



Stadt Haan

Bebauungsplan Nr. 204

"Dieker Straße / Grünstraße"



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>+ I D Zusätzliches Vollgeschoss als Dachgeschoss mit geneigten Dachflächen</p> <p>GH 174,0 Gebäudehöhe, in Meter in NHN im DHHN 2016, als Höchstmaß</p>	<p>2. überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)</p> <p>Baugrenze</p>	<p>3. Sonstige Planzeichen</p> <p>--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)</p> <p>- - - Abgrenzung unterschiedlicher Höhen und Vollgeschosse</p> <p>Kartengrundlage</p> <p>— vorhandene Flurstücksgrenzen</p> <p>623 Flurstücksnummer</p> <p>Wohngebäude mit Geschoßangabe</p> <p>N Nebenanlagen</p>	<p>159,42 Geländehöhe</p> <p>T 165,90 Traufhöhe</p> <p>F 173,35 Firsthöhe</p> <p>— Firstlinie</p> <p>Ergänzungen</p> <p># 3,00 Parallelmaß in Meter</p>
---	---	--	---

TEXTLICHER TEIL

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 in Meter über Normalhöhen (NHN) im Deutschen Haupthöhennetz (DHHN 2016) festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe gilt der First.
- Überbaubare Grundstücksfläche**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)
- Terrassen, Terrassenüberdachungen und Balkone**
Die Baugrenzen dürfen durch an Gebäude angebaute Terrassen, Terrassenüberdachungen und Balkone bis maximal 3,0 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.
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Vermeidung von Vogelschlag**
Größere Glasfassaden, großflächige Scheiben oder Glas-/Kunststoffflächen, die sich zur Freifläche im Stockwerkebene orientieren, sind zur Vermeidung von Vogelschlag vogelgerecht auszuführen. Hierzu sind halbttransparente 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 flächig und außenseitig angebrachte Markierungen vorzugsweise mit geprägtem 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
 - Punktraster: mind. 25% Deckungsgrad bei mind. 5 mm Durchmesser oder mind. 15% ab 30 mm Durchmesser.
- Ausnahme**
Von der Festsetzung 4.1. kann ausnahmsweise abgewichen werden, soweit im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen wird, dass durch anderweitige architektonische oder baulich-konstruktive Maßnahmen, die dem Stand der Technik entsprechen, ein ausreichender Schutz gegen Vogelschlag erreicht wird.
- Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des BImSchG sowie zur Vermeidung oder Minderung sonstiger Einwirkungen auf treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zur Reduzierung von schädlichen Wirkungen (Anlock- und Irritationswirkung) auf Fledermäuse und Insekten sind zur Beleuchtung der Außenflächen insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel in Form von LED-Leuchten mit warmweißer (unter 3.000 Kelvin) Lichtfarbe oder Naturlumineszenzlampen zu verwenden. Hierbei ist der geltende Standard der Technik zu berücksichtigen. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen auszuführen.

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

- 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, wasseraufnahmefähige Vegetationsfläche anzulegen und auf Dauer zu erhalten.
 - Begrünung von Flach- und Tiefgaragendächern**
Flachdächer (0° - 15°) von Nebenanlagen und Garagen sind mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationsschicht muss im Mittel mindestens 10 cm betragen. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß anderen Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind.
- 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

- 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.
- Standorte für bewegliche Abfallsammelbehälter**
Standorte für bewegliche Abfallsammelbehälter sind durch Sichtschutz in Form von Rankenröhren mit geeigneter Bepflanzung oder durch einheimische Hecken einzuzugrünen, 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 Kampfmittelbesetzungsdienst 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 „Merktblatt für Baugründgriffe“ der Bezirksregierung Düsseldorf zu beachten.
- 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 Entdeckungstäte 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 vom 1. März bis 30. September, vorzunehmen.
 - Zu Beginn von Bauarbeiten an Gebäuden ist grundsätzlich zu jeder Jahreszeit sicherzustellen, dass aktuelle Nester, Baumhöhlen und Sommerquartiere nicht zerstört und Brutvögel oder Fledermäuse durch Störwirkungen nicht beeinträchtigt werden.
 - Sollte dies nicht mit dem Bauablauf vereinbar sein, sind Fall- und Rodungsarbeiten sowie Rückschnitte an Gehölzen und Umbau- und Abbrucharbeiten durch eine fachkundige Person ökologisch zu begleiten. An Neubauten sind Quartiere für Fledermäuse und/oder Gebäudebrüter zu schaffen.
 - Sind Baumhöhlen von Rodung oder Rückschnitt betroffen, ist frühestens 5 Tage vor Rodung/Rückschnitt eine Überprüfung auf Fledermausbesatz vorzunehmen, in deren Rahmen dann nötigenfalls Individuen gesichert werden können. Auch vor Umbau- und Abbrucharbeiten sollte vorsorglich eine derartige Überprüfung erfolgen.
 - Über eine gezielte Entwicklung der Außenanlagen durch extensive Pflege sowie das Einbringen spezieller Pflanzenarten kann eine Optimierung des Plangebietes u. a. auch als Fledermaus-Nahrungshabitat erzielt werden. Außenanlagen sind mit einem großen Angebot an Blühpflanzen zu schaffen, z.B. durch Anpflanzen von Staudenflächen oder Einsaaten von artreichen, heimischen Wiesensaatgutmischungen und diese nur extensiv zu pflegen. Für Neuanpflanzungen von Gehölzen sollten vorwiegend heimische Gehölze ausgewählt werden. Von grundlegender Bedeutung bei der Pflege der Grünflächen ist außerdem der Verzicht auf Insektizide.

