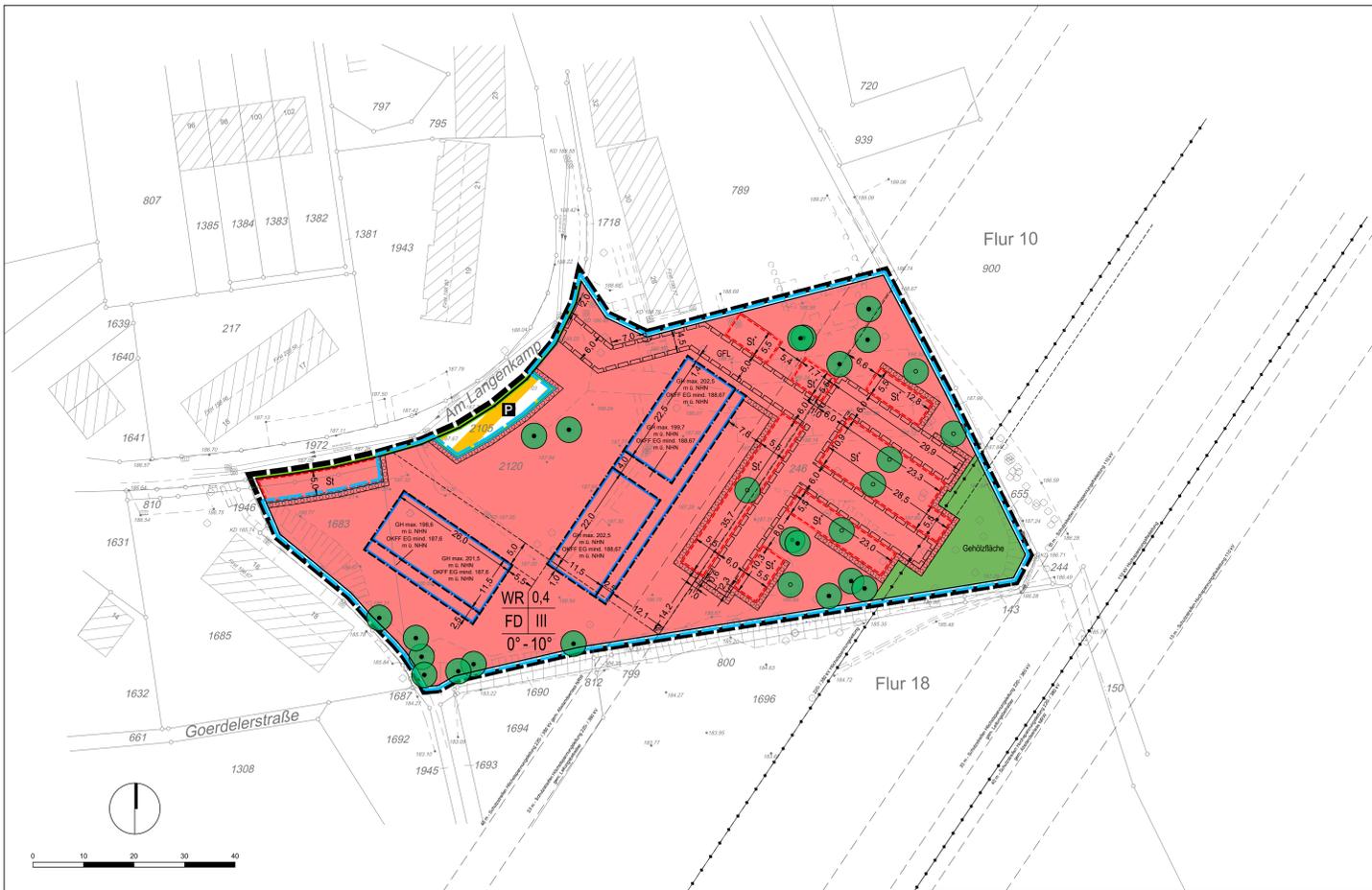




Stadt Haan

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 184 "Am Langenkamp"



