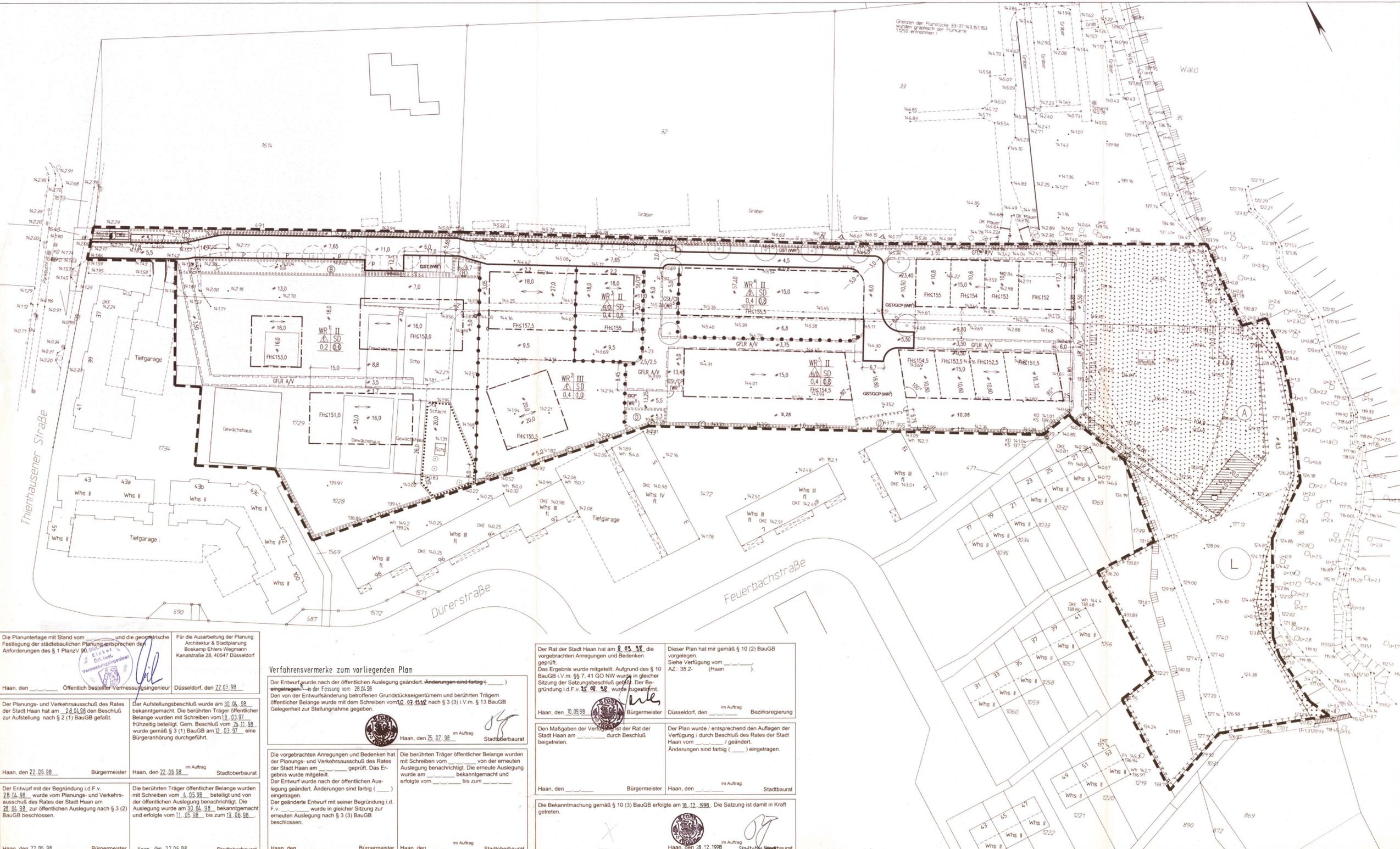


# BEBAUUNGSPLAN NR. 151 - THIENHAUSENER STRASSE



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung**  
Gemäß § 1 (6) BauNVO sind die in den reinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Sinne des § 3 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 2. Maß der baulichen Nutzung**  
Gemäß § 21a (2) BauNVO sind der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO Flächenanteile der außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen hinzuzurechnen.
- 3. Nebenanlagen**  
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gem. § 23 (5) BauNVO Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, ausgeschlossen. Ausgenommen sind:
  - Tiefgaragen einschließlich ihrer Zufahrten und Rampen,
  - Gemeinschaftsanlagen zur Unterbringung von Abfallbehältern,
  - Anlagen und Einrichtungen von Kinderspielflächen,
  - Gemeinschaftsanlagen für Fahrräder.Anlagen gem. § 14 (2) BauNVO können als Ausnahme zugelassen werden.
- 4. Stellplätze und Garagen**  
Gemäß § 12 (6) BauNVO sind Garagen und Stellplätze:
  - im WR3-4 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der im Plan ausgewiesenen Flächen,
  - im WR2 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in Tiefgaragen,
  - im WR5 ausschließlich auf den zugewordnenen Gemeinschaftsanlagen zulässig.
- 5. Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) Nr. 22 BauGB)**  
Die im Plangebiet festgelegten Gemeinschaftsanlagen für Stellplätze und Garagen sind den in Klammern aufgeführten Wohngebieten zugeordnet.
- 6. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**  
Im WR1, 3-5 sind in Wohngebäuden höchstens eine Wohnung zulässig.
- 7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**  
Die mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger belegten Grundstücksflächen sind von Gehölsen 1. und 2. Ordnung freizuhalten.
- 8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB**  
**Maßnahmen zur Regenwasserversickerung**  
Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 14 BauGB festgesetzten Fläche ist das im Bereich der südöstlichen Häuserzeilen des WR5 Gebietes (zwei Hausgruppen) anfallende Regenwasser, das nicht an die Regenwasserentwässerung der Thienhauser Str. angeschlossen werden kann, über eine Versickerungsanlage zu versickern.
  - Flächenbestimmungen wie Zufahrten, Stellplätze, Wege sind wasserdurchlässig herzustellen.**Maßnahmenfläche gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB**  
Auf der gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche sind nicht standortgerechte Pflanzenarten zu entfernen. Die Fläche ist mit standortgerechten Arten des Waldes und des Waldsaumes in artgerechten Abständen und in durchmischter Anordnung zu bepflanzen. Der Anteil der Baumarten 1. und 2. Ordnung hat bei höchstens 20% zu liegen. Als Arten sind zu verwenden: Feldahorn, Hainbuche, Rotbuche, Vogelkirsche, Stieleiche, Eberesche und mindestens 150-200 cm Größe; Blutorter Hartnagel, Hasel, Eingrifflicher Weißdorn, Pfaffenhütchen, Gemeine Heckenkirsche, Schlehe, Hundrose, Salweide, Schwarzer Holunder, Traubenholunder, Wolliger Schneeball und Gewöhnlicher Schneeball mit min. 100-150 cm Größe. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten.
