

Bebauungsplan Nr. 189 in
der Fassung vom
05.02.2019:

- Planzeichnung
- Legende
- textliche Festsetzungen

Hinweis:

Das Plandokument als Gesamtzeichnung ist nur
im Ratsinformationssystem enthalten!

Zeichnerische Festsetzungen, Planzeichen

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



Baulinie



Baugrenze

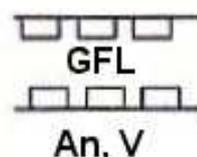
Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

(§ 9 Abs. 6 BauGB)



Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale),
die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
zu Gunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Bestand



Wohngebäude



Nebenanlagen



Bordstein, Fahrbahnrand



Kanalschacht

44.58

Höhe in Metern über Normalhöhenull



vorhandene Flurstücksgrenzen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Teilbereich A:

Die straßenseitige Fassadenbreite beträgt maximal 11,00 m.

Die maximale Gebäudehöhe wird auf 11,00 m, bezogen auf die gemittelte Höhe der Erschließungsanlage festgesetzt. Maßgeblich ist der Höhenverlauf entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze.

Teilbereich B:

Die straßenseitige Fassadenbreite beträgt maximal 9,00 m.

Die maximale Gebäudehöhe wird auf 13,00 m, bezogen auf die gemittelte Höhe der Erschließungsanlage festgesetzt. Maßgeblich ist der Höhenverlauf entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze.

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Es wird die offene Bauweise festgesetzt; zulässig sind ausschließlich Einzelhäuser.

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

Garagen und Stellplätze innerhalb der Hauptgebäude sind unzulässig.

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

Fassaden

Vor- bzw. Rücksprünge von Gebäudefassaden sind nicht zulässig.

Fassadenoberflächen sind in hellem Putz auszuführen. Untergeordnet können auch andere Materialien verwendet werden, wie Verkleidungen mit Schiefer, Naturstein (unpoliert bzw. nicht glänzend) oder Holz.

Dachform

Für Hauptgebäude sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 40° und 50° zulässig. Für Anbauten und Nebengebäude sind auch Pult- oder Flachdächer zulässig.

Dachaufbauten

Die Länge der Dachaufbauten darf 4,00 Meter nicht überschreiten, ihr Abstand vom Ortgang muss mindestens 1,50 m betragen. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind zulässig.

Staffelgeschosse

Staffelgeschosse sind nicht zulässig.

C. HINWEISE

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 LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Endericher Str. 133, 53115 Bonn, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

Schallschutz

Bei möglichen Um- oder Neubauvorhaben im Plangebiet sind erforderliche Schallschutzmaßnahmen entsprechend der neuen DIN 4109 von 01/2018, insbesondere zum Schutz der Nachtruhe umzusetzen.

Artenschutz

Zur Vermeidung von Eingriffen in das Brutgeschäft europäischer Brutvogelarten sowie in die Wochenstuben von Fledermäusen sind Gehölzrodungen und Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- bzw. der Wochenstubenzeit vorzunehmen. Bei Beginn der Bauarbeiten ist sicher zu stellen, dass aktuell genutzte Nester, Baumhöhlen und Sommerquartiere nicht zerstört und Brutvögel oder Fledermäuse durch Störwirkungen nicht beeinträchtigt werden.

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.