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Bestand	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)
Gebäude vorhanden	Straßenbegrenzungslinie	FD Dachform (Fachdach)
Bordstein, Fahrbahnrand	Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	0° - 10° Dachneigung
Baum	Zweckbestimmung: Parken	Ergänzende Planzeichen
Kanalschacht		Bemaßung in Meter
Einlauf		rechter Winkel
Laterne	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	Gradheitszeichen
Schallkasten	Hoch- und Höchstspannungsfreileitung mit Angabe z.B. 380 kV	
Höhe in Metern über NHN (DHN 2016)		Nachrichtliche Übernahme
vorhandene Flurstücksgrenzen	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)	Schutzstreifen Hoch- und Höchstspannungsfreileitungen
vorhandene Gemarkungsgrenzen	Private Grünfläche mit Zweckbestimmung "Gehölzfläche"	
Flurstücksnummer	Anpflanzen von Hecken	
Aufschüttung/ Böschung	Anpflanzen von Bäumen	
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 3 BauNVO)	Erhalt von Bäumen	
WR Reines Wohngebiet	Sonstige Planzeichen	
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18, 19 BauNVO)	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)	
0,4 Grundflächenzahl	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans	
GH max Gebäudehöhe in m ü NHN DHN 2016 (als Höchstmaß)	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) s. auch TF Nr. 8	
III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	
OKFF EG Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss	Zweckbestimmung Nebenanlagen: Stellplätze	
Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)		
Baugrenze		

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 3 BauNVO)

Im mit WR gekennzeichneten reinen Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO sind zulässig:

- Wohngebäude,
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)

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

Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe (GH max.) durch untergeordnete Bauteile sowie technische Gebäudeeinrichtungen (z.B. Aufzugsfahrten, Lüftungsanlagen) ist bis zu einer Höhe von 1,0 m auf insgesamt maximal 20% der jeweiligen Grundfläche sowie für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie inkl. Photovoltaik-Anlagen bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.

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

In dem reinen Wohngebiet (WR) dürfen die festgesetzten Baugrenzen durch an Gebäude angebaute Terrassen, Terrassenüberdachungen und Balkone bis maximal 2,5 m überschritten werden.

In dem reinen Wohngebiet (WR) dürfen die festgesetzten Baugrenzen durch an Gebäude angebaute Außenterrassen mit Fahrradstapeln und durch Vordächer bis maximal 2,0 m überschritten werden.

4. Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Oberirdische Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür ausgewiesenen Flächen (St./ St*) zulässig.

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

In dem mit WR gekennzeichneten reinen Wohngebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO mit Ausnahme von

- Zufahrten und Zuwegungen,
- Anlagen und Einrichtungen von Kinderspielflächen,
- Gemeinschaftsanlagen zur Unterbringung von Abfallsammelbehältern und
- Gemeinschaftsanlagen für Fahrräder

nicht zulässig.

6. Private Grünfläche Zweckbestimmung „Gehölzfläche“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

In der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gehölzfläche“ sind die bestehenden Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Hinweis: Bei abgehenden Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der Punkt A 10.6 in Verbindung mit Punkt A 10.1 zu beachten.

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

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind innerhalb des reinen Wohngebiets WR an den freiraum- und gebäudeprozentorientiert Süd-West- und Süd-Ost-Fassaden der überbaubaren Grundstücksflächen großformatige Glastüren und Balkontüren vorgelegt auszuführen. Hierzu sind halbtransparente 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 fächig und außenseitig angebrachte Markierungen vorzugsweise mit geripptem Vogelschutzmuster mit folgenden Dimensionen anzubringen:

- 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
- Punktstraster: mind. 25% Deckungsgrad bei mind. 5 mm Durchmesser oder mind. 15% ab 30 mm Durchmesser.

Die bauliche Ausbildung von verglasten Korridoren und Durchsichten wie z. B. gläserne Verbindungsgänge und „Über-Edk“-Situations sind unzulässig.

