

4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 93 „Bürgerhausareal“

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728, 1793).

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

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

Planzeichenverordnung 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 - BauO NRW)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV NRW 2018 S. 421), zuletzt
geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV. NRW. S. 218b)

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 3 des Gesetzes vom 29.09.2020 (GV. NRW. S. 916)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO in den allgemeinen Wohngebieten (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe sowie
- Tankstellen

sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag im Plan über die Grundflächenzahl (GRZ) und die maximale Gebäudehöhe (GH) in Metern über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.

2.2 Der obere Bezugspunkt für die Bestimmung der GH ist die Oberkante der Attika.

2.3 Die festgesetzte GH in den jeweiligen überbaubaren Flächen darf durch untergeordnete Bauteile und technische Gebäudeeinrichtungen, wie z. B. Lüftungsanlagen oder Anlagen zur Nutzung von Solarenergie, auf insgesamt maximal

20% der Grundfläche des jeweiligen Erdgeschosses und bis zu einer Höhe von 1,5 m überschritten werden.

- 2.4. Die festgesetzte Grundfläche darf in den allgemeinen Wohngebieten 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 einschl. Einhausung) gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Im nördlichen Baufenster des WA₂-Gebiets kann ohne seitlichen Grenzabstand unter Beachtung der sonstigen bauordnungsrechtlichen Vorschriften an den Bestand angeschlossen werden.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten dürfen die Baugrenzen durch an Gebäude angebaute Terrassen und Balkone bis maximal 2,00m überschritten werden. Dies gilt jedoch nicht für die der Düsselberger Straße und der Dörpfeldstraße zugewandten Gebäudeseiten.

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

Oberirdische Garagen sind unzulässig.

Carports und Stellplätze (St) sind in den allgemeinen Wohngebieten WA₁ und WA₂ nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie in der dafür ausgewiesenen Fläche zulässig. In den allgemeinen Wohngebieten WA₁ und WA₂ sind Tiefgaragen (Tg) und deren Zufahrten innerhalb und auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche allgemein zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet WA₃ ist auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen den Wohngebäuden und der Erschließungsfläche (Vorgärten) je Wohngebäude ein Stellplatz nach Maßgabe der Festsetzungen unter Nr. 12.4 zulässig.

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

- 6.1. In den allgemeinen Wohngebieten WA₁ und WA₂ sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den straßenseitigen Fassaden bzw. deren Fluchtlinien und der jeweiligen Verkehrsfläche (Vorgärten) gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO Nebenanlagen i. S. von § 14 Abs. 1 BauNVO mit Ausnahme von
 - Gemeinschaftsanlagen zur Unterbringung von Abfallbehältern und
 - Gemeinschaftsanlagen für Fahrrädernicht zulässig.
- 6.2. Auf den sonstigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen in den allgemeinen Wohngebieten WA₁ und WA₂ sowie im allgemeinen Wohngebiet WA₃ sind neben den o. g. Gemeinschaftsanlagen zudem

- Anlagen und Einrichtungen von Kinderspielplätzen sowie
- Einleit- und Verteilerbauwerke für gefasstes Regenwasser allgemein zulässig.

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB werden unter Bezug auf die schalltechnische Untersuchung des Büros ACCON, Köln vom **27.03.2021**, Projekt-Nr.: ACB 0719 – 408674 – 973/2, folgende Festsetzungen zum passiven Schallschutz getroffen:

Bei Neu-, Um- und Anbauten von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen sind technische Vorkehrungen entsprechend der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen", Ausgabe 2018-01, entsprechend den in der Planzeichnung eingetragenen maßgeblichen Außenlärmpegeln (MAP) bzw. Lärmpegelbereichen (LPB) vorzusehen.

Zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind in den Lärmpegelbereichen (LPB) für Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen - unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten - die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteile (Bau-Schalldämm-Maß: $R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$) einzuhalten:

Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich (LPB)	Maßgeblicher Außenlärmpegel (L_a)
1	II	60
2	III	65
3	IV	70

dabei ist:	
L_a	der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109, Teil 2, Ausgabe 2018-01, Nummer 4.5.5.
$K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches
$K_{Raumart} = 35 \text{ dB}$	für Büroräume und Ähnliches
mindestens einzuhalten sind:	
$R'_{w,ges} = 30 \text{ dB}$	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches

Räume in den LPB III oder darüber, die auch zum Schlafen genutzt werden können, sind mit fensterunabhängigen Lüftungssystemen auszustatten.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch anerkannte Sachverständige für Schallschutz nachgewiesen wird, dass andere geeignete Maßnahmen ausreichend sind.

