

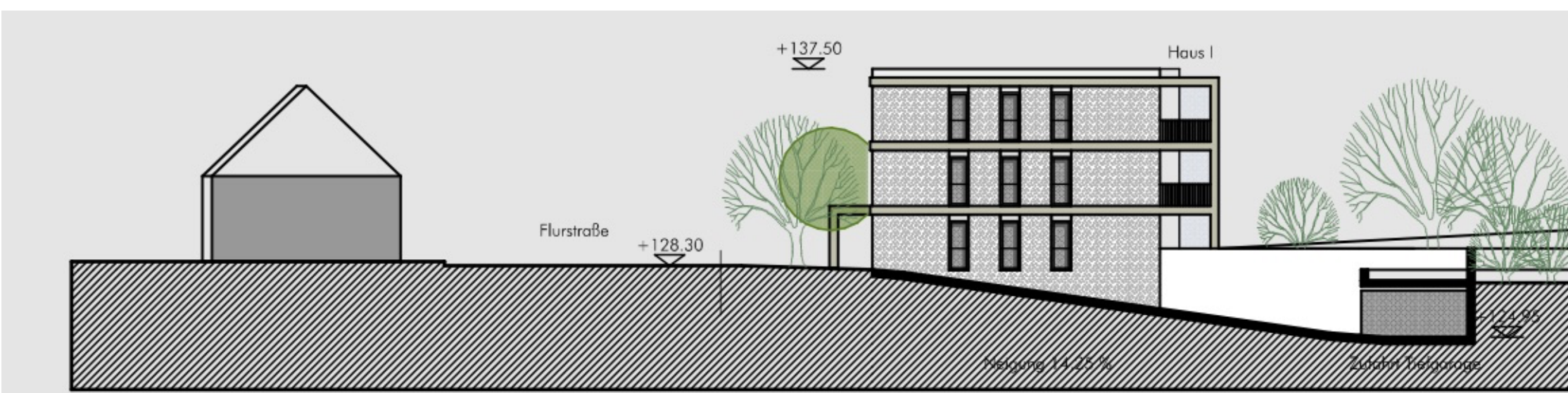


Stadt Haan

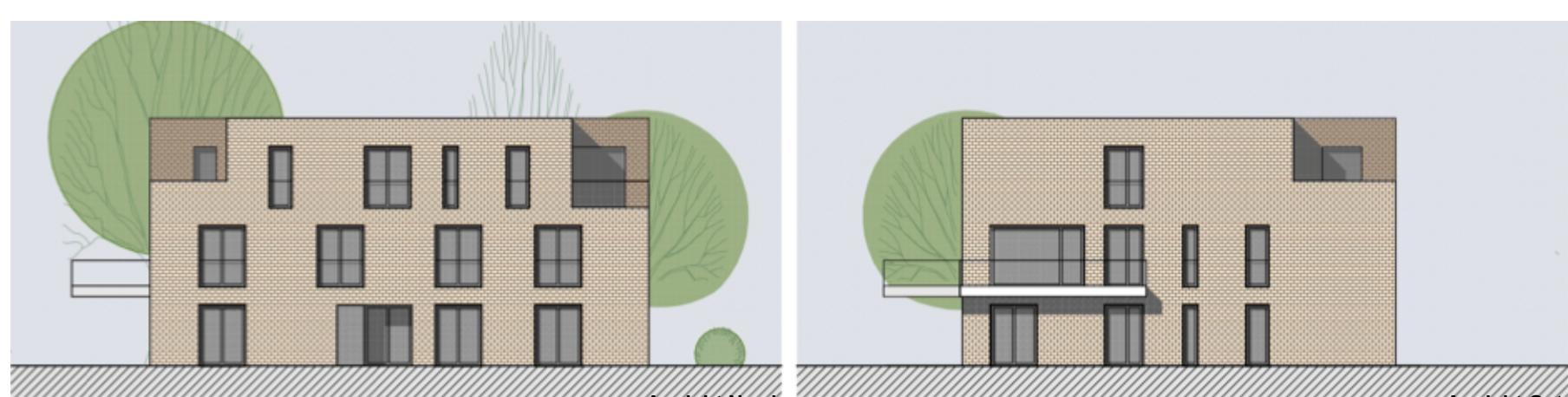
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 199 "Flurstraße-Ost"



