



# Stadt Haan

## Bebauungsplan Nr. 197 "Nordstraße"



### PLANZEICHENERKLÄRUNG

Bestand	
	vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkt
	Flurstücknummer
	Flurgrenze
	vorhandene Bebauung
	Bordstein, Fahrbahnrand
	Kanalschacht
	Eintaufschacht
	Lateme
	Hydrant
	Baum
	Höhe in Metern über NN

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

	Allgemeines Wohngebiet
--	------------------------

### Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18, 19 BauNVO)

0,4	Grundflächenzahl
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GH max.	Gebäudehöhe in m ü NN (als Höchstmaß)

### Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

	offene Bauweise
	Baugrenze

### Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

	Einfahrtsbereich
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

### Anpflanzen bzw. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

	Anpflanzen von Bäumen
	Anpflanzen von Hecken
	Erhalt von Bäumen

### Sonstige Planzeichen

	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
	Stellplätze
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Vorgärten
	Besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen, siehe Textliche Festsetzung A Nr. 7.6 und 7.7
	Beurteilungspiegel nachts in dB(A), siehe Textliche Festsetzung A Nr. 7.3
	Maßgeblicher Außenlärmpegel nachts in dB(A), siehe Textliche Festsetzung A Nr. 7.1, 7.2

### Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauONRW)

	Flachdach
	Pultdach
	Dachneigung

### Nachrichtliche Übernahme

	Anbaubeschränkungszone gem. § 9 Abs. 2 Bundesfernstraßengesetz (FStrG)
--	--

### ergänzende Planzeichen

# 11,5	Parallelmaß in Meter		Rechter Winkel
4,5	Bemaßung in Meter	R3	Radius in Meter

### RECHTSGRUNDLAGEN

**Rechtsgrundlagen**  
Baugesetzbuch (BauGB)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Bauzonungsverordnung (BauNVO)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenerordnung 1990 (PlanZV)  
vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 IS. 58),  
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauNRO)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV NRW 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GV NRW S. 193)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666),  
zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 11.04.2019 (GV NRW S. 202)

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)**  
Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet (WA 1 und WA 2) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Betriebe des Beraterberufsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe sowie
- Tankstellen

werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind somit unzulässig.

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)**  
Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag im Plan über die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und die maximale Gebäudehöhe (GH max.) in Metern über Normalhöhenfuß (NNH) festgesetzt.

Bei baulichen Anlagen mit Pultdach ist als oberer Bezugspunkt bei der Berechnung der (maximalen) Gebäudehöhe (GH) die Oberkante der Attika des obersten Geschosses maßgebend.

Bei baulichen Anlagen mit Pultdach ist als oberer Bezugspunkt bei der Berechnung der (maximalen) Gebäudehöhe (GH) die Schrittkante zwischen der Außenfläche der Außenwand und der Oberfläche der Dachhaut maßgebend.

**2.3** Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe (GH max.) durch untergeordnete Bauteile sowie technische Gebäudeeinrichtungen (z.B. Aufzugsberfahren, Lüftungsanlagen, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie) ist bis zu einer Höhe von 2,5 m auf insgesamt maximal 20% der jeweiligen Grundfläche zulässig.

**2.4** Die festgesetzte Grundfläche darf in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen einschließlich der an Gebäude angrenzenden Terrassen und Balkone um bis zu insgesamt 50% überschritten werden.

**2.5** Die festgesetzte Grundfläche darf in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 durch Tiefgaragen und deren Zufahrten (Rampen einschli. Einbauslopfen) gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

**3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)**  
In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 dürfen die Baugrenzen durch an Gebäude angebaute Terrassen und Balkone bis maximal 2,5 m überschritten werden.

**4. Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 12 BauNVO)**

**4.1** Garagen (Ga) und Carports (Cp) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

**4.2** Oberirdische Stellplätze (St) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den mit „St“ gekennzeichneten Flächen zulässig.