8. Fläche für den Erhalt und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Auf der zum Erhalt und zur Bepflanzung festgesetzten Fläche sind abgehende Gehölze durch standortgerechte Gehölze 2. und 3. Ordnung zu ersetzen. Unbepflanzte Flächen sind mit standortgerechten Gehölzen 2. und 3. Ordnung zu bepflanzen; die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Zur Bewältigung des Höhenversatzes innerhalb der Fläche ist die Anlage von Abstützbauwerken zulässig.

Zur Gehölzpflege ist die Anlage eines Wartungsweges von max. 2.50 m Breite innerhalb der Fläche zulässig. Der Weg ist als Schotterrasen anzulegen und zu unterhalten.

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

Auf den zur Bepflanzung mit Einzelbäumen festgesetzten Standorten sind standortgerechte Laubbäume heimischer Arten z. B. als Hochstämme, 4x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 20-25 cm, oder vergleichbarer Größenklasse zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten bzw. bei Ausfall gleichartig zu ersetzen.

10. Erhalt von Einzelbäumen

Die gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzten Laubbäume sind dauerhaft zu erhalten. Im Falle der Abgängigkeit ist der betr. Baum entsprechend den Vorgaben zur Pflanzung von Einzelbäumen zu ersetzen.

11. öffentliche Grünfläche (§ 15 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Auf der festgesetzten, öffentlichen Grünfläche sind, basierend auf der Vorentwurfsplanung des Büros RMP SL.LA, Bonn (Anlage zur Bebauungsplanbegründung), Retentions-, Aufenthalts-, Park- und Spielflächen anzuordnen und miteinander zu kombinieren. Auf der Fläche sind 10 standortheimische Laubbäume z. B. als Hochstämme, 4x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 20-25 cm, oder vergleichbarer Größenklasse zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten bzw. bei Ausfall gleichartig zu ersetzen.

Innerhalb der Fläche sind jeweils vor den an die Grünfläche angrenzenden Wohngebäuden und in Ergänzung zu den jeweiligen Erschließungswegen max. 3,00 m breite Feuerwehr-Aufstellflächen gemäß der Vorentwurfsplanung des Büros RMP SL.LA, Bonn (Anlage zur Bebauungsplanbegründung) anzulegen; die Befestigung dieser ergänzenden Flächen ist ausschließlich als Schotterrasen zulässig.

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

12.1 Vermeidung von Vogelschlag:

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind die Verglasungen von baulichen Anlagen vogelgerecht auszuführen.

Hierzu sind Materialien mit geringem Außenreflexionsgrad (max. 15 %) zur Vermeidung von starken Reflexionen und Spiegelungen zu verwenden.

Großformatige Verglasungen (z. B. von Verbindungsgängen oder von Räumen für Veranstaltungen), verglaste Balkonbrüstungen sowie verglaste Gebäudeecken sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn die Verglasung dauerhaft mit folgenden Vogelschutzmustern ausgeführt wird:

- 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;
- Punktraster: mind. 25 % Deckungsgrad bei mind. 5 mm Ø oder mind. 15 % Deckungsgrad bei mind. ab 30 mm Ø.

12.2. intensive Dachbegrünung:

Tiefgaragen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche und andere bauliche Anlagen, die nicht durch Gebäude überbaut sind und der Unterbringung von Fahrzeugen dienen (z.B. Garagengeschosse), sind intensiv zu begrünen. Dabei darf die Substratschicht eine Mächtigkeit von 50 cm nicht unterschreiten.

12.3. extensive Dachbegrünung:

Dächer der jeweils obersten Geschosse von Hauptgebäuden sind extensiv zu begrünen. Die Stärke der Substratschicht muss mindestens 10 cm betragen.

12.4. Gestaltung von befestigten Flächen:

Öffentliche Stellplätze sind wasserdurchlässig anzulegen.

Private Stellplätze, Wege und sonstige befestigte Flächen sind entweder wasserdurchlässig anzulegen oder das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser ist im Falle einer wasserundurchlässigen Befestigung über die jeweiligen Seitenränder zur Versickerung zu bringen.