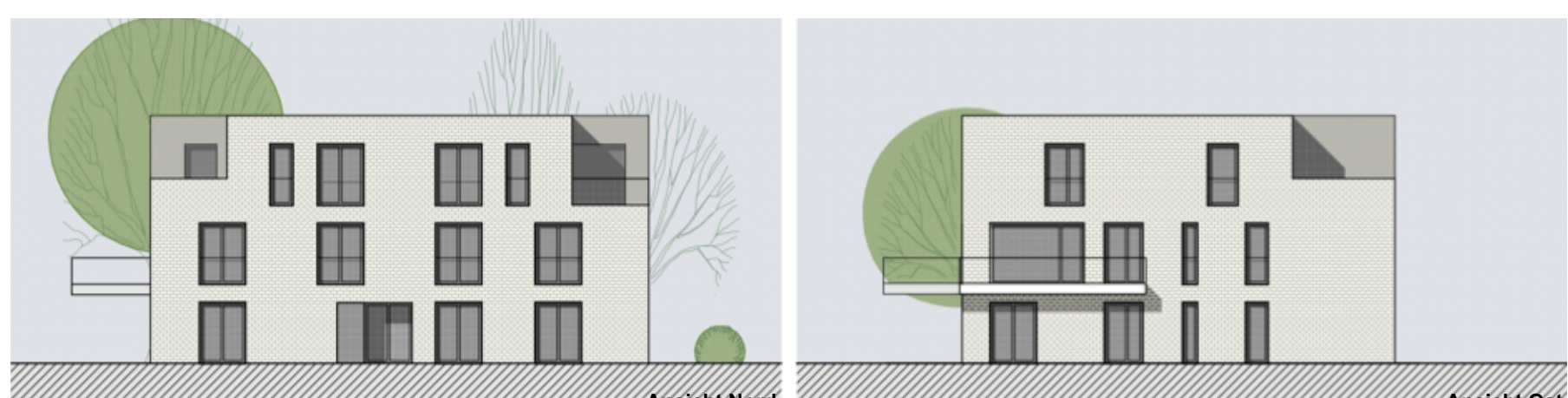
Ansichten M. 1:250



Haus I

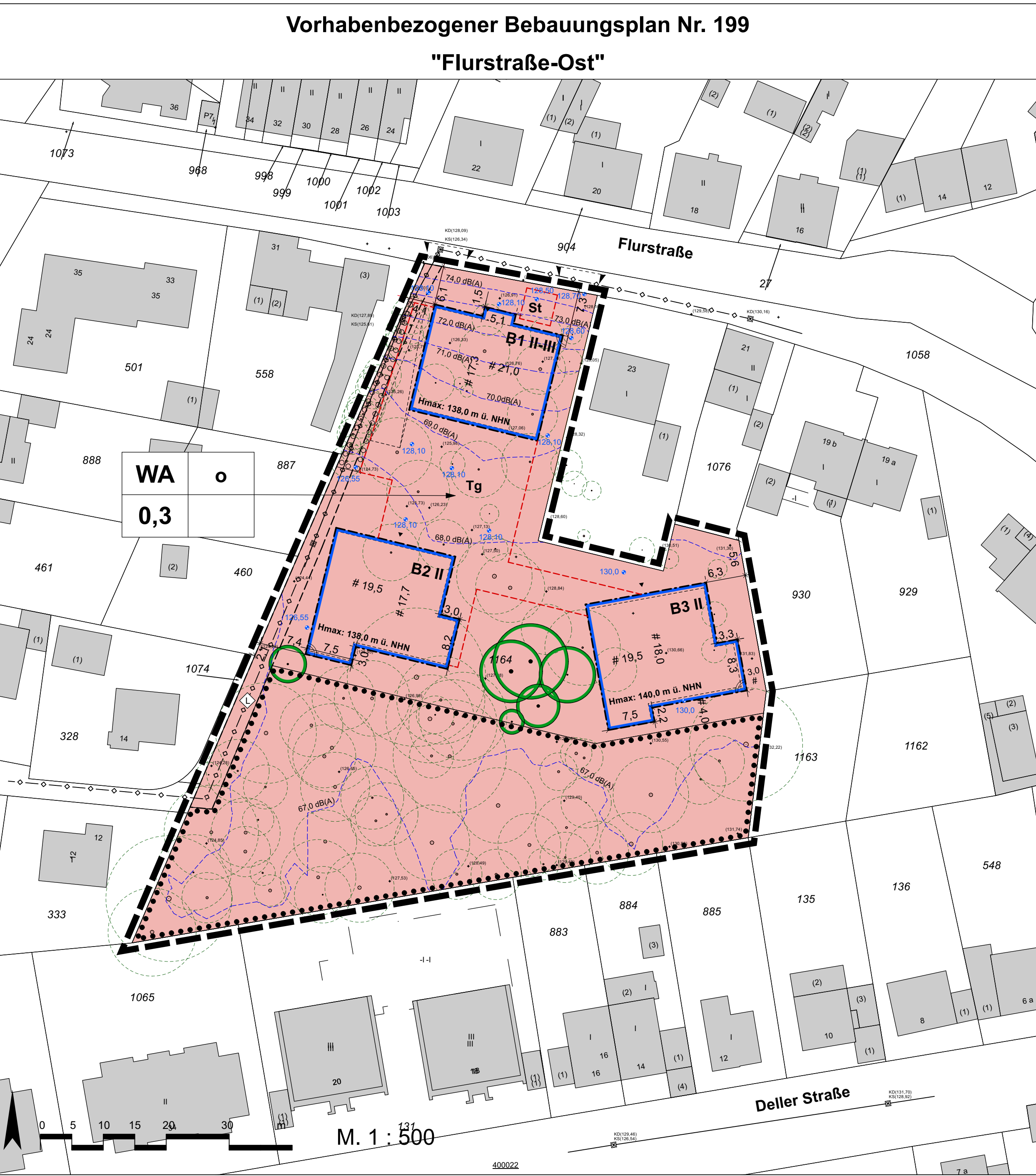


Haus II



Haus III

Bauliche Gestaltung:
pagelhenn
Kolpingstraße 11
D-40721 Hilden

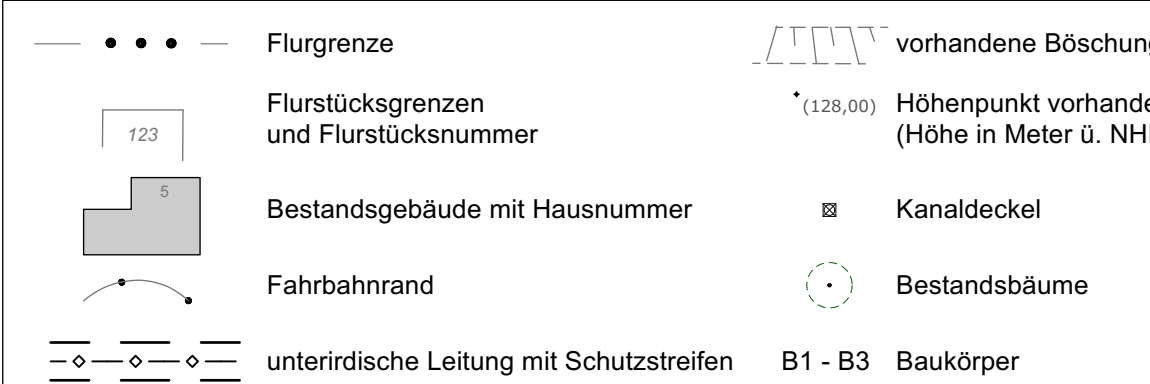


HINWEISE

- DENKMALSCHUTZ**
Bei Bodengriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelkulturen aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Bei Bodenbewegungen auftretende archaische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalschutzbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichenhof, 51461 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).
- 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. Erfolgten Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.
- ARTENSCHUTZ**
3.1 Fall- und Rüdungsarbeiten, Rückschnitte an Gehölzen sowie Ausräumen und Rückbau des Schuppers werden zum Schutz von Brutvögeln bzw. ihren Eiern und Küken grundsätzlich im Winterhalbjahr vorgenommen, d.h. im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar. Sollte dies nicht mit dem Bauauftrag vereinbar sein, ist über eine baulogische Begleitung sicher zu stellen, dass keine aktuell genutzten Brutstätten im betroffenen Bereich vorkommen. Sollten Brut- oder Aufzuchtaktivitäten von Vögeln angetroffen werden, ist die betreffende Fortpflanzungsstätte solange zu schützen, bis die Jungen den Bereich unter Obhut der Eltern verlassen können.