- 9. Bepflanzung gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB**  
**Pflanzfläche A (Friedhofrandeinsgrünung)**  
Es sind standortgerechte Laubgehölze 3. Ordnung in artgerechten Abständen und in durchmischter Anordnung zu pflanzen. Als Arten sind zu verwenden: Blutorter Hartnagel, Hasel, Eingrifflicher Weißdorn, Pfaffenhütchen, Gemeine Heckenkirsche, Schlehe, Hundrose, Salweide, Schwarzer Holunder, Wolliger Schneeball, Wolliger Schneeball und Gewöhnlicher Schneeball mit mindestens 100-150 cm Größe. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten.  
Innerhalb der Pflanzfläche A gelegene Bereiche mit zusätzlichen Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 14 und 21 BauGB sind als kräuterreiche Wiesenfläche zu entwickeln und von Gehölsen freizuhalten.  
**Pflanzfläche B (Abschirmungspflanzung im Baugelände)**  
Es sind standortgerechte Laubgehölze 3. Ordnung in artgerechten Abständen und in durchmischter Anordnung zu pflanzen. Als Arten sind zu verwenden: Blutorter Hartnagel, Hasel, Eingrifflicher Weißdorn, Pfaffenhütchen, Schlehe, Hundrose, Weidenrose, Salweide, Schwarzer Holunder, Traubenholunder, Wolliger Schneeball und Gewöhnlicher Schneeball mit mindestens 100-150 cm Größe. Die Pflanzung ist in unregelmäßigen Abständen standortgerechte Bäume 2. Ordnung mit mindestens 150-200 cm Größe wie Feldahorn, Vogelkirsche und Eberesche in die Pflanzung zu integrieren. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der Fläche ist die Errichtung eines Waldschutts mit einer Höhe von max. 2 m über nächstgelegenen Nadelniveau zulässig.  
**Pflanzfläche C (nördliche und südliche Grundstücksgrenze)**  
Die Pflanzflächen sind mit ein- oder zweijährigen traditionellen Heckengehölzen zu bepflanzen. Als Arten sind zu verwenden: Eingrifflicher Weißdorn, Hainbuche (Hecke), Gemeine Heckenkirsche, Liguster und Rosen mit mindestens 100-150 cm Größe. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten.  
**Pflanzfläche D (Stellplatzhofeinsgrünung)**  
Es sind Pflanzungen mit standortgerechten Arten wie Blutorter Hartnagel, Hasel, Eingrifflicher Weißdorn, Pfaffenhütchen, Gemeine Heckenkirsche, Schlehe, Gewöhnlicher Schneeball, Liguster, Faulbaum und Rosen mit mindestens 100-150 cm Größe zu verwenden. Je 25 m<sup>2</sup> Fläche sind in unregelmäßigen Abständen standortgerechte Bäume 2. Ordnung mit mindestens 150-200 cm Größe wie Feldahorn und Eberesche in die Pflanzung zu integrieren. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten.  
**Anpflanzung von Einzelbäumen (gem. zeichnerischer Festsetzung)**  
Es sind Bäume als Hochstamm mit einem Mindestumfang von 16-20 cm der Arten Feldahorn, Ovalebere oder Crataegus i. S. zu pflanzen.