**4.3** In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Tiefgaragen und deren Zufahrten innerhalb und auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche allgemein zulässig. Im WA 2 muss der Abstand einer Tiefgarage zur nördlichen Plangebietsgrenze mindestens 14,0 m betragen.

**5. Nebenanlagen (§ 23 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO)**

**5.1** Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in den als Vorgärten gekennzeichneten schraffierten Flächen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO mit Ausnahme von

- Gemeinschaftsanlagen zur Unterbringung von Abfallbehältern und
- Gemeinschaftsanlagen für Fahrräder

zulässig.

**5.2** Auf den sonstigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind neben den o.g. Anlagen im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sowie im allgemeinen Wohngebiet WA 2 zudem

- Anlagen und Einrichtungen von Kinderspielflächen und
- Einleit- und Verteilerbauwerke zur Regenwasserentwässerung/-verickung

zulässig.

**6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

**6.1** Zur Vermeidung von Vogelschlag sind innerhalb des allgemeinen Wohngebiets WA 2 an den Nordfassaden der beiden nördlichen Gebäude Glasfronten vogelgerecht auszuführen. Hierzu sind halbrtransparente oder alternative lichtdurchlässige Materialien mit geringem Außenreflexionsgrad (max. 15 %) zur Vermeidung von starken Reflexionen und Spiegelungen zu verwenden. Zur Vermeidung von Durchsicht und Spiegelung sind flächig und aufbauweise angebrachte Markierungen vorzugsweise mit geöffnetem Vogelschutzmuster mit folgenden Dimensionen aufzubringen:

- Vertikale Linien: mind. 5 mm breit bei max. 10 cm Abstand,
- Horizontale Linien: mind. 3 mm breit bei max. 3 cm Abstand oder mind. 5 mm breit bei max. 5 cm Abstand oder
- Punktraster: mind. 25 % Deckungsgrad bei mind. 5 mm oder mind. 15 % ab 30 mm Ø.

Die bauliche Ausbildung von Korridoren und Durchsichten wie z.B. gläserne Verbindungsgänge und „Über-Öff“-Situations an den Nord-West- und Nord-Ost-Fassaden sind zu vermeiden.

**6.2** Ausnahmsweise kann von der unter dem Punkt 6.1 getroffenen Festsetzung zum Einsatz von Vogelschutzglas abgewichen werden, soweit im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen wird, dass durch anderweitige architektonische oder baulich-konstruktive Maßnahmen, die dem Stand der Technik entsprechen, geringere Anforderungen an die erforderlichen Maßnahmen gegen Vogelschlag zu stellen sind.

**7. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des BImSchG sowie zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB werden unter Bezug auf das schalltechnische Prognosegutachten des Büros Garner+Partner Ingenieure GmbH (vom 28.07.2018, Projekt-Nr.: A19066) folgende Festsetzungen getroffen:

**7.1** In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind für die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume Schalldämmmaße gem. DIN 4109, Stand: Januar 2018 einzuhalten. Die Schalldämmmaße definieren sich im Sinne der DIN 4109 nach den jeweils vorliegenden maßgeblichen Außenlärmpegeln zur Nachtzeit.

**7.2** Die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen, welche die festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel > 60 dB(A) aufweisen, sind gem. DIN 4109 mit einem Schalldämmmaß entsprechend der Differenz zwischen dem jeweiligen maßgeblichen Außenlärmpegel und dem maximal zulässigen Innenraumpiegel von 30 dB(A) auszuführen.

**7.3** Gemäß Planentwurf ist bei schutzbedürftigen Räumen bei einem Beurteilungspiegel > 45 dB (A) im Nachtzeitraum eine fensterabhängige Bepflanzung durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen bei geschlossenen Fenstern und Türen sicher zu stellen.

**7.4** Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets WA 1 sind an der südlichen und westlichen Gebäudefront der zur Elberfelder Straße/Alteestraße festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche Balkone und Loggien ausgeschlossen. Von dieser Festsetzung ausgeschlossen sind Wohnungen, die zusätzlich auf der lüftungsgewandten Seite einen Balkon oder eine Loggia haben.