3.2 Sind Baumhöhlen von Rodung oder Rückschnitt betroffen, ist frühestens 5 Tage vor Rodung/Rückschnitt eine Überprüfung auf Fledermausbesatz vorzunehmen, in deren Rahmen dann möglichenfalls Individuen gesichert werden können. Auch vor Ausräumen und Rückbau des Schuppers sollte vorsorglich eine derartige Überprüfung erfolgen.
3.3 Empfehlungen:
Reduzierung der Gehölzrodung auf das unbedingt notwendige Maß; Besonders die im Pflanzungsbereich vorhandenen älteren Bäume sollten möglichst weitgehend erhalten bleiben und in die Planung der verbleibenden Freiflächen integriert werden.
Artenschutzgerechte Beleuchtung: Auswirkungen können grundsätzlich durch entsprechende Leuchtmittelwahl verringert werden. Bei der Konzeption der Beleuchtung von Gebäuden und Gelände sind daher auch artenschutzrelevante Kriterien zu berücksichtigen.
Artenschutzgerechte Gestaltung und Pflege der Grünflächen: Über eine gezielte Entwicklung der Außenanlagen durch extensive Pflege sowie das Einbringen spezieller Pflanzensorten kann eine Optimierung des Plangebietes u.a. auch als Fledermaus-Nahrungshabitat erzielt werden. Von grundlegender Bedeutung bei der Pflege der Grünflächen ist außerdem der Verzicht auf Insektizide.
- VERWENDUNG VON MUTTERBODEN**
Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vermischung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.
- EINSICHTNAHME UNTERLAGEN**
Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird – DIN-Normen sowie Gutachten und VDI-Richtlinien oder ÄR – können diese bei der auslegenden Stelle innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.
- BAUMSCHUTZ**
Es gilt die Satzung über den Schutz des Baumbestandes in der Stadt Haan vom 30.07.1991. Für die Entfernung von geschützten Bäumen ist gem. dem Vorhaben der o.g. Satzung Ausgicht zu schaffen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Bestandsangaben / Hinweise



Festsetzungen des Bebauungsplans

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 11 bis 11 BauNVO

WA Allgemeine Wohngebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1.1

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO

0,3 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
H max: Maximale Baukörperhöhe bezogen auf Meter über NHN siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

o Offene Bauweise
Baugrenze

EIN- BZW. AUSFAHRTEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 4, 11 BauGB

Einfahtbereich

FLÄCHE ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

o zu erhaltende Einzelbäume

Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung

Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

SONSTIGE PLANZEICHEN, HINWEISE

Grenz des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Tg Tiefgarage

St Stellplätze

Maßgeblicher Außenlärmpiegel in dB(A)

Vorgeschlagene Abgrenzung (Stellplätze, Fahrbahn, Grundstücke, Gebäude)

