



Stadt Haan

Bebauungsplan Nr. 204

"Dieker Straße / Grünstraße" (Variante 1)



Legende	
1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16-20 BauNVO)	3. Sonstige Planzeichen
Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Dachgeschosse	Abgrenzung unterschiedlicher Höhen und Vollgeschosse
Gebäudehöhe, in Meter in NHN im DHHN 2016, als Höchstmaß	4. Kartengrundlage
2. Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)	vorhandene Flurstücksgrenzen
Baugrenze	Flurstücksnummer
	Wohngebäude mit Geschoßangabe
	Nebenanlagen
	5. ergänzende Planzeichen
	Geländehöhe
	Traufhöhe
	Firsthöhe
	Firstlinie
	Parallelmaß in Meter

Textliche Festsetzungen

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)
- Gebäudehöhen**
Die in den Baufeldern festgesetzten Gebäudehöhen sind als maximale Höhen über Normalhöhennull (NHN) im Deutschen Haupthöhennetz (DHHN 2016) festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe gilt der First.
- Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22, 23 BauNVO)
- Terrassen, Terrassenüberdachungen und Balkone**
Die Baugrenzen dürfen durch an Gebäude angebaute Terrassen, Terrassenüberdachungen und Balkone bis max. 3,00 m überschritten werden.
- Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)
- Tiefgaragen**
Tiefgaragen und deren Zufahrten, einschließlich ihrer Einhausung, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.
- Grünordnerische Festsetzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - Nicht überbaubare Grundstücksflächen**
Alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht durch zulässige Nutzungen wie Nebenanlagen in Anspruch genommen werden, als offene, wasser- und luftaufnahmefähige Vegetationsfläche anzulegen und auf Dauer zu erhalten.
 - Tiefgaragen**
Tiefgaragen, ausgenommen der Flächen von zulässigen Bauteilen und baulichen Anlagen (wie beispielsweise Lüftungsschächte, verglaste Flächen und auch Terrassen, Wege, Zufahrten etc.) sind intensiv zu begrünen. Dabei darf die Substratschicht eine Mächtigkeit von 0,4 m nicht unterschreiten.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BAUGB i. V. m. § 89 BauO NRW)

- Einfriedigungen**
Einfriedigungen zur öffentlichen Verkehrsfläche/ zum öffentlichen Raum dürfen eine Höhe von bis maximal 0,80 m nicht überschreiten. Werden zur Einfriedigung einheimische, standortgerechte Hecken oder mit einer solchen Hecke hinterpflanzte offene Zaunarten wie Maschendraht- oder Stabgitterzäune verwendet, ist eine maximale Höhe von 1,20 m zulässig.
- Standorte für bewegliche Abfallsammelbehälter**
Standorte für bewegliche Abfallsammelbehälter sind durch Sichtschutz in Form von Rankgerüsten mit geeigneter Berandung oder durch Hecken einzugrünen, sodass sie von der Verkehrsfläche nicht einzusehen sind.

C HINWEISE

- 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. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbaubarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. In diesem Fall ist das „Merkblatt für Baugrundeingriffe“ der Bezirksregierung Düsseldorf zu beachten.
- Bodendenkmäler**
Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu informieren. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der/die Eigentümer_in, die Person, die das Grundstück besitzt, der/die Unternehmer_in und der/die Leiter*_n der Arbeiten. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen.
- Artenschutz**
Zur Vermeidung von Eingriffen in das Brutgeschäft europäischer Brutvogelarten sowie in die Wochenstuben von Fledermäusen sind Gehölzrodungen und Baufeldfreimachung außerhalb der Brut- bzw. der Wochenstubenzeit, also nicht im Zeitraum 1. März bis 30. September, vorzunehmen. Bei Beginn der Bauarbeiten ist sicherzustellen, dass aktuelle Nester, Baumhöhlen und Sommerquartiere nicht zerstört und Brutvögel oder Fledermäuse durch Störwirkung nicht beeinträchtigt werden.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I, Nr. 394)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
Zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I, Nr. 176)

Planzielenverordnung 1990 (PlanzV 90)
vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