12.5 insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung:

Zur Reduzierung von schädlichen Wirkungen (Anlock- und Irritationswirkung) auf Fledermäuse und Insekten sind zur Beleuchtung von Gebäuden, Stellplätzen und Wegen ausschließlich Leuchtmittel in Form von LEDs mit warmweißer (unter 3.300 Kelvin) bis neutralweißer Lichtfarbe (3.300 bis 5.000 Kelvin) oder Natriumdampflampen zu verwenden. Dabei sind Lichtquellen zu verwenden, die möglichst wenig diffuses Licht abgeben (z. B. Reflektor- oder Planflächenstrahler).

Lichtimmissionen im öffentlichen Raum sind in Bezug auf die Beleuchtungsstärke und die Beleuchtungsdauer durch Dimmer, Zeitschaltuhren oder Bewegungsmelder auf das notwendige Maß zu reduzieren.

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

1. Fassadengestaltung

Die Gebäudefassaden in den WA-Gebieten sind ausschließlich in hellem Putz, in Klinker oder äquivalenten Oberflächen (z. B. als Wärmedämmverbundsystem) oder als Kombination der v. g. Materialien auszuführen. Glänzende, stark reflektierende Materialien, von denen eine Blendwirkung ausgehen kann, sind unzulässig.

2. Dachgestaltung

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie gemäß den textlichen Festsetzungen unter **A, Nr. 2.3** sind ausschließlich in reflexionsarmer Ausführung zulässig.

3. Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen nur 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.

4. Abfallbehälter

Private Stellplätze für bewegliche Müllbehälter sind so anzulegen und anzupflanzen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht einzusehen sind.

5. Einfriedigungen

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind Grundstückseinfriedigungen ausschließlich als offene Einfriedigungen, als Hecken oder als Kombination von offenen Einfriedigungen und Hecken zulässig. Die Höhe der Einfriedigungen wird auf max. 1,40 m begrenzt. Als Heckengehölze sind ausschließlich heimische Laubgehölzarten zulässig.

6. private Freiflächen

Zur Gewährleistung eines durchgrüntes Siedlungsbildes wird festgesetzt, dass Gartenflächen, welche nicht für die Anlage von befestigten Flächen (Terrassen, Zuwegungen, Stellplätze) benötigt werden, wasserdurchlässig zu gestalten und so zu bepflanzen sind, dass eine geschlossene Vegetationsfläche entsteht.

Die parallel zu den Erschließungsstraßen gelegenen, nicht überbaubaren Flächen (Vorgartenflächen) dürfen zu maximal 50% gemäß den textlichen Festsetzungen unter **A, Nr. 12.4** befestigt werden. Die verbleibenden Flächen sind als geschlossene Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

C Hinweise

1. Artenschutz

Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme sind die für die Durchführung der Planung erforderlichen Fällarbeiten außerhalb des Brutzeitraums im Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis zum 28./29.02. des Folgejahres gem. § 39 BNatSchG durchzuführen.

2. Kampfmittel

Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und umgehend die Stadt Haan, die Ordnungsbehörde, die Bezirksregierung – Kampfmittelbeseitigungsdienst – oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu benachrichtigen.

3. Boden

Der Oberboden (Mutterboden) ist gemäß § 202 BauGB in Verbindung mit der DIN 18915 in nutzbarem Zustand zu erhalten und als solcher, wenn möglich, wiederzuverwenden. Für die Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen gelten i. Ü. die technischen Regeln der Ländergemeinschaft Abfall (LAGA).

4. Bodendenkmäler

Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NW wird hingewiesen. Bei dem Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B 484, 51491 Overath, Telefon 02206/9030-0, Fax 02206/9030-22, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind zunächst unverändert zu erhalten.

5. geologische Gegebenheiten / Baugrund

Es wird empfohlen, den Baugrund (oberflächennaher Untergrund bis zu einer Tiefe von 20 m) vor Beginn der Baumaßnahmen objektbezogen ingenieurgeologisch untersuchen und bewerten zu lassen.

Die Stadt Haan befindet sich in der Erdbebenzone 0 und der Untergrundklasse R gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1: 350.000, Bundesland NRW (Juni 2006), Karte zu DIN 4149 (Fassung April 2005). In der DIN 4149 sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt. Mit dem geologischen Untergrund wird der Bereich ab einer Tiefe von 20 m bezeichnet. Die Untergrundklasse R steht für Fels bzw. Festgestein.