Vertikale Linien: mind. 5 mm breit bei max. 10 cm Abstand

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Mit Leuchtrecht belastete Flächen zugunsten der Versorgungsträger

Parallelmaß in Meter

Bemaßung in Meter

Geplante Geländehöhe

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)
1.1 Allgemeines Wohngebiet
Im Allgemeinen Wohngebiet sind die gem. § 4 (3) Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig.
Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**
(gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (2) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
2.1 Baukörperhöhen
Die zulässigen Baukörperhöhen sind in den jeweiligen Bereichen der Planzeichnung in Meter über NHN festgesetzt.
2.2 Garagen und Stellplätze i. S. d. § 12 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
2.3 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Folgende Nebenanlagen sind auch außerhalb dieser Flächen zulässig:
 - Platz- und Wegflächen
 - Terrassengärten (nicht überdacht)
 - Kinderspielflächen
 - Müllabstellplätze
 - Fahrradabstellanlagen
 - Anlagen zur Regenwasserversickerung
- HÖHENLAGE DES GELÄNDES**
(gem. § 9 (1) Nr. 17 BauGB)
4.1 Im Plan eingetragenen Höhenpunkten setzen eine neue Geländehöhe fest. Die Geländehöhen zwischen den festgesetzten Höhenpunkten und dem an das Plangrundstück angrenzenden Bestands Gelände sind durch Interpolation zu bestimmen. Die baulandrechtlichen Bestimmungen zu Aufschüttungen und Abgrabungen gemäß Bauo NRW bleiben von der Festsetzung unberührt. Sie sind auf die neuen Geländehöhen anzuwenden.
- FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LÄNSCHAFT**
(gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)
5.1 Die Dächer von Hauptgebäuden der jeweils obersten Geschosse sind mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationsstrichstärke 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.
5.2 Außerhalb der überbaubaren Flächen sind die Decken von Tiefgaragen, mit Ausnahme der Flächen für die Erschließung und für Nebenanlagen, mit einer Substratschicht (Aufbauhöhe mind. 30 cm) zu überdecken und dauerhaft zu begrünen.
5.3 Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets sind zur Reduzierung von schädlichen Wirkungen (Anlock- und Irritationswirkung) auf Fledermäuse und Insekten zur Beleuchtung von Gebäuden, Stellplätzen und Wegen Insekten- und Fledermausfreundliche Leuchtmittel in Form von LEDs mit warmweißer (unter 3.300 Kelvin) bis neutralweißer Lichtfarbe (3.300 bis 5.000 Kelvin) oder Naturlichtdampflampen zu verwenden. Hierbei ist der geltende Stand der Technik zu berücksichtigen. Zur Verminderung von Blendwirkungen sind durch senkrecht und nach oben nichtabstrahlende (Winkel kleiner als 70° zur Vertikalen) Leuchtmittel zu vermeiden. Lichtemissionen sind in Bezug auf die Beleuchtungsstärke und die Beleuchtungsstärke durch Dimmer, Zeitschaltuhren oder Bewegungssteuerer auf das notwendige Maß zu reduzieren.