**7.5** Ausnahmsweise kann von den unter den Punkten 7.1, 7.3 und 7.4 getroffenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz abgewichen werden, soweit mittels einer schalltechnischen Untersuchung eines Sachverständigen nachgewiesen wird, dass infolge eines geringeren maßgeblichen Außenlärmpegels oder Beurteilungspiegels geringere Anforderungen an die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu stellen sind.

**7.6** An Gebäudefronten im WA1, die parallel oder in einem Winkel bis 90° zu den mit ■■■■ gekennzeichneten Baugrenzen liegen, sind gemäß DIN 4109 offenbare Fenster und sonstige Öffnungen zu schutzbedürftigen Räumen nicht zulässig.

**7.7** Ausnahmsweise kann von der unter Punkt 7.6 getroffenen Festsetzung zum Schallschutz abgewichen werden, soweit mittels einer schalltechnischen Untersuchung eines Sachverständigen nachgewiesen wird, dass infolge eines größeren Abstands der Gebäudefront zur Lärmquelle geringere Anforderungen an die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu stellen sind.

#### Insekten- und Fledermausfreundliche Beleuchtung

**7.8** Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sind zur Reduzierung von schädlichen Wirkungen (Anlock- und Irritationswirkung) auf Fledermäuse und Insekten zu Beleuchtung von Gebäuden, Stellplätzen und Wegen insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmitel in Form von LEDs mit warmweißem (unter 3.300 Kelvin) bis neutralweißem Lichtfarbe (3.300 bis 5.000 Kelvin) oder Naturlampentypen zu verwenden. Hierbei ist der geltende Stand der Technik zu berücksichtigen.

Beleuchtungen sind durch seitlich und nach oben nichtabstrahlende (Winkel kleiner als 70° zur Vertikalen) Leuchtmitel zu vermeiden. Lichtmischern sind in Bezug auf die Beleuchtungsstärke und die Beleuchtungsdauer durch Dimmer, Zeitschaltuhren oder Bewegungsmelder auf das notwendige Maß zu reduzieren.

#### 8. Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

**8.1** Die gemäß Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgehende Bäume sind durch gleichartige Bäume zu ersetzen.

**8.2** Gemäß Planzeichnung sind im Bereich der Stellplatzfläche Bäume gemäß der nachfolgenden Pflanzvorschlagsliste 1 anzupflanzen. Die Anpflanzungen sind fachgerecht auszuführen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Von den festgesetzten einzelnen Baustandorten darf in der Längsachse der östlichen Plangebietsgrenze um bis zu 3,0 m und von der Querachse zur westlichen und östlichen Plangebietsgrenze unter Berücksichtigung der unter Punkt 9 festgesetzten GFL-Fläche und den Vorgaben zum Grenzabstand gem. des Nachbarberechtigungsgesetzes NRW um bis zu 2,0 m abgewichen werden.

**8.3** Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets WA 1 und WA 2 sind ergänzend zu Punkt 7.2 insgesamt 3 standortgerechte Laubbäume gem. der nachfolgenden Pflanzvorschlagsliste 1 anzupflanzen. Die Anpflanzungen sind fachgerecht auszuführen, zu pflegen und sind auf Dauer zu erhalten.

Mindestqualität: Höchststämme, 3 x verjüngt, mit Drahtballen, Stammumfang 18-20 cm

Hinweis: Folgende Pflanzvorschlagsliste 1 - Bäume ist zu berücksichtigen:

- Acer campestre Feldahorn
- Carpinus betulus Hainbuche
- Corylus colurna Baumhasel
- Liquidambar styraciflua Amberbaum
- Sorbus aucuparia Vogelbeere
- Sorbus aria Mehlbeere

**8.4** In der zum Anpflanzen von Hecken festgesetzten Fläche sind Gehölzpflanzungen in Form einer durchgängigen, heimischen, standortgerechten Schrithecke vorzunehmen. Die Anpflanzungen sind möglichst struktur- und arteneich zu gestalten (mehrstufiger Aufbau) und in der Folge naturnah zu pflegen. Die Anpflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

Mindestpflanzqualität: Heister, 80 - 100 cm Höhe; die Pflanzabstände dürfen 35 cm nicht überschreiten.

