBÄUDE
- UNTERTEILUNG DER ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHEN
- BAUM ODER BAUMGRUPPEN
- PRIVATE GRUNDSTÜCKSZUFAHRTEN
- FEUERWEHRLEITERAUFSTELLWEGE
- VERKEHRSFLÄCHE MIT GRÜNGESTALTUNG

PLANZEICHEN DER PLANUNTERLAGE

- GEBÄUDEFRONT
- FLURGRENZE
- FLURSTÜCKSGRENZE
- WOHNGEBÄUDE
- WIRTSCHAFTS- U. INDUSTRIEGEBÄUDE
- DURCHFAHRT
- MAUER
- KANALANLAGE
- FLURSTÜCKSNUMMER
- HÖHENSCHICHTLINIEN
- BÖSCHUNGEN
- ZAUN
- HECKE



GRÜNE EINTRAGUNGEN: AUFGRUND DER AUFLAGEN IN DER GENEHMIGUNGSVERFÜGUNG DES REGIERUNGSPRÄSIDENTEN VOM 29.8.1975 AKTENZEICHEN 34.4-12.21 UND DES RATS-BESCHLUSSES VOM 25.3.1976
HAAN, DEN 24.5.1976
TECHN. BEIGEORDNETER

ROTE EINTRAGUNGEN: AUFGRUND VON BEDENKEN UND ANREGUNGEN IM OFFENLEGUNGSVERFAHREN UND AUFGRUND DES RATSBESCHLUSSES VOM 28.2.1975
HAAN, DEN 21.3.1975
TECHN. BEIGEORDNETER

DIE DARSTELLUNG STIMMT MIT DEM AMTLICHEN KATASTERNACHWEIS überein. DÜSSELDORF, DEN ... VERMESSUNGSINGENIEUR	ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE DARSTELLUNG DES GEGENWÄRTIGEN ZUSTANDES RICHTIG UND DIE FESTLEGUNG DER STADTBAULICHEN PLANUNG GEOMETRISCH EINDEUTIG IST. DÜSSELDORF, DEN ... VERMESSUNGSINGENIEUR	DIESER PLAN MIT BEGRÜNDUNG IST DURCH BESCHLUSS DER STADT HAAN AM 25.8.1972 GEM. §§ 1-13 DES B-BAUG VOM 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) AUFGESTELLT WORDEN. HAAN, DEN 28.11.1973 BÜRGERMEISTER	DIESER PLAN MIT BEGRÜNDUNG HAT GEM. § 2 (6) DES B-BAUG VOM 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) NACH ORTSÜBLICHER BEKANNTMACHUNG IN DER ZEIT VOM 2.1.1974 BIS EINSCHLIESSLICH 4.2.1974 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN. HAAN, DEN 21.1.1975 STADTDIREKTOR	DER RAT DER STADT HAAN HAT DIESEN PLAN AM 28.2.1975 GEM. § 10 DES B-BAUG VOM 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) IN VERBINDUNG MIT DER FASSUNG VOM 26.6.1970 (GV. NW. S. 352) SOWIE § 1 (3) ALS SATZUNG BESCHLOSSEN. HAAN, DEN 28.2.1975 STADTVERORDNETER	DIESER PLAN IST GEM. § 11 DES B-BAUG VOM 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) MIT VERFÜGUNG VOM HEUTIGEN TAGE GENEHMIGT WORDEN. DIE VERFÜGUNG ENTHÄLT KEINE EMPFEHLUNGEN UND AUFLAGEN. DÜSSELDORF, DEN 29.8.1975 REGIERUNGSPRÄSIDENT IM AUFTRAGE	DIE ÖFFENTLICHE AUFLEGUNG DIESES BEBAUUNGSPLANES MIT BEGRÜNDUNG UND DER BEKANNTMACHUNG DES BEBAUUNGSPLANES SIND GEM. § 12 DES B-BAUG VOM 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) ÖFFENTLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN. HAAN, DEN 24.5.1976 STADTDIREKTOR

1. Ausfertigung

Landkreis Düsseldorf-Mettmann

Bebauungsplan Nr. 47

Maßstab 1:500
Gemarkung Haan
Flur 32 u. 41