Ausnahmsweise kann von der unter dem Punkt A 7.1 getroffenen Festsetzung zum Einsatz von Vogelschutzglas abgesehen 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.

8. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit GFL festgesetzte Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger der mit St* festgesetzten Stellplatzanlage zu belasten.

9. 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)

Innerhalb des reinen Wohngebiets WR sind zur Reduzierung von schädlichen Wirkungen (Anlock- und Imitationswirkung) auf Fledermaus und Insekten zur Bepflanzung von Gebäuden, Stellplätzen und Wegen insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel in Form von LEDs mit warmerweiß (unter 3.000 Kelvin) bis neutralweißer Lichtfarbe (3.000 bis 5.000 Kelvin) oder Naturlandlampen zu verwenden. Hierbei ist der geltende Standard der Technik zu berücksichtigen.

Blendwirkungen sind durch seitlich und nach oben nicht abstrahlende (Winkel kleiner als 70° zur Vertikalen) Leuchtmittel zu vermeiden. Lichtemissionen sind in Bezug auf die Beleuchtungsstärke und die Beleuchtungsdauer durch Dimmer, Zeitschaltuhren oder Bewegungsmelder auf das notwendige Maß zu reduzieren.

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

Im Bereich des Schutzstreifens der nachrichtlich dargestellten 220-380 kV-Hochspannungsfreileitung Eberg - Opladen sowie der mit St* gekennzeichneten Stellplatzflächen sind insgesamt mindestens die zeichnerisch festgesetzten 7 hochstämmigen Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Von den festgesetzten einzelnen Standorten darf in der Längs- und Querrichtung um bis zu 3,5 m unter Berücksichtigung der unter Punkt A 8 festgesetzten GFL-Fläche und unter den Vorgaben zum Grenzabstand gemäß des Nachbarrechtsgesetzes NRW abgewichen werden.

Hinweis: Folgende Pflanzvorgeschlagliste 1 - Stellplatzbäume im Schutzstreifen ist zu berücksichtigen:

- Crataegus monogyna 'Compacta' Kugel-Weißdorn
- Acer platanoides 'Globoseum' Kugel-Spitz-Ahorn
- Sorbus aucuparia 'Autumn Spirit' Herbst-Vogelbeere
- Crataegus laevigata 'Paul's Secret' Rotdorn
- Fraxinus excelsior 'Nana' Kugeleiche
- Crataegus oxyacantha Zweigflügel Weißdorn

Abgängige Bäume sind gemäß der obigen Pflanzvorgeschlagliste 1 in der festgesetzten Pflanzqualität zu ersetzen. Die unter Punkt C (Nachrichtliche Übernahme) genannten Vorgaben zur Pflanzung unterhalb des Leitungsschutzstreifens sind zu beachten.

Im sonstigen Bereich des reinen Wohngebiets WR sind neben den unter Punkt A 10.1 benannten Bäumen weitere, insgesamt mindestens 5 hochstämmige Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzqualität wird wie folgt beschrieben: Laubbäume mit der Mindestqualität Hochstamm 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, Mindeststammumfang 20-25 cm. Die Endwuchshöhe der anzupflanzenden Bäume darf innerhalb der gekennzeichneten Schutzstreifen zu der Höchstspannungsfreileitung maximal 5,0 m betragen.

Hinweis: Folgende Pflanzvorgeschlagliste 2 - Sonstige Bäume ist zu berücksichtigen:

- Carpinus betulus Hainbuche
- Corylus colurna Baum-Hassel
- Liquidambar styraciflua Amberbaum
- Sorbus aucuparia Vogelbeere
- Sorbus aria Melbeere
- Acer campestre Feld-Ahorn

Abgängige Bäume sind gemäß der obigen Pflanzvorgeschlagliste 2 in der festgesetzten Pflanzqualität zu ersetzen.