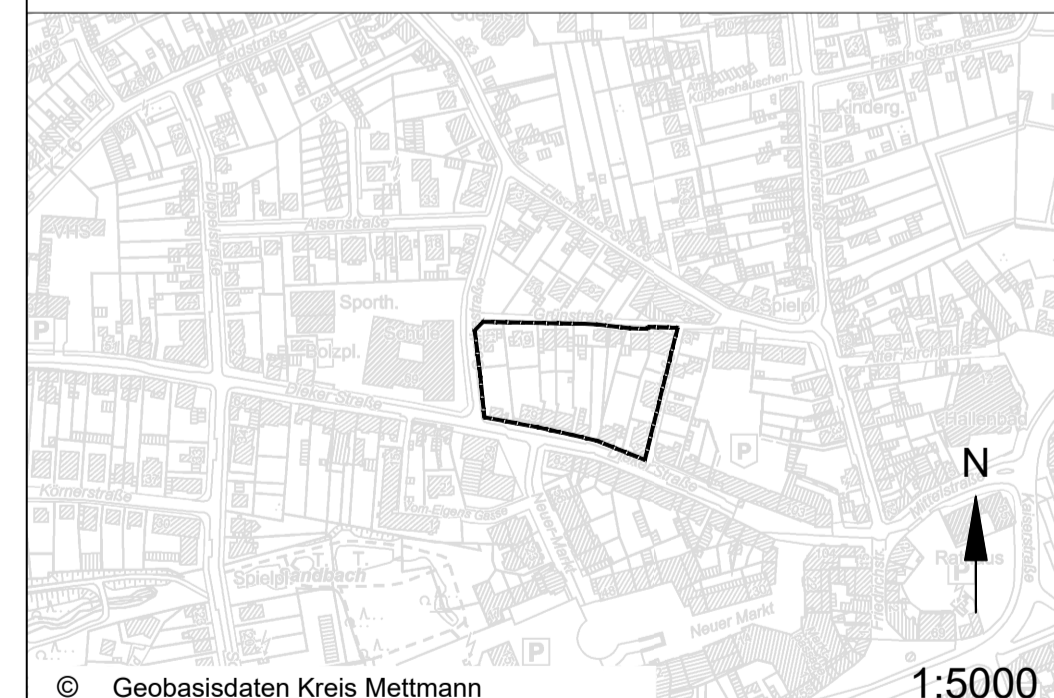
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 BauO NRW)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV NRW S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.10.2023 (GV NRW, S. 1172)

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 1 des Gesetzes vom 05.03.2024 (GV. NRW, S. 136)

Verfahrenshinweise

Die Planunterlagen mit Stand vom 01.03.2023 und die geometrische Festlegung der städtebaulichen Planung entsprechen den Anforderungen des § 1 PlanzV 90.	Für die Ausarbeitung der Planung: Amt für Stadtplanung und Bauaufsicht der Stadt Haan
Haan, den _____ Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur	Haan, den _____ Stolz
Der Rat der Stadt Haan hat am 29.06.2021 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 204 gemäß § 2 (1) BauGB gefasst.	Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.07.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am _____ wurde gemäß § 3 (1) BauGB am _____ eine Online-Beteiligung durchgeführt.
Haan, den _____ Die Bürgermeisterin	Haan, den _____ Stolz
Der Entwurf mit der Begründung i. d. F. vom _____ wurde vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Bau des Rates der Stadt Haan am _____ zur Veröffentlichung nach § 3 (2) BauGB beschlossen.	Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom _____ beteiligt und von der Veröffentlichung benachrichtigt. Diese wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht und erfolgte vom _____ bis zum _____
Haan, den _____ Die Bürgermeisterin	Haan, den _____ Stolz
Der Entwurf wurde nach der Veröffentlichung geändert. Änderungen sind farbig (_____) eingetragen. Der von der Entwurfsänderung betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit dem Schreiben vom _____ nach § 4a (3) BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.	Haan, den _____ Stolz
Die vorgebrachten Anregungen und Bedenken hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Bau des Rates der Stadt Haan am _____ geprüft.	Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom _____ von der erneuten Veröffentlichung benachrichtigt.
Der Entwurf wurde nach der Veröffentlichung redaktionell geändert. Änderungen sind farbig (rot) eingetragen.	Die erneute Veröffentlichung wurde am _____ bekannt gemacht und erfolgte vom _____ bis zum _____
Haan, den _____ Die Bürgermeisterin	Haan, den _____ Stolz
Der Rat der Stadt Haan hat am _____ die vorgebrachten Anregungen und Bedenken 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 zugestimmt.	Die Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB erfolgte am _____. Die Satzung ist damit in Kraft getreten.
Haan, den _____ Die Bürgermeisterin	Haan, den _____ Stolz

Übersichtsplan



© Geobasisdaten Kreis Mettmann

1:5000

Stadt Haan

Bebauungsplan Nr. 204

"Dieker Straße / Grünstraße"

Maßstab 1 : 500

Gemarkung: Haan

Flur: 16

Stand: 06.05.2024 Vorentwurf