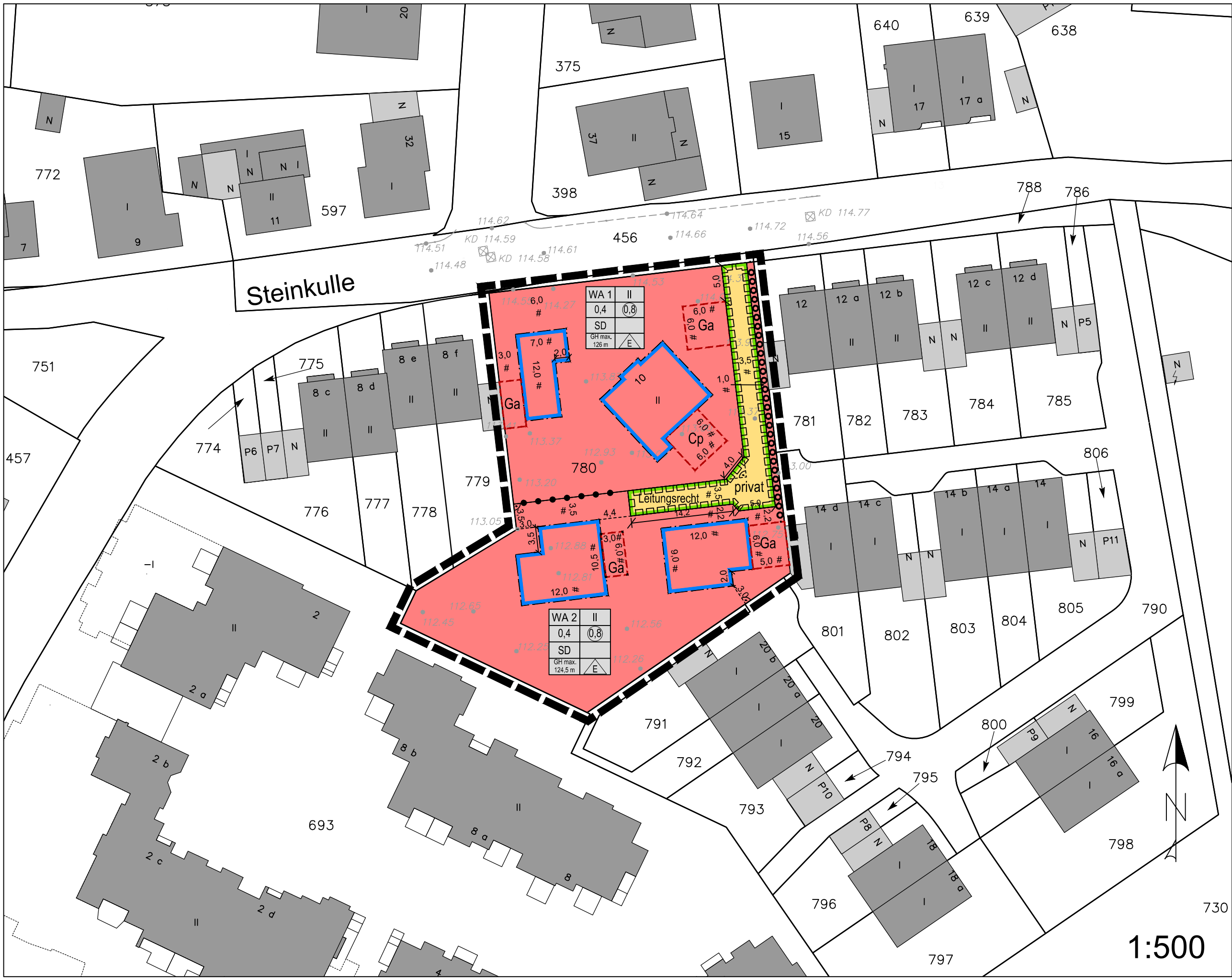




Stadt Haan

Bebauungsplan Nr. 194

"Steinkulle"



Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

Art der baulichen Nutzung Anzahl der Vollgeschosse

Grundflächenzahl (GRZ) Geschossflächenzahl (GFZ)
Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche

Dachform (SD= Satteldach)

Gebäudehöhe maximal in Metern Bauweise (E= Einzelhaus)
über DHHN 2016

3. Verkehrsflächen

privat

Private Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

4. Sonstige Planzeichen

Ga, Cp

Umgrenzung von Flächen für Garagen (Ga) oder Carports (Cp)

Mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie der Allgemeinheit

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Anpflanzung einer Hecke

Bestand

vorhandene Flurstücksgrenzen

Flurstücksnummer

Wohngebäude mit Geschoßangabe

Nebenanlagen

Höhe in Metern über Normalhöhennull

Bordstein, Fahrbahnrand

Kanaldeckel

ergänzende Planzeichen

Parallelmaß in Meter

Bemaßung in Meter

Textliche Festsetzungen

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 2 (§ 4 BauNVO)

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind die in allgemeinen Wohngebieten nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden
- Schank- und Speisewirtschaften

nicht zulässig.

Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die in allgemeinen Wohngebieten nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nrn. 1, 2 BauGB)

2.1. Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag im Plan über die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse und über die maximale Gebäudehöhe (GH) in Metern festgesetzt.

2.2. Bei der Berechnung der Geschossflächen sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.

2.3. Die festgesetzten Gebäudehöhen sind gem. § 20 Abs. 3 BauNVO als maximale Höhen über Normalhöhennull (NHN) im Deutschen Haupthöhennetz (DHHN 2016) festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe gilt der First.

3. Überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten dürfen die festgesetzten Baugrenzen durch an Gebäude angrenzende Terrassen um 3,0 m überschritten werden.

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

4.1. Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist nur für das westlich gelegene Einfamilienhaus ein Stellplatz im Vorgartenbereich zulässig. Ansonsten sind im allgemeinen Wohngebiet WA 1 Stellplätze, Garagen und Carports, ausgenommen Behindertenstellplätze, nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie auf den dafür festgesetzten Flächen (Ga/Cp) zulässig.

4.2. Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie auf der dafür festgesetzten Fläche (Ga) zulässig.

4.3. Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind als oberirdische, untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO nur Mülltonnenschränke oder Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sowie überdachte Fahrradabstellplätze in den Bereichen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und der vorderen überbaubaren Fläche (Vorgartenfläche) zulässig.

5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Auf dem 1 Meter breiten Streifen zwischen dem neuen Baugebiet und der östlich angrenzenden bestehenden Wohnbebauung, zwischen der Straße „Steinkulle“ und der südöstlich festgesetzten Fläche für Garagen, ist eine Hecke aus standortheimischen Gehölzen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 89 BauO NRW i. V. m. § 9 (4) BauGB)

1. Nicht überbaubare Grundstücksflächen und Vorgartenflächen

1.1. Alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit sie gemäß den Vorgaben des Bebauungsplanes nicht für sonstige, zulässige Nutzungen in Anspruch genommen werden, als Vegetationsflächen anzulegen und auf Dauer zu unterhalten.

1.2. Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind die nicht überbaubaren Flächen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und den überbaubaren Flächen (Vorgartenflächen) so zu gestalten, dass diese maximal zu 50% versiegelt werden. Die verbleibenden Flächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und auf Dauer zu unterhalten.

2. Fassaden und Dacheindeckungen

Als Außenwandflächen sind helle Materialien (Putz oder Klinker) zulässig. Als gliedernde Elemente sind nicht glänzende Materialien mit untergeordneten Flächenanteilen bis 30 % zulässig. Als Farbe der Dacheindeckung ist Dunkelgrau oder Anthrazit festgesetzt. Glänzende oder stark reflektierende Dachsteine/-ziegel sind unzulässig. Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sind zulässig.

3. Gestaltung der Garagen

Die Fassadenflächen von Garagen sind in Farbe der Hauptbaukörper auszubilden. Die Dächer sind dauerhaft zu begrünen.

4. Standorte für Müllbehälter

Müllbehälter, ob als Gemeinschaftsanlage oder Einzelbehälter, sind durch bauliche Anlagen oder immergrüne Gehölze der Einsicht zu entziehen.

C HINWEISE

1. Einsichtnahmen in technische Regelwerke

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.

2. Bodendenkmäler

Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach § 15 DSchG wird hingewiesen. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sind die ausführenden Baufirmen auf die Anzeigepflicht bei dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege aufmerksam zu machen.

3. Bodenschutz

Der belebte Oberboden ist vor Beginn von Bauarbeiten unter Einhaltung der DIN 18195 sicherzustellen.

4. Artenschutz

Zur Vermeidung von Eingriffen in das Brutgeschäft europäischer Brutvogelarten sowie in die Wochenstuben von Fledermäusen sind Gehölzrodungen und Baufeldfreimachungen auf die Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar zu beschränken. Bei Beginn der Bauarbeiten ist sicher zu stellen, dass aktuell genutzte Nester und Quartiere nicht zerstört und Brutvögel oder Fledermäuse durch Störwirkungen nicht beeinträchtigt 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);

Planzeichenvordnung 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 1 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GV. NRW. S. 759);

Bauordnung (BauO NW)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV. NRW. 2018 S. 421)

Die Planunterlage mit Stand vom 01.10.2018 und die geometrische Festlegung der städtebaulichen Planung entsprechen den Anforderungen des § 1 PlanzV 90.