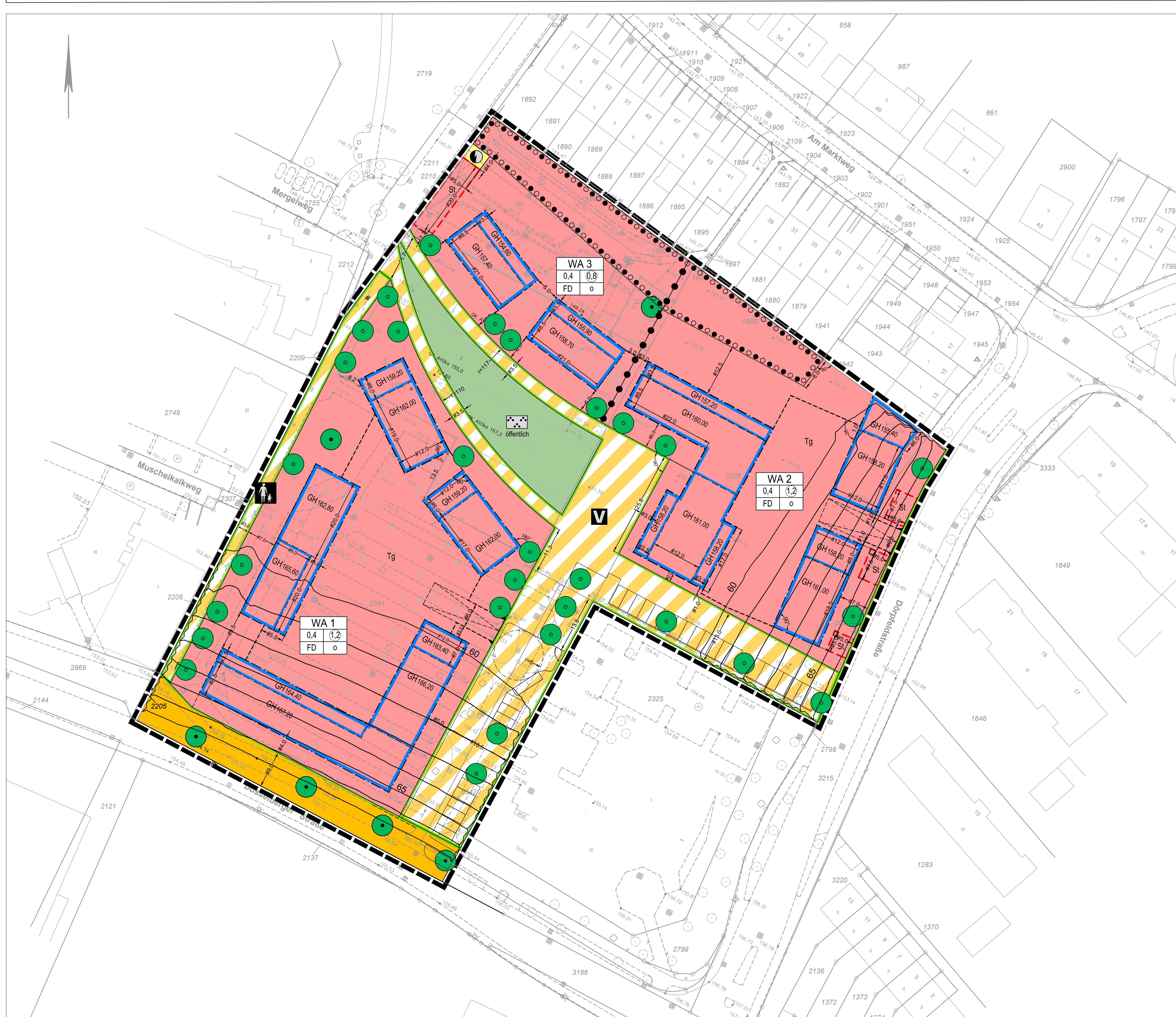
6. Einsicht in technische Regelwerke

Die außerstaatlichen Regelungen, auf die in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Bezug genommen wird, können beim Amt für Stadtplanung und Bauaufsicht der Stadt Haan, Alleestraße 8 in 42781 Haan eingesehen werden. Die DIN-Normen können zudem bei der Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, bezogen werden.