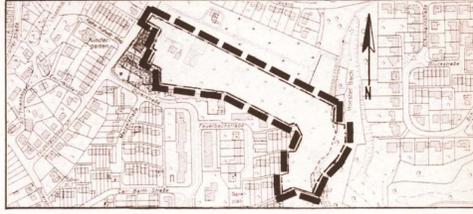
## Erklärung der Planzeichen

- 1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB**  
WR Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO
- 2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB**  
0,4 Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 16 (2) BauNVO  
0,8 Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 16 (2) BauNVO  
FHS154 Angabe der maximalen Firsthöhe in Metern über Normal-Null gem. § 16 (2) BauNVO  
--- Abgrenzung unterschiedlicher Firsthöhen innerhalb einer Baufeldzahl  
II Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 3. Bauweise gem. § 9 (1) BauGB**  
Bauweise gem. § 23 (3) BauNVO  
SD nur Einzelhäuser zulässig  
SD nur Doppelhäuser zulässig  
SD nur Hausgruppen oder Doppelhäuser zulässig
- 4. Baugestaltung gem. § 86 (4) BauNVO i. V. § 9 (4) BauGB**  
SD Satteldach  
ZD Zeltdach  
H Hauptfirstrichtung
- 5. Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB**  
--- Straßenbegrenzungslinie (Einteilung in Fläche als Hinweis)
- 6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und die Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 9 (1) Nr. 12, 14 und (6) BauGB**  
T Trichterstation  
V Versickerung von Niederschlagswasser
- 7. Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB**  
P öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Friedhof
- 8. Fläche für Wald gem. § 9 (1) Nr. 18b BauGB**  
Wald
- 9. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 und (6) BauGB**  
U Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB  
M Maßnahme  
U Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB  
K Kennzeichnung der verschiedenen Pflanzmaßnahmen gem. textlicher Festsetzung  
A Anpflanzung von Bäumen gem. § 9 (1) Nr. 25a und (6) BauGB  
U Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB  
L Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechtes gem. § 9 (6) BauGB, Landschaftsschutzgebiet
- 10. Sonstige Planzeichen**  
U Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB  
G/GST/GSTP/GSTP/WR Zweckbestimmung: Gemeinschaftsstellplatz- oder Gemeinschafts Parkplatzanlage, die den in Klammern angegebenen Baugebieten zugeordnet ist  
G/GST/GSTP/GSTP/WR mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche gem. § 9 Nr. 21 BauGB  
G/GST/GSTP/GSTP/WR Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger, Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger  
L/A/V Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger  
--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB  
--- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO
- 11. Sonstige erklärende Planzeichen ohne Rechtscharakter**  
o von Gebäude  
o Grenze von Flurstück und Flurstücknummern  
h Höhenpunkt  
B Bemessung

## Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert am 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902)  
BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902)  
BauNutzungsverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)  
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666/SGV NW 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.03.1996 (GV NW S. 124); Bauordnung (BauO NW) vom 07.03.1995 (GVBl. S. 218, ber. S. 982); in ihren geltenden Fassungen

## Übersichtsplan 1 : 5.000



Stadt Haan Planungsamt

## Bebauungsplan Nr. 151 "Thienhauser Straße"

Maßstab 1 : 500  
Gemarkung Haan, Flur 24  
Ausfertigung

Die Planunterlagen mit Stand vom ... und die geometrische Festlegung der städtebaulichen Planung entsprechen den Anforderungen des § 1 PlanzV 90.  
Für die Ausarbeitung der Planung  
Architekt & Stadtplanung  
Boskamp Ebers Wegmann  
Kanalstraße 28, 40547 Düsseldorf

Haan, den 22.05.98  
Bürgermeister  
Haan, den 22.06.98 im Auftrag  
Stadtoberbaurat

Der Entwurf mit der Begründung i.d.F.v. 28.04.98 wurde vom Planungs- und Verkehrsausschuss des Rates der Stadt Haan am 28.04.98 den Beschluss zur Aufstellung nach § 2 (1) BauGB gefasst.  
Der Entwurf wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Änderungen sind farbig ( ) eingetragen.  
Der Entwurf wurde mit seiner Begründung i.d.F.v. 28.04.98 wurde in gleicher Sitzung zur erneuten Auslegung nach § 3 (3) BauGB beschlossen.

Haan, den 22.05.98  
Bürgermeister  
Haan, den 22.06.98 im Auftrag  
Stadtoberbaurat

### Verfahrensvermerke zum vorliegenden Plan

Der Entwurf wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Änderungen sind farbig ( ) eingetragen. In der Fassung vom 28.04.98 Den von der Entwurfsänderung betroffenen Grundstückseigentümern und berührten Trägern öffentlicher Belange wurde mit dem Schreiben vom 02.05.98 nach § 3 (3) i. V. m. § 13 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Haan, den 10.05.98  
Bürgermeister  
Düsseldorf, den ... im Auftrag  
Bezirksregierung

Den Maßgaben der Verordnungen ist der Rat der Stadt Haan am ... durch Beschluss beigetreten.  
Der Plan wurde / entsprechend den Auflagen der Verfügung / durch Beschluss des Rates der Stadt Haan vom ... geändert.  
Änderungen sind farbig ( ) eingetragen.

Haan, den ...  
Bürgermeister  
Haan, den ... im Auftrag  
Stadtbaurat

Die vorgebrachten Anregungen und Bedenken hat der Planungs- und Verkehrsausschuss des Rates der Stadt Haan am ... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. Auf Grund des § 10 BauGB i. V. m. § 7, 41 GO NW wurde in gleicher Sitzung der Satzungsbeschluss gefasst. Der Begründung i.d.F.v. 15.02.98 wurde zugestimmt.

Haan, den 10.05.98  
Bürgermeister  
Düsseldorf, den ... im Auftrag  
Bezirksregierung

Der Plan wurde / entsprechend den Auflagen der Verfügung / durch Beschluss des Rates der Stadt Haan vom ... geändert.  
Änderungen sind farbig ( ) eingetragen.

Haan, den ...  
Bürgermeister  
Haan, den ... im Auftrag  
Stadtbaurat

Der Rat der Stadt Haan hat am 02.05.98 die vorgebrachten Anregungen und Bedenken geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. Auf Grund des § 10 BauGB i. V. m. § 7, 41 GO NW wurde in gleicher Sitzung der Satzungsbeschluss gefasst. Der Begründung i.d.F.v. 15.02.98 wurde zugestimmt.

Haan, den 10.05.98  
Bürgermeister  
Düsseldorf, den ... im Auftrag  
Bezirksregierung

Den Maßgaben der Verordnungen ist der Rat der Stadt Haan am ... durch Beschluss beigetreten.  
Der Plan wurde / entsprechend den Auflagen der Verfügung / durch Beschluss des Rates der Stadt Haan vom ... geändert.  
Änderungen sind farbig ( ) eingetragen.

Haan, den ...  
Bürgermeister  
Haan, den ... im Auftrag  
Stadtbaurat

Die Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB erfolgte am 18.12.1998. Die Satzung ist damit in Kraft getreten.

Haan, den 28.12.1998  
im Auftrag  
Stadtbaurat