

# 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 in Meter 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 (nur Variante 2)

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

#### 2.2 Terrassen, Terrassenüberdachungen und Balkone

Die Baugrenzen dürfen durch an Gebäude angebaute Terrassen, Terrassenüberdachungen und Balkone bis maximal 3,0 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, wasseraufnahmefähige Vegetationsfläche anzulegen und auf Dauer zu erhalten.

#### 4.2 Tiefgaragen

Tiefgaragen, ausgenommen der Flächen von zulässigen Bauteilen und baulichen Anlagen (wie bspw. 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 Einfriedungen**

Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche/ zum öffentlichen Raum dürfen eine Höhe von bis maximal 0,8 m nicht überschreiten. Werden zur Einfriedung einheimische, standortgerechte Hecken oder mit einer solchen Hecke hinterpflanzte offene Zaunarten wie Maschendraht- oder Stabgitterzäune verwendet, ist eine maximale Höhe von 1,2 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, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. In diesem Fall ist das „Merkblatt für Baugrundeingriffe“ der Bezirksregierung Düsseldorf zu beachten

### **2 Bodendenkmäler**

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Stadt Haan 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.

### **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 vom 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 Störwirkungen nicht beeinträchtigt werden.