5.4 Zur Vermeidung von Vogelschlag sind innerhalb des allgemeinen Wohngebiets an den Süd- und Ostfassaden des Gebäudes B2 und an den Süd- und Westfassaden des Gebäudes B3 Glasfronten von Balkonen und Fensterfronten vogelgerecht auszurüsten. Hierzu sind halbtrensparene oder alternative lichtdurchlässige Materialien mit geringem Außenreflexionsgrad (max. 15 %) zur Vermeidung von starken Reflexionen und Spiegelungen zu verwenden. Zur Verminderung von Durchsicht und Spiegelung sind flächig und außenseitig angebrachte Markierungen vorzugsweise mit geprüften Vogelschutzmustern 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
 - Punktraster: mind. 25 % Deckungsgrad bei mind. 5 mm Ø oder mind. 15 % ab 30 mm ØDie bauliche Ausbildung von Korridoren und Durchsichten wie z.B. gläserne Verbindungsgänge und Über-Eck-Situationen an den Süd- und Westfassaden sind zu vermeiden. Ausnahme: kann von der o.g. 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 den Schallschutz zu stellen sind.
- VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN**
(gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)
6.1 Straßenverkehrslärm
Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten. Die berechneten maßgeblichen Außenlärmpiegel La nach DIN 4109-2:2018 sind im Bebauungsplan dargestellt. Die sich aus dem maßgeblichen Außenlärmpiegel ergebenden Schallschutzmaßnahmen sind auf Basis der DIN 4109-2:2018 zu ermitteln.
Räume, die der Schallübertragung dienen, sind mit einem fensteröffnungsunabhängigen Lüftungssystem auszustatten, das in der Nacht der Beurteilungspegel von 45 dB(A) im gesamten Plangebiet überschritten wird.
Ausnahme: kann von den Festsetzungen zum Schallschutz abgewichen werden, soweit gutachterlich nachgewiesen wird, dass geringere Anforderungen an den Schallschutz zu stellen sind.
- FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN**
(gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)
7.1 Die zu erhaltenden Einzelbäume und die Grünsubstanzen der mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.
7.2 Innerhalb der Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind bauliche Anlagen mit Ausnahme von Stellplätzen und den erforderlichen Anlagen zur Niederschlagsentwässerung unzulässig.
7.3 Die gemäß zeichnerischer Festsetzung zu bepfanzende Fläche im nordwestlichen Plangebiet ist mit einer einheimischen, standortgerechten Hecke zu bepflanzen.
7.4 Die Darstellung des VEP ist hinsichtlich der Anordnung von Hecken, Bäumen und unversiegelten Flächen im Vorgebietenbereich zwischen Gebäude B1 und der Flurstraße verbindlich.
- VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER**
(gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 44 LUG i.V.m. § 55 WHG)
8.1 Das im Allgemeinen Wohngebiet anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist - soweit nicht als Brauchwasser genutzt - auf den Grundstücken zurückzufallen und über die belegte Bodenzone zu versickern.