Stadt Haan

Bebauungsplan Nr. 93. 4. Änderung "Bürgerhausareal"



Legende

- Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Bauutzungsverordnung -BauNVO-)**
 - Algemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
 - GH14,8 m Gebäudehöhe, als Höchstmaß in m o. NHN
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)**
 - Baugrenze
- Füllschema der Nutzungsschabone**

Art der baulichen Nutzung	
0,4	0,8
GRZ	GRZ
FD	o
Dachform (Flachdach)	offene Bauweise
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
 - Straßenverkehrsflächen

- Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Verkehrsberuhigter Bereich
 - Gehweg
 - Einfahrtbereich
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 5 Abs. 2 Nr. 2b, 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)**
 - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
 - Elektrizität
- Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**
 - Grünflächen
 - Parkanlage

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6, § 40 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**
 - Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a Abs. 6 und Abs. 6 BauGB) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b, Abs. 6 und § 41 Abs. 2 und § 213 BauGB)
 - Anpflanzen: Bäume
 - Erhaltung: Bäume
- Sonstige Planzeichen**
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 - Stellplätze
 - Tiefgarage
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
 - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO in den allgemeinen Wohngebieten (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Gartenbetriebe sowie
 - Tankstellen

sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag im Plan über die Grundflächenzahl (GRZ) und die maximale Gebäudehöhe (GH) in Metern über Normalhöhen Null (NHN) festgesetzt.

2.2 Der obere Bezugspunkt für die Bestimmung der GH ist die Oberkante der Attika.

2.3 Die festgesetzte GH in den jeweiligen überbaubaren Flächen darf durch untergeordnete Bauteile und technische Gebäudeeinrichtungen, wie z. B. Lüftunganlagen oder Anlagen zur Nutzung von Solarenergie, auf insgesamt maximal 20% der Grundfläche des jeweilig obersten Geschosses und bis zu einer Höhe von 1,5 m überschritten werden.

2.4 Die festgesetzte Grundfläche darf in den allgemeinen Wohngebieten durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen einschließlich der unter Nr. 4 bezeichneten Terrassen und Balkone um bis zu insgesamt 50% überschritten werden.

2.5 Die festgesetzte Grundfläche darf in den allgemeinen Wohngebieten WA₁ und WA₂ durch Tiefgaragen und deren Zufahrten (Rampen einsch. Einhausung) gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zusätzlich bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
 - Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

Im nördlichen Baufeld des WA₂-Gebiets kann ohne seitlichen Grenzabstand unter Beachtung der sonstigen baurechtlichen Vorschriften in den Bestand angeschlossen werden.
 - Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)**

In den allgemeinen Wohngebieten dürfen die Baugrenzen durch an Gebäude angebaute Terrassen und Balkone bis maximal 2,0 m überschritten werden. Dies gilt jedoch nicht für die Dörsberger Straße und der Dörsberger Straße zugewandten Gebäudeseiten.
 - Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Oberirdische Garagen sind unzulässig.

Carports und Stellplätze (St) sind in den allgemeinen Wohngebieten WA₁ und WA₂ nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. In den allgemeinen Wohngebieten WA₁ und WA₂ sind Tiefgaragen (Tg) und deren Zufahrten innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet WA₁ ist auf den nicht überbaubaren Flächen zwischen den Wohngebieten und der Erschließungsfläche (Vorgarten) je Wohngebäude ein Stellplatz nach Maßgabe der Festsetzungen unter Nr. 12.4 zulässig.
 - Nebenanlagen (§ 23 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO)**

6.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA₁ und WA₂ sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den straßenseitigen Fassaden bzw. deren Platten und der jeweiligen Verkehrsfläche (Vorgarten) gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO Nebenanlagen i. S. von § 14 Abs. 1 BauNVO mit Ausnahme von

 - Gemeinschaftsanlagen zur Unterbringung von Abfallbehältern und
 - Gemeinschaftsanlagen für Fahrräder

nicht zulässig.

6.2 Auf den sonstigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen in den allgemeinen Wohngebieten WA₁ und WA₂ sowie im allgemeinen Wohngebiet WA₂ sind neben den o. g. Gemeinschaftsanlagen zudem

 - Anlagen und Einrichtungen von Kinderspielflächen sowie
 - Einleit- und Verteilerbauwerke für gefasstes Regenwasser

allgemein zulässig.
 - Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB werden unter Bezug auf die stofftechnische Untersuchung des Büros ACCON, Köln vom 27.03.2021 Projekt-Nr.: ACB 0719 - 408674 - 97392, folgende Festsetzungen zum passiven Schallschutz getroffen:

Bei Neu-, Um- und Anbauten von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen sind technische Vorkehrungen entsprechend der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", Ausgabe 2018-01, entsprechend den in der Planzeichnung entgegengesetzten Maßgebigen Außenlämppegel (MAP) bzw. Lärmpegelbereichen (LPB) vorzusehen.

Zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind in den Lärmpegelbereichen (LPB) für Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen - unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten - die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteile (Bau-Schalldämm-Maß: R_{w,ext} = L_a + K_{raum}) einzuhalten:

Spalte	1	2
Zelle	Lärmpegelbereich (LPB)	Maßgebiger Außenlämppegel (L _a)
1	II	60
2	III	65
3	IV	70

dabei ist:

L _a	der maßgebliche Außenlämppegel nach DIN 4109, Teil 2, Ausgabe 2018-01, Nummer 4.5.5.
K _{raum} = 30 dB	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungstätigkeiten, Unterrichts- und Ähnliches
K _{raum} = 35 dB	für Büroräume und Ähnliches

mindestens einzuhalten sind:

R _{w,ext} = 30 dB	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungstätigkeiten, Unterrichts- und Ähnliches
----------------------------	---

Räume in den LPB III oder darüber, die auch zum Schlafen genutzt werden können, sind mit fensterunabhängigen Lüftungssystemen auszustatten.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch anerkannte Sachverständige für Schallschutz nachgewiesen wird, dass andere geeignete Maßnahmen ausreichend sind.
 - Fläche für den Erhalt und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)**

Auf der zum Erhalt und zur Bepflanzung festgesetzten Fläche sind abgehende Gehölze durch standortgerechte Gehölze 2. und 3. Ordnung zu ersetzen. Unbepflanzte Flächen sind mit standortgerechten Gehölzen 2. und 3. Ordnung zu bepflanzen, die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Zur Bewältigung des Höhenverlustes innerhalb der Fläche ist die Anlage von Abstülpbauwerken zulässig.

Zur Gehölzpflege ist die Anlage eines Wartungsweges von max. 2,50 m Breite innerhalb der Fläche zulässig. Der Weg ist als Schotterrasen anzulegen und zu unterhalten.
 - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

Auf den zur Bepflanzung mit Einzelbäumen festgesetzten Standorten sind standortgerechte Laubbäume heimischer Arten z. B. als Hochstämme, als verpfanzt, mit Dreifaltblättern, Stammumfang 20-25 cm, oder vergleichbarer Größenklasse zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten bzw. bei Ausfall gleichartig zu ersetzen.

maßgebliche Außenlämppegel, siehe Textliche Festsetzungen A Nr. 7

Bestand

- vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkt
- Flurstücksnummer
- vorhandene Bebauung
- Bordstein, Fahrradrand
- Kanalschacht
- Einkauf
- Laterne
- Baum
- Höhe in Metern über NHN

- Erhalt von Einzelbäumen**

Die gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzten Laubbäume sind dauerhaft zu erhalten. Im Falle der Abgängigkeit ist der bet. Baum entsprechend den Vorgaben zur Pflanzung von Einzelbäumen zu ersetzen.
- Örtliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Auf der festgesetzten, öffentlichen Grünfläche sind, basierend auf der Vorentwurfplanung des Büros RMP/SLA, Bonn (Anlage zur Bebauungsplan-Grundriss), Retentions-, Aufenthalts-, Park- und Spielflächen anzuordnen und miteinander zu kombinieren. Auf der Fläche sind 10 standortgerechte Laubbäume z. B. als Hochstämme, 4 verpfanzt, mit Dreifaltblättern, Stammumfang 20-25 cm, oder vergleichbarer Größenklasse zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten bzw. bei Ausfall gleichartig zu ersetzen.

Innerhalb der Fläche sind jeweils vor den an die Grünfläche angrenzenden Wohngebäuden und in Ergänzung zu den jeweiligen Erschließungswegen max. 3,00 m breite Feuerwehrauflaufflächen gemäß der Vorentwurfplanung des Büros RMP/SLA, Bonn (Anlage zur Bebauungsplan-Grundriss) anzulegen; die Befestigung dieser ergrünzten Flächen ist ausschließlich als Schotterrasen zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 - Vermiedung von Vogelschlag

Zur Vermiedung von Vogelschlag sind die Verglasungen von baulichen Anlagen vogelgerecht auszuführen. Hierzu sind Materialien mit geringem Außenreflexionsgrad (max. 15 %) zur Vermiedung von starken Reflexionen und Spiegelungen zu verwenden.

