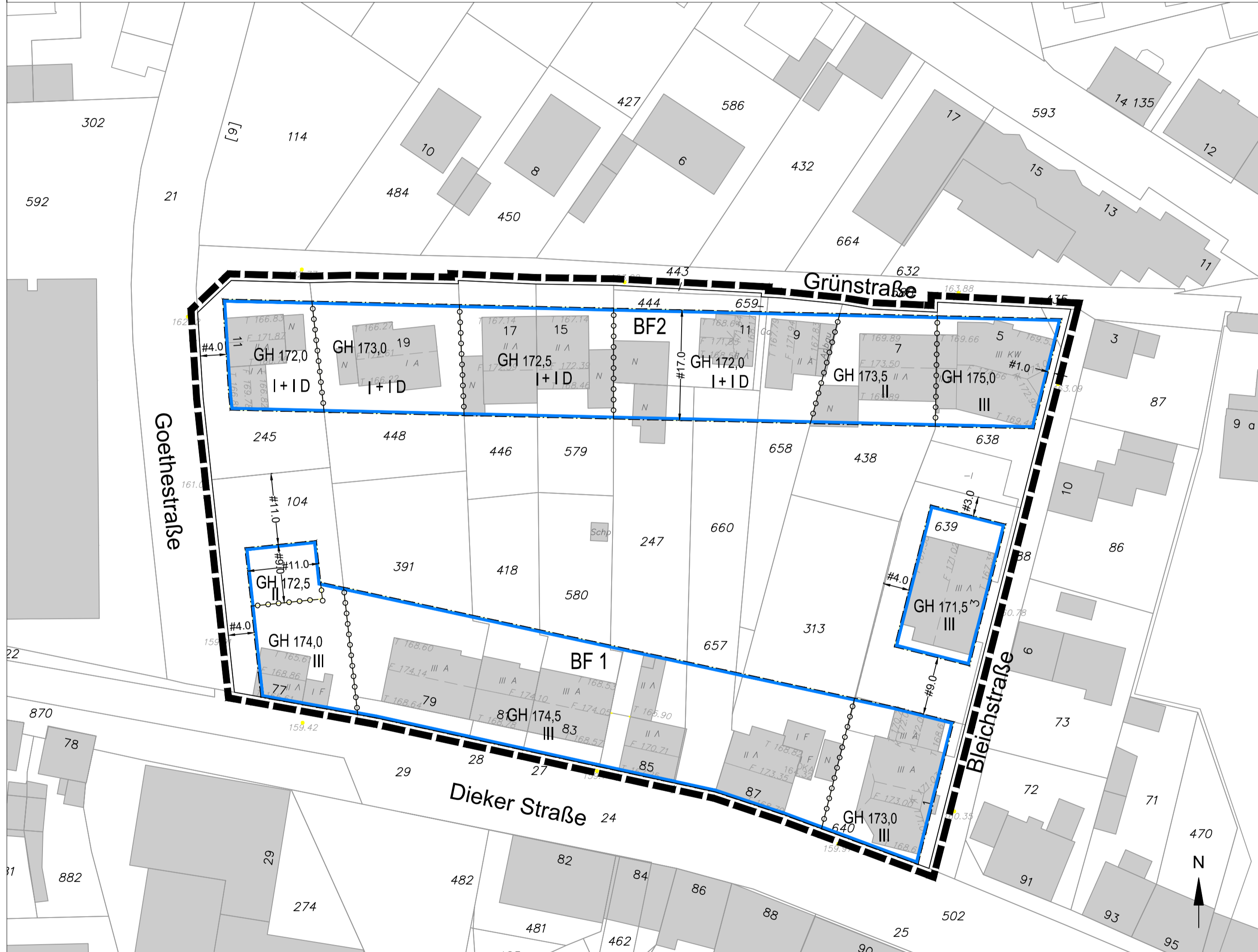




Stadt Haan

Bebauungsplan Nr. 204

"Dieker Straße / Grünstraße" (Variante 2)



Legende	
<p>1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)</p> <p>III Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß</p> <p>+ID Dachgeschosse</p> <p>GH 174,0 m Gebäudehöhe in Meter über Normalhöhennull (NHN), im DHHN 2016, als Höchstmaß</p>	<p>2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)</p> <p>Baugrenze mit Angabe Baufenster 1 (BF 1) und Baufenster 2 (BF 2)</p>
<p>3. Sonstige Planzeichen</p> <p>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)</p> <p>Abgrenzung unterschiedlicher Höhen und Vollgeschosse</p> <p>4. Kartengrundlage</p> <p>vorhandene Flurstücksgrenzen</p> <p>Flurstücksnummer</p> <p>Wohngebäude mit Geschoßangabe</p> <p>Nebenanlagen</p>	<p>5. ergänzende Planzeichen</p> <p>Geländehöhe</p> <p>Traufhöhe</p> <p>Firsthöhe</p> <p>Firstlinie</p> <p># 3,00 Parallelmaß in Meter</p>

Textliche Festsetzungen

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)

1.1 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.

