

## TEXTLICHER TEIL

### 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 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

##### 2.1 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 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

##### 4.1 Vermeidung von Vogelschlag

Größere Glasfassaden, großflächige Scheiben oder Glas-/Kunststoffflächen, die sich zur Freifläche im Blockinnenbereich orientieren, sind zur Vermeidung von Vogelschlag vogelgerecht 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 flächig und außenseitig angebrachte Markierungen vorzugsweise mit geprüftem 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.

##### 4.2 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.

### **5 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)

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 Natriumdampflampen 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. Lichtimmissionen sind in Bezug auf die Beleuchtungsstärke und die Beleuchtungsdauer durch Dimmer, Zeitschaltuhren oder Bewegungsmelder auf das notwendige Maß zu reduzieren.

### **6 Grünordnerische Festsetzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

#### **6.1 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.

#### **6.2 Begrünung von Flach- und Tiefgarabendächern**

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**

(§ 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 einheimische 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

- 3.1 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.
- 3.2 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.
- 3.3 Sollte dies nicht mit dem Bauablauf vereinbar sein, sind Fäll- 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.
- 3.4 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.
- 3.5 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 artenreichen, 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.

### 4 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.

## **Bebauungsplan Nr. 204 „Dieker Straße / Grünstraße“**

### **5 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 Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

### **6 Hochwasser durch Starkregen**

Überschwemmungen können durch Starkregenereignisse hervorgerufen werden. Für das Land Nordrhein-Westfalen liegen diesbezüglich Starkregenhinweiskarten des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) vor. Die Starkregenhinweiskarten werden durch das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) zur Verfügung gestellt (<http://www.klimaanpassung-karte.nrw.de/>)

### **7 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.