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

Im Auftrag
Haan, den _____ Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Haan, den _____ Sangermann

Der Ausschuss für Stadtplanung, Umwelt und Verkehr des Rates der Stadt Haan hat am 10.04.2018 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 194 gemäß § 2 (1) i.V.m. § 13 BauGB gefasst.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.05.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 06.08.2018 wurde gemäß § 3 (1) BauGB am 04.09.2018 eine Diskussionsveranstaltung durchgeführt.

Im Auftrag
Haan, den _____ Die Bürgermeisterin Haan, den _____ Sangermann

Der Entwurf mit der Begründung i. d. F. vom 05.02.2018 wurde vom Ausschuss für Stadtplanung, Umwelt und Verkehr des Rates der Stadt Haan am _____ zur öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB beschlossen.

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 _____ Die Bürgermeisterin 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.

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 _____.

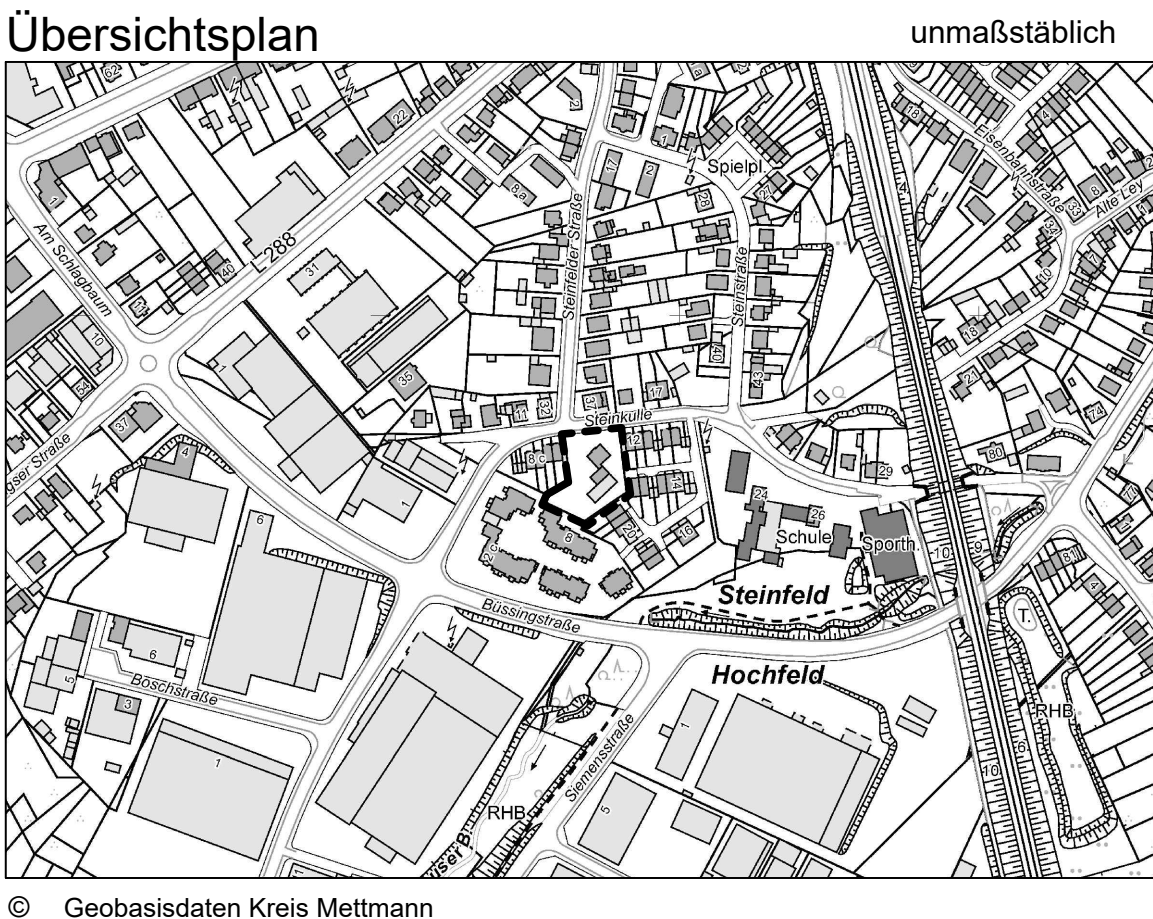
Der Entwurf wurde nach der öffentlichen Auslegung redaktionell geändert. Änderungen sind farbig (rot) eingetragen.

Haan, den _____ Die Bürgermeisterin 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.

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

Haan, den _____ Die Bürgermeisterin Haan, den _____ Sangermann



Stadt Haan

Bebauungsplan Nr. 194

"Steinkulle"

Maßstab 1:500

Gemarkung: Haan

Flur: 35

Stand: 05.02.2019