

Anlage 4

Bebauungsplan Nr. 194 „Steinkulle“ mit Stand vom 12.07.2019



Stadt Haan

Bebauungsplan Nr. 194 "Steinkulle"



Planzeichenklärung

	1. Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet		Bestand
	2. Baulinien, Bauflächen, Bepflanzungen Bepflanzung		sonstige Veränderungen
	3. Verkehrsflächen Fuhrweg		Ausweisung von Bauflächen
	4. Sonderliche Planzeichen Lageplanung von Flächen für Sonderparkplätze		sonstige Veränderungen

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BldplO
Allgemeines Wohngebiet (AW) 1.4.1.1 (AW 1.4.1.1)
- Baufläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BldplO
Allgemeines Wohngebiet (AW) 1.4.1.1 (AW 1.4.1.1)
- Bepflanzung § 9 Abs. 1 Nr. 3 BldplO
Allgemeines Wohngebiet (AW) 1.4.1.1 (AW 1.4.1.1)
- Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BldplO
Allgemeines Wohngebiet (AW) 1.4.1.1 (AW 1.4.1.1)
- Sonderliche Planzeichen § 9 Abs. 1 Nr. 5 BldplO
Allgemeines Wohngebiet (AW) 1.4.1.1 (AW 1.4.1.1)

Rechtsgrundlagen / Verfahren

1. Rechtsgrundlagen	<p>1.1. Bundesgesetz über die Raumordnung (BldgG) vom 11. März 1960 (BGBl. I S. 100)</p> <p>1.2. Bundesgesetz über die Bauleitplanung (BldplG) vom 11. März 1960 (BGBl. I S. 100)</p> <p>1.3. Bundesgesetz über die Bauleitplanung (BldplG) vom 11. März 1960 (BGBl. I S. 100)</p> <p>1.4. Bundesgesetz über die Bauleitplanung (BldplG) vom 11. März 1960 (BGBl. I S. 100)</p>
2. Verfahren	<p>2.1. Verfahren nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BldplG</p> <p>2.2. Verfahren nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BldplG</p> <p>2.3. Verfahren nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 BldplG</p> <p>2.4. Verfahren nach § 1 Abs. 1 Nr. 4 BldplG</p>



Stadt Haan
Bebauungsplan Nr. 194
"Steinkulle"
Maßstab 1:500
Gemarkung: Haan
Stand: 12.07.2019
Flur: 35



Steinkulle

WA 2	II
0.4	0.8
SD	
50.0	50.0
E	

WA 1	II
0.4	0.8
SD	
50.0	50.0
E	

1:500

730

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 überbauten Verhältnis der Summe der Geschos-
 fläche zur Grundstücksfläche flächen zur Grundstücksfläche
 Dachform (SD= Satteldach)

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

3. Verkehrsflächen

 privat
 Private Straßenverkehrsflächen

 Straßenbegrenzungslinie

4. Sonstige Planzeichen

 G_a, C_p
 Umgrenzung von Flächen für Garagen (G_a) oder Carports (C_p)


 Mit einem Leitungsträger 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

 Flurstücknummer

 Wohngebäude mit Geschoslangabe

 Nebenanlagen

 Höhe in Metern über Normalhöhennull

 Bordstein, Fahrbahnrand

 Kanalleckel

ergänzende Planzeichen

 Parallelmaß in Meter

 Bemerkung in Meter

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 Treppentürme und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzuzurechnen.

2.3. Die festgesetzten Gebäudehöhen sind gem. § 20 Abs. 3 BauNVO als maximale Höhen über Normalhöhen Null (NNH) im Deutschen Hauptknotennetz (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 Multiohnenstränke oder Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sowie überdachte Fahrradstellplätze 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 Baugrund 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 Dachdeckungen

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 Dachendeckung 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, kommen beim Amt für Stadtplanung und Bauaufsicht der Stadt Haan, Alicestraße 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 beliebte Oberboden ist vor Beginn von Bauarbeiten unter Einhaltung der DIN 18195 sicherzustellen.

4. Artenschutz

Zur Vermeidung von Eingriffen in das Brugesgeschäft europäischer Brutvogelarten sowie in die Wochenstuben von Fledermäusen sind Gehölzrodungen und Baufeldrönmachungen 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.