Größtformige Verglasungen (z. B. von Verbindungsgängen oder von Räumen für Veranstaltungen), verglaste Balkonbrüstungen sowie verglaste Gebäudeecken sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn die Verglasung dauerhaft mit folgenden Vogelschutzmustern ausgeführt wird:

 - 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;
 - Punktraster: mind. 25 % Deckungsgrad bei mind. 5 mm Ø oder mind. 15 % Deckungsgrad bei mind. ab 30 mm Ø.
 - intensive Dachbegrünung

Tiefgaragen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche und andere bauliche Anlagen, die nicht durch Gebäude oberhalb und der Unterbreitung von Fahrzeugen dienen (z.B. Ganggeschosse), sind intensiv zu begrünen. Dabei darf die Substratschicht eine Mächtigkeit von 50 cm nicht unterschreiten.
 - extensive Dachbegrünung

Dächer der jeweils obersten Geschosse von Hauptgebäuden sind extensiv zu begrünen. Die Stärke der Substratschicht muss mindestens 10 cm betragen.
 - Gestaltung von befestigten Flächen:

Örtliche Stellplätze sind wasserdurchlässig anzulegen.

Private Stellplätze, Wege und befestigte Flächen sind entweder wasserdurchlässig anzulegen oder das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser ist im Falle einer wasserundurchlässigen Befestigung über die jeweiligen Seileränder zur Versickerung zu bringen.
 - insekten- und fediernsaurfreundliche Beleuchtung:

Zur Reduzierung von schädlichen Wirkungen (Anlock- und Irritationswirkung) auf Fledermäuse und Insekten sind zur Beleuchtung von Gebäuden, Stellplätzen und Wegen ausschließlich Leuchtstrahl in Form von LEDs mit warmerleuchte (unter 3.000 Kelvin) bis neutralweißer Lichtfarbe (3.000 bis 5.000 Kelvin) oder Naturlampentypen zu verwenden. Dabei sind Lichtquellen zu verwenden, die möglichst wenig diffuses Licht abgeben (z. B. Reflektor- oder Punktstrahler).

Lichtemissionen im öffentlichen Raum sind in Bezug auf die Beleuchtungsstärke und die Beleuchtungsdauer durch Dimmer, Zeitschaltuhren oder Bewegungsmelder auf das notwendige Maß zu reduzieren.

- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS § 9 (4) BAUGB I.V.M. § 99 BAUGB NW**
- Fassadengestaltung**

Die Gebäudfassaden in den WA-Gebieten sind ausschließlich in hellem Putz, in Klinker oder äquivalenten Oberflächen (z. B. als Wärmedämmverbundsystem) oder als Kombination der v. g. Materialien auszuführen. Glänzende, stark reflektierende Materialien, von denen eine Blendwirkung ausgehen kann, sind unzulässig.

Solarabschirmen und Fotovoltaikanlagen sind als Ausnahme nur zulässig, wenn sie reflexionsarm ausgeführt sind, bündig zur Fassadenoberfläche angebracht sind und 10% der betreffenden Fassadenfläche nicht überschreiten.
- Dachgestaltung**

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie gemäß den textlichen Festsetzungen unter A. Nr. 2.3 sind ausschließlich in reflexionsarmer Ausführung zulässig.
- Werbeanlagen**

Werbeanlagen dürfen nur an der Seite 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 Vierecks-, Form und Farbe entgegen Wechselweiser- und Blinklichtanlagen sind unzulässig.
- Abfallbehälter**

Private Stellplätze für bewegliche Müllbehälter sind so anzulegen und zu bepflanzen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht einsehbar sind.
- Einfriedigungen**

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind Grundstücksanfriedigungen ausschließlich als offene Einfriedigungen, als Hecke oder als Kombination von offenen Einfriedigungen und Hecken zulässig. Die Höhe der Einfriedigungen wird auf max. 1,40 m begrenzt. Im WA₂-Gebiet sind Einfriedigungen bis max. 2,0 m Höhe zulässig, wenn diese ausschließlich als Hecke angelegt werden. Als Heckenbäume sind ausschließlich heimische Laubgehölzarten zulässig.
- private Freiflächen**

Zur Gewährleistung eines durchgrünten Siedlungsbildes wird festgesetzt, dass Gartenflächen, welche nicht für die Anlage von befestigten Flächen (Terrassen, Zuwegungen, Stellplätze) benötigt werden, wasserdurchlässig zu gestalten und so zu bepflanzen sind, dass eine geschlossene Vegetationsfläche entsteht.