2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22, 23 BauNVO)

2.1 abweichende Bauweise

Im Baufenster 1 darf die Gebäudelänge höchstens 35,0 m betragen. Im Baufenster 2 darf die Gebäudelänge höchstens 20,0 m betragen.

2.2 Terrassen, Terrassenüberdachungen und Balkone

Die Baugrenzen dürfen durch an Gebäude angebaute Terrassen, Terrassenüberdachungen und Balkone bis max. 3,00 m überschritten werden.

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

3.1 Tiefgaragen

Tiefgaragen und deren Zufahrten, einschließlich ihrer Einhausung, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

4 Grünordnerische Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

4.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht durch zulässige Nutzungen wie Nebenanlagen in Anspruch genommen werden, als offene, wasser- und luftdurchlässige Vegetationsfläche anzulegen und auf Dauer zu erhalten.

4.2 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)

1 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.

2 Standorte für bewegliche Abfallsammelbehälter

Standorte für bewegliche Abfallsammelbehälter sind durch Sichtschutz in Form von Rankgerüsten mit geeigneter Berankung oder durch Hecken einzugrünen, sodass sie von der Verkehrsfläche nicht einzusehen sind.

C HINWEISE

1 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 Baugründeingriffe“ der Bezirksregierung Düsseldorf zu beachten.

2 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_in der Arbeiten. Bodendenkmal und Entdeckungstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen.

3 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 10.12.2023 (BGBl. 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. I Nr. 176)

Planzielenverordnung 1990 (PlanZV 90)

vom 18.12.1990 (BGBl. 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
Im Auftrag
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.
Im Auftrag
Haan, den ... Die Bürgermeisterin Haan, den ... Stolz

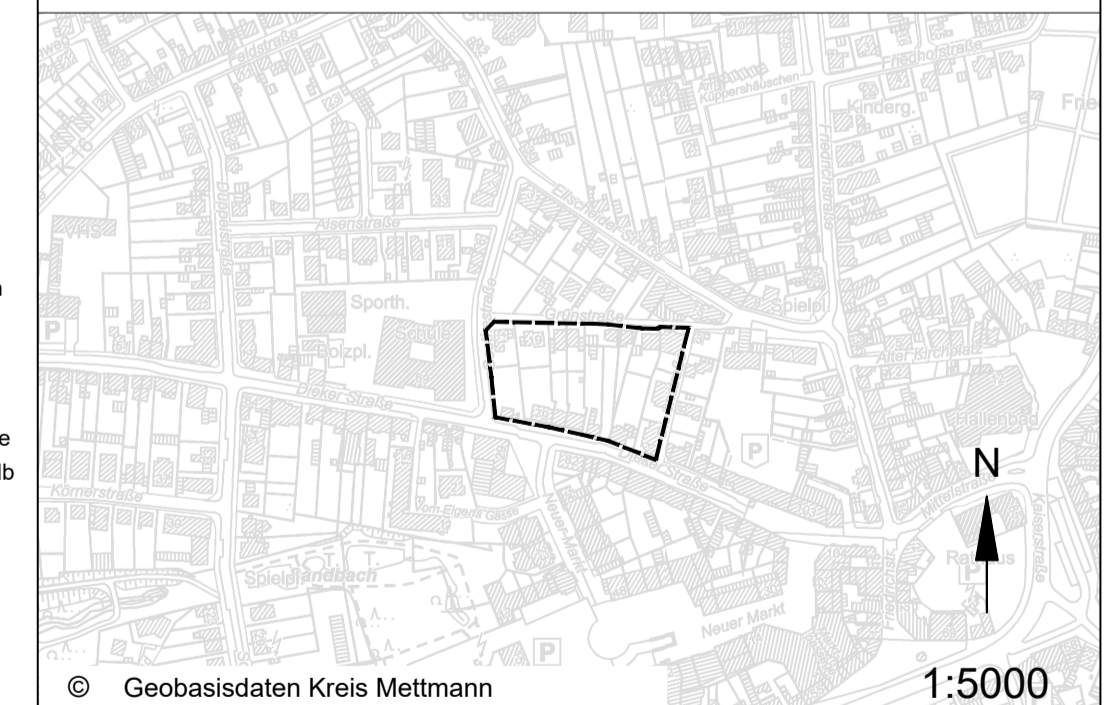
Der Entwurf mit der Begründung i. d. F. vom ... wurde vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Bau des Rates der Stadt Haan am ... zur Veröffentlichung nach § 3 (2) BauGB beschlossen.
Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ... beteiligt und von der Veröffentlichung benachrichtigt. Diese wurde am ... ortsüblich bekannt gemacht und erfolgte vom ... bis zum ...
Im Auftrag
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