Als Heckenpflanzungen und in den zum Anpflanzen von Hecken festgesetzten Flächen sind nur Gehölzpflanzungen in Form einer standortgerechten Schnitthecke zulässig. Die Anpflanzungen sind möglichst artenreich zu gestalten und in der Folge naturnah zu pflegen. Die Anpflanzungen sind fächrig durchzuführen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Die Endwuchshöhe der Schnitthecke darf maximal 1,8 m betragen.

Die unter Punkt C (Nachrichtliche Übernahme) genannten Vorgaben zur Pflanzung unterhalb des Leitungsschutzstreifens sind zu beachten.

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

Hinweis: Folgende Pflanzvorgeschlagliste 3 - Schnitthecken ist zu berücksichtigen:

- Crataegus monogyna Eingrifflicher Weißdorn
- Crataegus laevigata Zweigflügel Weißdorn
- Ligustrum vulgare Liguster
- Carpinus betulus Hainbuche
- Acer campestre Feld-Ahorn
- Fagus sylvatica Buche

Die im Plangebiet zu errichtende Spielplatzfläche gemäß der Spielplatzsatzung der Stadt Haan ist durch Heckenpflanzungen gemäß Punkt A 10.3 zu ersetzen.

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

Innerhalb der unter Punkt A 8 festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gehölzfläche“ sind die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Pflegeschritte insbesondere zur Einhaltung der Endwuchshöhe innerhalb der gekennzeichneten Schutzstreifen sind der Höchstspannungsfreileitung sind zulässig.

Abgehende Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind mit einer Pflanzqualität und Endwuchshöhe gemäß Punkt A 10.3 zu ersetzen.

Im reinen Wohngebiet WR sind Dächer von Hauptgebäuden der jeweils obersten Geschosse mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationsdichtung muss im Mittel mindestens 10 cm betragen. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen, Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (inkl. Photovoltaik-Anlagen) und technische Aufbauten, soweit sie gemäß anderer Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind.

11. Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 Abs. 3a BauGB)

Im Plangebiet gemäß § 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

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

1. Fassaden- und Dachgestaltung

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

2. Einfriedigung / Gestaltung von Standorten für Abfallsammelbehälter

2.1 Einfriedigungen sind nur in Form von Draht- oder Stabgitterzäunen bis zu einer Höhe von 1,1 m und von Heckenpflanzungen gem. Pflanzvorgeschlagliste 3 (siehe Punkt A 10.3) 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.

2.2 Die Standorte für Abfallsammelbehälter sind in Form einer Hecke gem. Pflanzvorgeschlagliste 3 oder alternativ durch Sichtschutz in Form von Rankgerüsten mit geeigneter Bepflanzung mindestens zweiseitig einzuräumen.

3. Gestaltung der Freianlagen

Auf den mit St/St* gekennzeichneten und als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parken festgesetzten Stellplatzflächen sowie für Feuerwehrräume und Feuerwehraußflächen, die über die sonstigen befestigten Wegflächen hinausgehen, sind wasserundurchlässige oder -teilurchlässige Bodenbeläge zur ortsnahen Niederschlagsversickerung zu verwenden.

4. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Schutzstreifen Hoch- und Höchstspannungsfreileitung
Das Plangebiet befindet sich teilweise innerhalb des im Plan (siehe rechts zur Trassenachse gemessen) gekennzeichneten 2 x 3 x 3 m + 66 m breiten Schutzstreifens der 220-380 kV-Hochspannungsfreileitung Eberg-Opladen der Ampron GmbH. Der Schutzstreifen ist von einer Bepflanzung herzustellen. Die Leitung muss jederzeit zugänglich bleiben. Innerhalb des Schutzstreifens sind Hausgärten oder Freibereiche unzulässig.