Die parallel zu den Erschließungsstraßen gelegenen, nicht überbaubaren Flächen (Vorgartenflächen) dürfen zu maximal 50% gemäß den textlichen Festsetzungen unter A. Nr. 12.4 befestigt werden. Die verbleibenden Flächen sind als geschlossene Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
- Hinweise**
- Artenschutz**

Als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme sind die für die Durchführung der Planung erforderlichen Fallarbeiten außerhalb des Brutzeitraums im Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis zum 28./29.02. des Folgejahres gem. § 39 BNatSchG durchzuführen.
- Kampfmittel**

Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und umgehend die Stadt Haan, die Ordnungsbehörde, die Bezirksregierung - Kampfmittelbeseitigungsdienst und die nächstgelegene Polizeidienststelle zu benachrichtigen.
- Boden**

Der Oberboden (Mutterboden) ist gemäß § 202 BauGB in Verbindung mit der DIN 18915 in nutzbarem Zustand zu erhalten und als solcher, wenn möglich, wiederzuverwenden. Für die Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen gelten i. U. die technischen Regeln der Ländergemeinschaft AStB (LAGA).
- Bodendenkmäler**

Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NW wird hingewiesen. Bei dem Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVV-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eitahl, An der B. 484, 51491 Overath, Telefon 02206-9030-0, Fax 02206-9030-22, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Entdeckungstätte sind zunächst unverändert zu erhalten.
- geologische Gegebenheiten / Baugrund**

Es wird empfohlen, den Baugrund (oberflächennaher Untergrund bis zu einer Tiefe von 20 m) vor Beginn der Baumaßnahmen oberflächennaher geognostischer Untersuchung und bewerten zu lassen.

Die Stadt Haan befindet sich in der Erdbebenzone 0 und der Untergrundklasse R gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1: 350.000, Bundesland NRW (Juni 2006), Karte zu DIN 4149 (Planung April 2003). In der DIN 4149 sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt. Mit dem geologischen Untergrund wird der Bereich ab einer Tiefe von 20 m bezeichnet. Die Untergrundklasse R steht für Fels bzw. Festgestein.
- Einsicht in technische Regelwerke**

Die außerstaatlichen Regelungen, auf die in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Bezug genommen wird, können beim Amt für Stadtplanung und Bauaufsicht der Stadt Haan, Alstedtstraße 6 in 42781 Haan eingesehen werden. Die DIN-Normen können zudem bei der Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, bezogen werden.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728, 1793)

Bauutzungsverordnung (BauNVO)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichnungsverordnung 1990 (PlanZV 90)
vom 16.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58); zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2016 BauO NW)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2016 (GV NRW 2016 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV. NRW. S. 218)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 ten Gesetzes vom 29.09.2020 (GV. NRW. S. 916)

Die Planunterlagen mit Stand vom 11.09.2013 und die geometrische Plan für Stadtplanung und Bauaufsicht der Stadt Haan	Im Auftrag
Haan, den _____	Haan, den _____ Scharf
Der Ausschuss für Stadtplanung, Umwelt und Verkehr des Rates der Stadt Haan hat am 29.09.2016 den Beschluss zur Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 93 gemäß § 2 (1) BauGB gefasst.	Im Auftrag
Haan, den _____	Haan, den _____ Scharf
Der Ausschuss für Stadtplanung, Umwelt und Verkehr des Rates der Stadt Haan hat am 03.02.2017 über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 93 gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen.	Im Auftrag
Haan, den _____	Haan, den _____ Scharf
Der Entwurf mit der Begründung i. d. F. vom 23.04.2020 wurde vom Ausschuss für Stadtplanung, Umwelt und Verkehr des Rates der Stadt Haan am _____ beschlossen.	Im Auftrag
Haan, den _____	Haan, den _____ Scharf
Der Entwurf wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Änderungen sind farblich _____ eingetragenen. Von der Entwurfsänderung betroffen Öffentlichkeit und den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit dem Schreiben vom _____ nach § 4a (3) BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.	Im Auftrag
Haan, den _____	Haan, den _____ Scharf
Die vorgeschlagenen Änderungen und Besenken hat der Ausschuss für Stadtplanung, Umwelt und Verkehr des Rates der Stadt Haan am _____ geprüft.	Im Auftrag
Haan, den _____	Haan, den _____ Scharf
Der Entwurf wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Änderungen sind farblich (rot) eingetragenen.	Im Auftrag
Haan, den _____	Haan, den _____ Scharf
Der Rat der Stadt Haan hat am _____ die vorgeschlagenen Änderungen und Besenken 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 zugehängt.	Im Auftrag
Haan, den _____	Haan, den _____ Scharf

Übersichtsplan 1:5.000

© Geobasisdaten Kreis Mettmann

Stadt Haan

Bebauungsplan Nr. 93 4. Änderung "Bürgerhausareal"

Maßstab 1:500
Gemarkung: Gruiten
Flur: 3
Stand: 29.03.2021