- Baumschutz**
Es gilt die Satzung über den Schutz des Baumbestandes in der Stadt Haan vom 25.04.2023, rechtskräftig seit 09.09.2023. Für die Entfernung von geschützten Bäumen ist gem. den Vorgaben der o. g. Satzung Ausgleich zu schaffen.
- 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 Verfrachtung zu schützen. Er ist vorwiegend im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.
- Hochwasser durch Starkregen**
Überschwemmungen können durch Starkregenereignisse hervorgerufen werden. Für das Land Nordrhein-Westfalen liegen diesbezüglich Starkregenrisikokarten des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) vor. Die Starkregenrisikokarten werden durch das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) zur Verfügung gestellt (<http://www.klimaanpassung-karte.nrw.de/>)
- Einsichtnahme Unterlagen**
Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird (wie DIN-Normen und VDI-Richtlinien anderer Art) können diese bei der auslegenden Stelle innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.

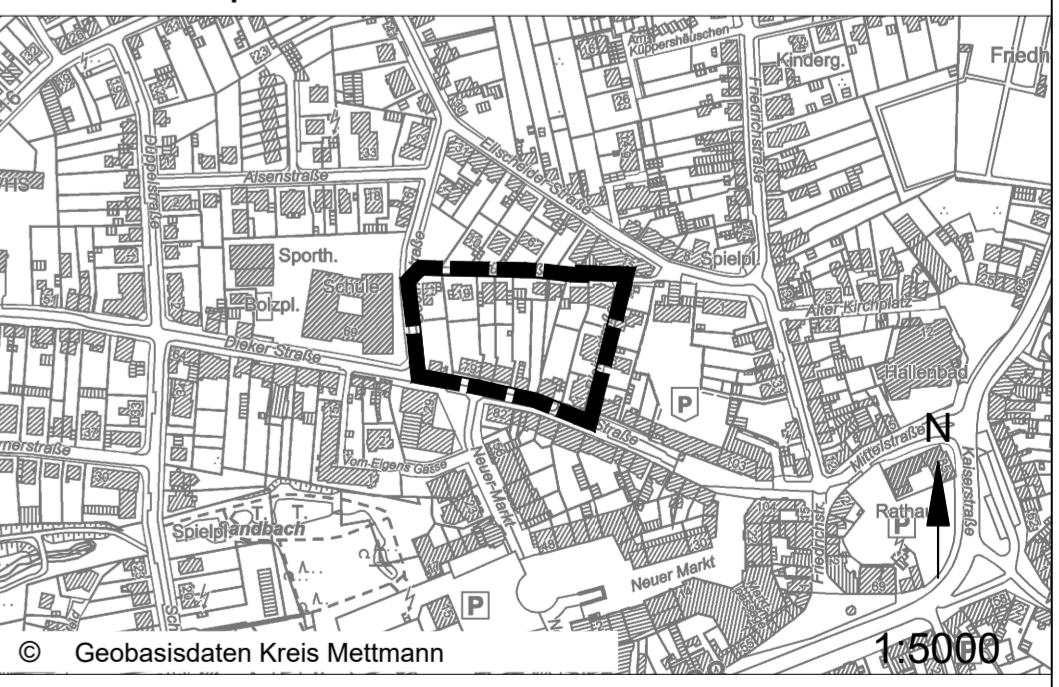
Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist	BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
Planzielfestsetzung (PlanZf) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist	Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172), in Kraft getreten am 1. Januar 2024
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 5. Juli 2024 (GV. NRW. S. 444) geändert worden ist	

Verfahrenshinweise

Die Planunterlagen mit Stand vom 01.03.2023 und die geometrische Festlegung der städtebaulichen Planung entsprechen den Anforderungen des § 1 PlanZf 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 (1a) BauGB gefasst.	Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.07.2021 öffentlich bekannt gemacht. Nach erfolgter Bekanntmachung am _____ wurde gemäß § 3 (1) BauGB am _____ eine Online-Beteiligung durchgeführt.
Haan, den _____ Horst	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 _____ bis zum _____ bekannt gemacht und erfolgte vom _____ bis zum _____
Haan, den _____ Horst	Haan, den _____ Stolz
Der Entwurf wurde nach der Veröffentlichung geändert. Änderungen sind farbig (_____) eingetragen. Der von der Entwurfsänderung betroffene Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit dem Schreiben vom _____ nach § 4a (3) BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.	Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom _____ von der erneuten Veröffentlichung benachrichtigt. Die erneute Veröffentlichung wurde am _____ bis zum _____ bekannt gemacht und erfolgte vom _____ bis zum _____
Haan, den _____ Horst	Haan, den _____ Stolz
Der Rat der Stadt Haan hat am _____ die vorgebrachten Anregungen und Bedenken hat der Ausschuss für Stadtentwicklung und Planung des Rates der Stadt Haan am _____ geprüft.	Die Berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom _____ von der erneuten Veröffentlichung benachrichtigt. Die erneute Veröffentlichung wurde am _____ bis zum _____ bekannt gemacht und erfolgte vom _____ bis zum _____
Haan, den _____ Der Bürgermeister	Haan, den _____ Stolz

Übersichtsplan



Stadt Haan

Bebauungsplan Nr. 204

"Dieker Straße / Grünstraße"

Maßstab 1 : 500

Gemarkung Haan, Flur 16