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

Der Beginn der Planarbeiten innerhalb des Schutzstreifens zur 220-380 kV-Hochspannungsfreileitung ist mindestens 14 Tage im Voraus der Ampron GmbH, Bereich West - Leitungen, Hier: Bernd Mecklerstr., Ackerstraße 45, 45328 Essen, Tel.: 0223485-63109 anzuzeigen und ein Termin zur Einweisung in die erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen zu vereinbaren. Die Einweisung erfolgt insbesondere auf Grund des Merkheftes „Hinweis zum Schutz von Versorgungsanlagen“ - Herausgeber Ampron GmbH - diese Regelungen sind streng einzuhalten. Ohne vorherige Einweisung darf mit den Arbeiten nicht begonnen werden (DIN VDE 0105-100 und DGUV-V10). Die maximalen Arbeits- und Gerätehöhen im Schutzstreifen sind mit Ampron GmbH abzustimmen.

D. HINWEISE

1. Artenschutz

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) auszuschließen, sind neben den festgesetzten Maßnahmen folgende Vorkehrungs-, Verminderungs- und Ersatzmaßnahmen durchzuführen und einzuhalten:

Verminderungs-, Verminderungs- und Ersatzmaßnahmen - Vögel:

- Rodungen von Bäumen und anderen Gehölzen dürfen ausschließlich im Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis zum 28./29.02. des Folgejahres erfolgen.
- Fachgerechtes Anbringen von 8 Nistkästen für Vögel im Plangebiet oder in der unmittelbaren Umgebung vor der nächsten Brutperiode oder nach planungsbedingter Fällung der Bäume. Die Nistkästen sind gemäß den Herstellerangaben zu warten, zu pflegen und soweit erforderlich zu ersetzen.

Verminderungs-, Verminderungs- und Ersatzmaßnahmen - Fledermaus:

- Rodungen von Bäumen und anderen Gehölzen dürfen ausschließlich im Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis zum 28./29.02. des Folgejahres erfolgen.
- Fachgerechtes Anbringen von 10 Fledermauskästen als Ersatzquartiere. Hiervon sind 5 Fledermauskästen nach Fertigtiegell der Baummaßnahmen an den neuen Gehölzen im Plangebiet und 5 weitere Ersatzquartiere zeitnah im Anschluss nach Fällung der Bäume an den größten, zu erhaltenden Bäumen im Plangebiet oder an Bäumen innerhalb der südlich und südöstlich an das Plangebiet angrenzenden Gehölzflächen (städtische Maßnahmenfläche) anzubringen. Die Fledermauskästen sind gemäß dem Herstellerangaben zu warten, zu pflegen und soweit erforderlich, zu ersetzen.

2. Bodendenkmäler

Bei Bodenbewegungen auftretende archaische Funde und Befunde sind der Gemeinde als untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 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.

3. Kampfmittel

Bei Auffinden von Kampfmitteln (Bombenblindgängern, Munition o.ä.) während der Erdarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu verständigen. Zum richtigen Verhalten bei Kampfmittelverdachtsfällen wird darüber hinaus auf das Merkblatt für Baugrundergriffe der Bezirksregierung Düsseldorf hingewiesen.

Erfolgt Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verarbeiten etc., wird die Durchführung einer Sicherheitsdeklaration unter Beachtung des Merkblatts für Baugrundergriffe auf der Internetseite des Kampfmittelräumdienstes empfohlen.

4. Geologische Gegebenheiten

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 genannten DIN 4149 (Geltung seit 2005) sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt.

Im Sinne der Schutzziele der DIN 4149 ist für Bauwerke der Bedeutungskategorie III und IV entsprechend den Regelungen der Erdbebenzone 1 zu verfahren.

5. 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, 10117 Berlin, bezogen werden.

RECHTSGRUNDLAGE

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).

BauNutzungsverordnung (BauNVO)

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

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV)

vom 18.12.1990 (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 2018 - BauO NRW)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV NRW 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01.12.2020 (GV. NRW. S. 1109).

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).

VERFAHREN

Die Planunterlagen mit Stand vom Februar 2018 (ergänzt im August 2018 und im Juli 2020) und die geometrische Festlegung der städtebaulichen Planung entsprechen den Anforderungen des § 1 PlanZV 90.