RECHTSGRUNDLAGEN

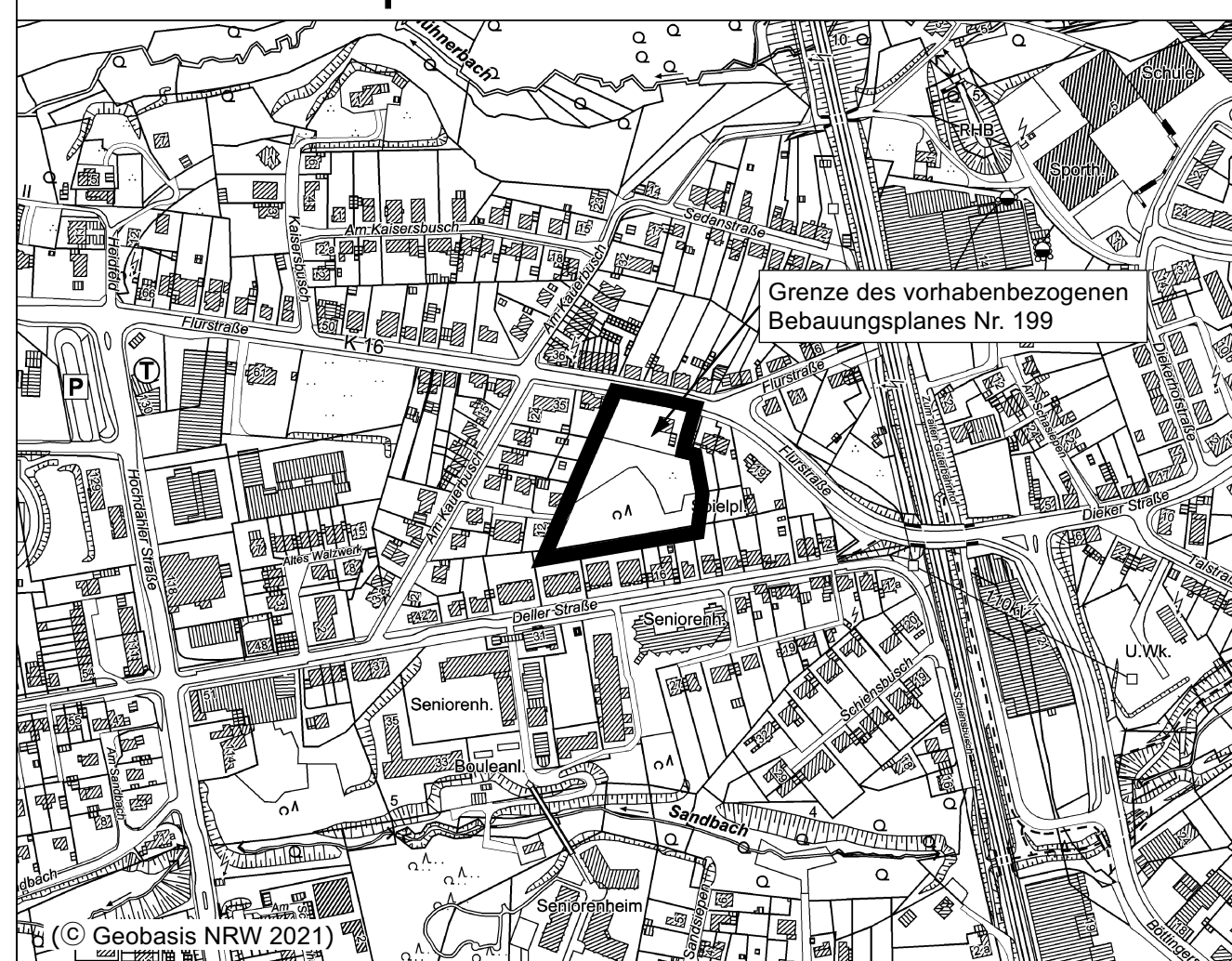
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939).
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Platinhaltes (Planzeichungsverordnung 1990 PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), neu gefasst durch das Gesetz vom 30.06.2021, in Kraft getreten am 02.07.2021 (GV. NRW. S. 922).
Gemeindeordnung 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).

VERFAHREN

Die Planunterlage mit Stand vom 21.08.2019 und die geometrische Festlegung der städtebaulichen Planung entsprechen den Anforderungen des § 1 des § 1 PlanZV.		Für die Ausarbeitung der Planung:	
_____den		_____den	
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur		_____den	
Der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Haan hat am _____ den Beschluss zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 199 "Flurstraße-Ost" gemäß § 2 (1) BauGB gefasst.		Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.	
Haan, den _____		Die Bürgermeisterin	
Der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Haan hat am _____ den Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB und der Behörden nach § 4 (1) gefasst.		Nach Beschluss wurde gemäß § 3 (1) BauGB am _____ eine Diskussionsveranstaltung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom _____ beteiligt.	
Haan, den _____		Die Bürgermeisterin	
Der Entwurf mit der Begründung in der Fassung vom Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Haan am _____ nach § 4a (3) BauGB beschlossen.		Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom _____ nach § 4a (3) BauGB Auslegung benachrichtigt. Die Auslegung wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht und erfolgte vom _____ bis zum _____.	
Haan, den _____		Die Bürgermeisterin	
Der Entwurf wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Änderungen sind farblich (_____) eingetragen.		Haan, den _____	
Der Rat der Stadt Haan hat am _____ die vorgeschlagenen Änderungen und Bedenken geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. Aufgrund des § 10 BauGB i.V.m. §§ 7, 41 GO NRW 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 _____		Die Bürgermeisterin	

Übersichtsplan

Maßstab 1 : 5.000



STADT HAAN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 199 "Flurstraße-Ost"

Maßstab 1 : 500
Gemarkung Haan
Flur 42
Stand 14.09.2021