Hinweis: Folgende Pflanzvorschlagsliste 2 - Schrithecken ist zu berücksichtigen:

- Fagus sylvatica Buche
- Taxus baccata Eibe
- Crataegus monogyna Eingriffeliger Weißdorn
- Crataegus laevigata Zweigriffeliger Weißdorn
- Ligustrum vulgare Liguster
- Carpinus betulus Hainbuche
- Acer campestre Feldahorn

**8.5** Tiefgaragen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche und andere bauliche Anlagen, die nicht durch Gebäude überbaut sind und der Unterbringung von Fahrzeugen dienen (z.B. Garagenschosse), sind intensiv zu begrünen. Dabei darf die Substratschicht eine Mächtigkeit von 0,4 m nicht unterschreiten. Von der Begrünung ausgenommen sind verglaste Flächen, Terrassen sowie Platz-, Wege- und Verkehrsflächen.

**8.6** In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Dächer von Hauptgebäuden der jeweils obersten Geschosse mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss im Mittel mindestens 10 cm betragen. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß anderer Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind.

#### 9. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Plan mit GFL gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger (Gemarkung Haan, Flur 11, Flurstück 3, 4 und 5) und Versorgungsanlagen zu belasten.

#### 10. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

Glinzende, stark reflektierende Materialien, von denen eine Blendwirkung ausgehen kann, sind mit Ausnahme von Solarkollektoren und Fotovoltaik-Anlagen sowie Glas für Fenster bei der Fassadengestaltung und bei der Dachendeckung nur in einem untergeordneten Anteil der Fassade und der Dachfläche zulässig.

#### 2. Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen ausnahmsweise an der Stätte der Leistung bis zur Höhe der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses angebracht werden. Sie dürfen eine Größe von 1 m² nicht überschreiten und haben sich in Werkstoff, Form und Farbe einzufügen. Wechselwerbe- und Blinklichtanlagen sind unzulässig.

#### 3. Einfriedung / Standorte für bewegliche Abfallbehälter

**3.1** Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ist bis auf den als Einfahrt gekennzeichneten Bereich eine durchgängige Einfriedung zu errichten und dauerhaft zu erhalten. Die Einfriedung ist als Heckenpflanzung oder als Zaun in Verbindung mit Heckenpflanzungen mit einer maximalen Höhe von 1,1 m zu errichten. Die Pflanzvorschlagsliste 2 ist zu beachten.

**3.2** Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze ist zum Flurstück 357 eine durchgängige Einfriedung durch einen offenen Zaun (Draht- oder Stabgitterzaun) in einer Höhe von 1,5 m zu errichten und dauerhaft zu erhalten.

**3.3** Im Übrigen sind Einfriedungen nur in Form von Draht- oder Stabgitterzäunen bis zu einer Höhe von 1,1 m und von Heckenpflanzungen gem. Pflanzvorschlagsliste 2 bis zu einer Höhe von 1,8 m zulässig. Eine Kombination aus Zäunen und Hecken ist bis zu einer maximalen Höhe von 1,8 m zulässig. Zu den Westen der Plangebiets angrenzenden gewerblichen Bauflächen sind zudem Draht- oder Stabgitterzäune sowie Heckenpflanzungen bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig.

**3.4** Die Standorte für Abfallsammelbehälter sind durch Sichtschutz in Form von Rankgerüsten mit geeigneter Berankung oder durch Hecken gem. Pflanzvorschlagsliste 2 mindestens zweiseitig einzugrenzen, sodass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht einsehbar sind.