Für die Ausarbeitung der Planung:



Haan, den _____ Offiziell best. Verm.-Ing. Andrea Benoit Wilhelmstraße 33 42781 Haan

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Bau der Rates der Stadt Haan hat am 15.03.2016 den Beschluss zur Aufstellung nach § 12 und § 13a BauGB gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.06.2016 öffentlich bekannt gemacht.

Nach Beschluss wurde gemäß § 3 (1) BauGB am 30.05.2016 eine Diskussionsveranstaltung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit an der Planung durchgeführt.

Haan, den _____ Die Bürgermeisterin Haan, den _____ im Auftrag

Die berufenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.04.2016 nach § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom _____ beauftragt.

Der Entwurf mit der Begründung i.d.F.V. _____ wurde vom _____ zur öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB beschlossen.

Haan, den _____ im Auftrag Haan, den _____ Die Bürgermeisterin

Die berufenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom _____ beauftragt und von der öffentlichen Auslegung nach § 4 (2) BauGB beauftragt. Die Auslegung wurde am _____ öffentlich bekannt gemacht und erfolgt vom _____ bis nach § 4a (3) S.4 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Der Entwurf wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Änderungen sind fertig _____ eingereicht. Der von der Entwurfsaufstellung betroffenen Öffentlichkeit und den berufenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit dem Schreiben vom _____ nach § 4a (3) S.4 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

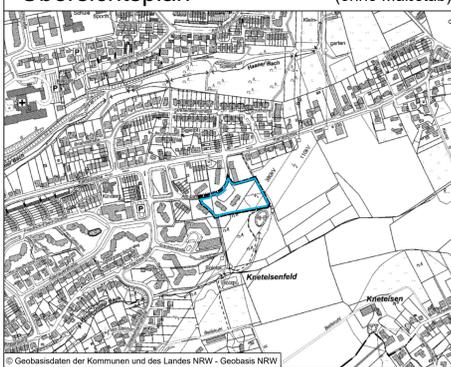
Haan, den _____ im Auftrag Haan, den _____ im Auftrag

Der Rat der Stadt Haan hat am _____ die vorgebrachten Belange werten mit Schreiben vom _____ die vorgebrachten Anregungen und Bedenken geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. Aufgrund des § 10 BauGB i. V. m. § 7 i. V. m. § 41 GO NRW wurde in gleicher Sitzung dieser Bebauungsplan inkl. seines Vorhaben- und Erschließungsplans mit Stand vom _____ als Satzung beschlossen. Die 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 _____ im Auftrag

Übersichtsplan (ohne Maßstab)



STADT HAAN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 184 „Am Langenkamp“

Teil 1: Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen

Maßstab 1:500
Gemarkung Haan
Flur 18
Stand: 08.02.2021

Dieser Bebauungsplan besteht aus zwei Teilen:
Teil 1: Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen
Teil 2: Vorhaben- und Erschließungsplan

Ansichten im Maßstab 1:200

BT 1
Ansicht Süd

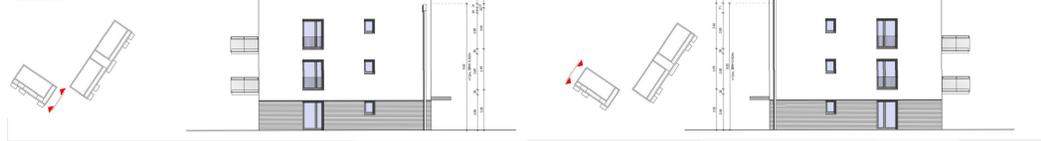


BT 2+3
Ansicht Ost



Ansichten im Maßstab 1:200

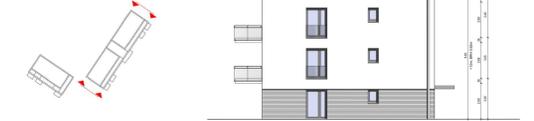
BT 1
Ansicht Ost



Ansicht West



BT 2+3
Ansicht Nord
sowie Ansicht Süd



Ansichten im Maßstab 1:200

BT 1
Ansicht Nord



BT 2+3
Ansicht West



Hinweis:

Die Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie die Ansichten und Schnitte, die Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans sind, sind hinsichtlich der Nutzungsart sowie der Lage der Gebäude verbindlich. Hinsichtlich der äußeren Höhen des Gebäudes dürfen die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen gemäß des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht überschritten werden. Die Standorte für Ladesäulen sowie die Anzahl an Fahrradabstellflächen sind beispielhaft. Die Standorte der anzupflanzenden Bäume (Ersatzpflanzungen) sind beispielhaft. Im Zuge der konkreteren Ausführungsplanung kann hiervon gemäß der textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes unter Punkt A 10.1 abgewichen werden.

Schnitte im Maßstab 1:200

BT 1
Schnitt AA



BT 2
Schnitt BB



Legende Vorhaben und Erschließungsplan

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplans
	Plangebäude (Wohnnutzung) mit Photovoltaikanlagen und Dachbegrünung auf Staffelfloreschen		Plangebäude (Wohnnutzung)
	Balkon / Terrasse		Anzupflanzende Hecke
	Mietergarten		Hecke / Berandung der Stand-Orte für Abfallsammelbehälter
	Spielfeld		Zu pflanzender Baum
	Private Stellplätze und Feuerwehr-Aufstellflächen (Rasengittersteine, Rasenflügelsteine etc.)		Zu erhaltender Baum
	Erschließungsfläche (gepflastert)		Rampe Ein- und Ausgang
	Private Gartenbereiche / Vegetationsfläche		Treppe
	Private Grünfläche mit Pflanzhaltung		Zugang zu Fahrradabstellkeller
	Anzahl Vollgeschosse + ein weiteres Nicht-Vollgeschosse		Podest
	BT 2		Hauptein- und Ausgang Gebäude
	220- / 380 kV Höchstspannungsfreileitung		Fahrradabstellfläche
	110 kV Höchstspannungsfreileitung		Aufstellfläche für Abfall-Sammelbehälter
	Schutzstreifen Hoch- und Höchstspannungsfreileitungen		Ladesäule

Legende Bestand / Plangrundlage

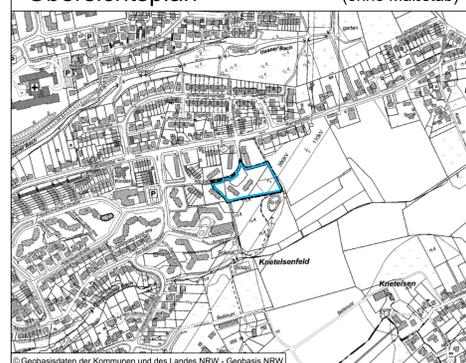
	vorhandene Flurstücksgrenzen
	vorhandene Gemarkungsgrenzen
	Flurstücksnummer
	Gebäude vorhanden, mit Angabe der Hausnummer
	Bordstein, Fahrbandrand
	vorhandene Höhe in Metern über NHN
	Kanalschacht
	Einlauf
	Schaltkasten
	Boschung
	Mast
	Lichtmast
	Nebenanlagen

Erarbeitung des Entwurfs:

Der Rat der Stadt Haan hat am ... den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 184 (inkl. dieses Vorhaben- und Erschließungsplans gemäß § 10 (1) BauOB in Verbindung mit den §§ 7, 41 GO NRW als Satzung beschlossen.

Haan, den ... Die Bürgermeisterin

Übersichtsplan (ohne Maßstab)



STADT HAAN

Vorhaben- und Erschließungsplan
zum
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Nr. 184 "Am Langenkamp"
Teil 2

Maßstab 1:500
Gemarkung Haan
Flur 18
Stand: 08.02.2021