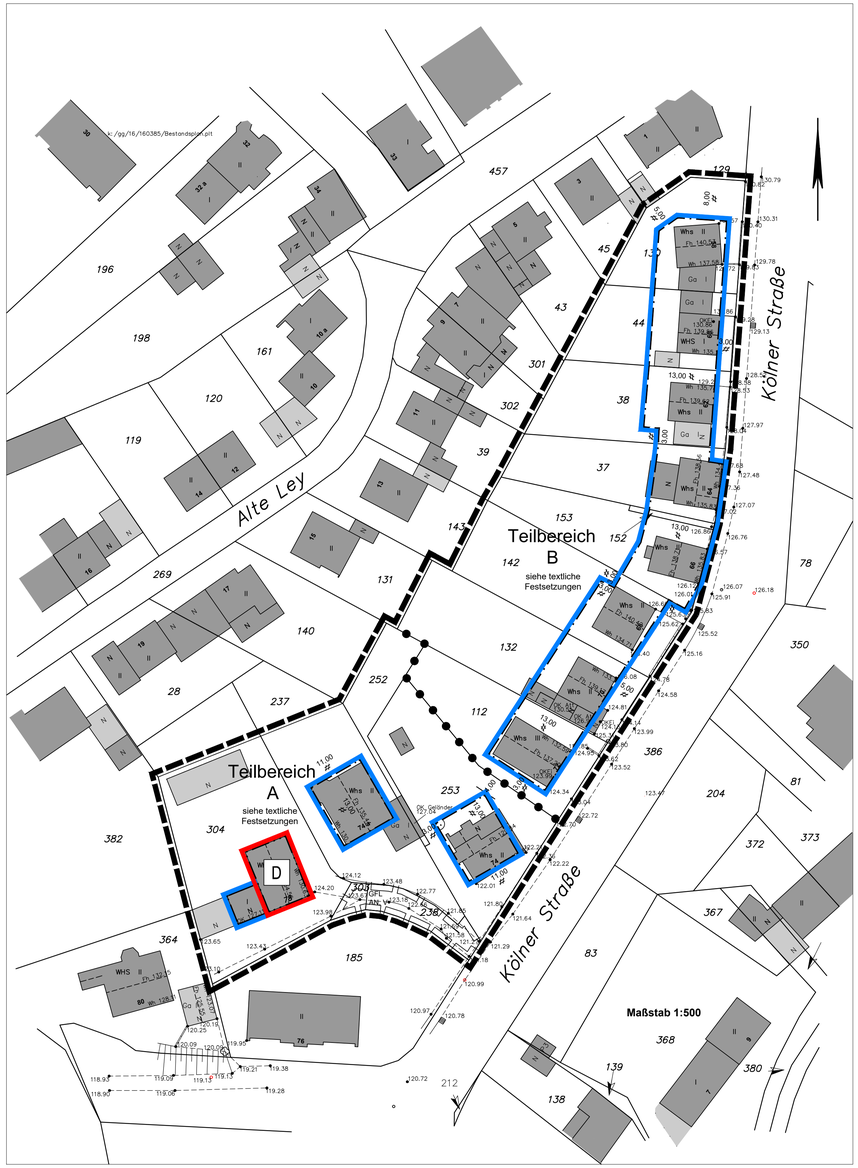
Stadt Haan

Bebauungsplan Nr. 189
„Westliche Kölner Straße“



Planzeichenerklärung

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

- Baugrenze
- Baulinie

Reglungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 (6) BauGB)

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

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)
- AN, V — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

ergänzende Planzeichen

- # 3,00 — Parallelmaß in Meter
- 4,00 — Bemaßung in Meter

Bestand

- vorhandene Flurstücksgrenzen
- 623 — Flurstücksnummer
- Wohngebäude
- Nebenanlagen
- Bordstein, Fahrbahnrand
- Einlaufschacht
- 128,52 — Höhe in Metern über NHN

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, Endenicher 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.

Rechtsgrundlagen / Verfahren

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786);

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)
vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58); zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666/SGV NRW 2023), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23. Januar 2018 (GV. NRW. S. 90);

Bauordnung (BauO NW)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.12.2016 (GV. NRW. 2016 S. 1162)

Die Planunterlage mit Stand vom 05.01.2017 und die geometrische Festlegung der städtebaulichen Planung entsprechen den Anforderungen des § 1 PlanzV 90.

Haan, den __.__.____ Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Für die Ausarbeitung der Planung:
Amt für Stadtplanung und Bauaufsicht der Stadt Haan

Im Auftrag

Haan, den __.__.____ Sangermann

Der Ausschuss für Stadtplanung, Umwelt und Verkehr des Rates der Stadt Haan hat am 29.11.2016 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 189 gemäß § 2 (1) i.v.m. § 13 BauGB gefasst.

Haan, den __.__.____ Die Bürgermeisterin

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.12.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 29.06.2018 wurde gemäß § 3 (1) BauGB am 10.07.2018 eine Diskussionsveranstaltung durchgeführt.

Im Auftrag

Haan, den __.__.____ Sangermann

Der Entwurf mit der Begründung i. d. F. vom 04.10.2018 wurde vom Ausschuss für Stadtplanung, Umwelt und Verkehr des Rates der Stadt Haan am __.__.____ zur öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB beschlossen.

Haan, den Die Bürgermeisterin

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

Im Auftrag

Haan, den Sangermann

Der Entwurf wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Änderungen sind farbig (_____) eingetragen.
Der von der Entwurfsänderung betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit dem Schreiben vom __.__.____ nach § 4a (3) BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Haan, den __.__.____ Sangermann

Die vorgebrachten Anregungen und Bedenken hat der Ausschuss für Stadtplanung, Umwelt und Verkehr des Rates der Stadt Haan am __.__.____ geprüft.

Der Entwurf wurde nach der öffentlichen Auslegung redaktionell geändert. Änderungen sind farbig (rot) eingetragen.

Haan, den __.__.____ Die Bürgermeisterin

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 __.__.____ Sangermann

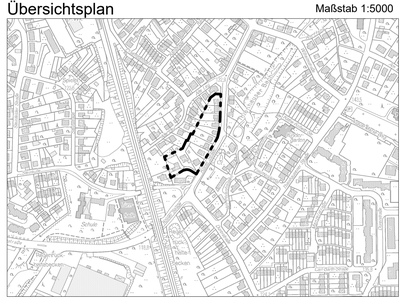
Der Rat der Stadt Haan hat am __.__.____ die vorgebrachten Anregungen und Bedenken geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. Aufgrund des § 10 BauGB i.V.m. §§ 7, 41 GO NW wurde in gleicher Sitzung dieser Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Der Begründung i. d. F. v. __.__.____ wurde zugestimmt.

Haan, den __.__.____ Die Bürgermeisterin

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

Haan, den __.__.____ Sangermann

Übersichtsplan Maßstab 1:5000



© Geobasisdaten Kreis Mettmann

Stadt Haan

Bebauungsplan Nr. 189
"Westliche Kölner Straße"

Maßstab 1:500

Gemarkung: Haan

Flur: 34

Stand: 05.02.2019