

Textliche Festsetzungen

I Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Absatz 1 BauGB

1. Gliederung der Gewerbegebiete gem. § 1 Absatz 4 in Verbindung mit §1 Abs:5 und 9 und § 8 Baunutzungsverordnung. (BauNVO) nach der Art der Betriebe und deren besonderen Bedürfnisse und Eigenschaften

- 1.1 Gem. § 1 Abs. 4 BauNVO werden die Gewerbegebiete GE 1, GE 2, GE 3, GE 4, GE 5 und GE 6 nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert und gemäß § 1 Absatz 5 und 6 in Verbindung mit § 1 Absatz 9 BauNVO eingeschränkt.
Unzulässig sind Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Immissionsgrad, wie sie im Bebauungsplan entsprechend der Abstandsliste 1998 unter der lfd. Nr. (Abstandsklassen) aufgeführt sind. Die unzulässigen Betriebsarten sind durch Angabe der Abstandsklasse in den entsprechenden Bereichen des Plangebietes festgesetzt.
Die Abstandsliste 1998 ist Anlage der Begründung.
Im Baugenehmigungsverfahren ist Punkt 3.1 der Abstandsliste 1998 zu berücksichtigen.
Zusätzlich wurden für die einzelnen Gewerbegebiete höchstzulässige Schalleistungspegel festgesetzt.

1.1.1 In den Gewerbegebieten 1,2,3,4 und 6 sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis VII, die einen Abstand von mehr als 100m und mehr benötigen, unzulässig.

1.1.2 Im Gewerbegebiet 5 sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis VI, die einen Abstand von mehr als 200m und mehr benötigen, unzulässig.

1.2 Ausnahmen von der Gliederung nach Abstandsliste gemäß § 31 Absatz 1 BauGB

Im Einzelfall können in den Gewerbegebieten ausnahmsweise Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad der nächstniedrigeren Abstandsklasse (höheres Abstandserfordernis) zulässig sein, wenn sichergestellt ist, dass das Vorhaben in Bezug auf den Immissionsschutz unbedenklich ist.

1.3 Gliederung der Gewerbegebiete nach höchstzulässigen Schalleistungspegeln

In den Gewerbegebieten sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemissionen die in der Tabelle angegebenen Schalleistungspegel nicht überschreiten.

Gewerbegebiet	Schalleistungskontingent / qm tags / nachts -dB (A)	Res. Schalleistung/m ² tags / nachts -dB (A)
GE 1	97,1 / 82,1	59 / 44
GE 2	100,5 / 84,5	65 / 49
GE 3	90,1 / 77,1	57 / 44
GE 4	96,5 / 78,5	53 / 35
GE 5	100,6 / 86,6	61 / 47
GE 6	105,0 / 90,0	64 / 49

Diese Schallemissionen beziehen sich auf eine Flächenschallquelle in einem Meter Höhe über der bestehenden Grundfläche.

2 Ausschluss bestimmter Arten baulicher und sonstiger Anlagen in den Gewerbegebieten gem. § 1 Absatz 5, 6 und 9 in Verbindung mit § 8 BauNVO

- 2.1 In den Gewerbegebieten sind Betriebe mit Nachtverkehr (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) unzulässig.
- 2.2 In sind in den Gewerbegebieten sind Discotheken, Spielhallen, Vergnügungsstätten unzulässig.
- 2.3 In den Gewerbegebieten 2, 3, 4, 5 und 6 sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe, die Güter des täglichen Bedarfs an Endverbraucher verkaufen, unzulässig

3 Ausschluß von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in den Wohngebieten gemäß § 1 Absatz 6 in Verbindung mit § 3 Absatz 3 BauNVO und Begrenzung der Anzahl der zulässigen Wohnungen gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 6 BauGB

- 3.1 In den Wohngebieten sind ausschließlich Wohngebäude mit reiner Wohnnutzung zulässig.
- 3.2 In den Wohngebieten 3 bis 13 sind nur Wohngebäude mit maximal 2 Wohnungen zulässig.

4 Bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Lärm gem.§ 9 (1) Nr. 24 BauGB

- 4.1 In den Gewerbegebieten 1,2,4 und 6 sind an den gekennzeichneten Baugrenzen für Räume mit Büronutzung folgende Anforderungen an die Außenbauteile einzuhalten.

erforderliche Schalldämmmaße

Lärmbereich	erforderliche R'w, res
◊L4	35 dB
◊L5	40 dB

- 4.2 Die Wandflächen der schallreflektierenden Gebäudefronten gerichtet zum Bahnkörper im Gewerbegebiet sind gem. "Richtlinien für bauliche Lärmschutzanlagen an Eisenbahnstrecken (RLE) - OS 800 1 III Entwurf 1988" schallabsorbierend auszubilden. Die Prüfkurve für den Schallabsorptionsgrad darf folgende Wert nicht überschreiten:

Frequenz f (Hz)

Schallabsorptionsgrad

100	125	250	500	1000	3000
030	036	053	070	080	080

- 4.3 In den Wohngebieten ist die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der Aufenthaltsräume (Wohnräume mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Haushaltsräumen) entsprechend der DIN 4109 (Ausgabe November 1989, inkl. Beiblatt 1) so zu gestalten, dass in den gekennzeichneten Bereichen der Gebäudefronten, bei einem Fensterflächenanteil von 40%, das resultierende Schalldämm-Maß $R'_{w, res}$, entsprechend der Signaturen im Bebauungsplan, erreicht wird.

Erforderliche Schalldämm-Maße

Lärmbereich	Geschoss	Erforderliche $R'_{w, res}$	Lärmpegelbereich	Geschoss	Erforderliche $R'_{w, res}$
L1	EG	40 dB	L5	EG	35 dB
	1.OG	45 dB		1.OG	40 dB
	2.OG	50 dB		2.OG	40 dB
L2	EG	40 dB	L6	EG	35 dB
	1.OG	45 dB		1.OG	35 dB
	2.OG	45 dB		2.OG	40 dB
L3	EG	40 dB	L7	EG	30 dB
	1.OG	40 dB		1.OG	35 dB
	2.OG	45 dB		2.OG	40 dB
L4	EG	35 dB			
	1.OG	40 dB			
	2.OG	45 dB			

- 4.3.1 Für nicht gekennzeichnete Bereiche ist ebenfalls ein resultierendes Schalldämm-Maß von $R'_{w, res} = 35$ dB herzustellen (entsprechend Lärmpegelbereich III, Schalldämm-Maße für Wand/Fenster 40/30 dB).

- 4.3.2 Für Gebäudefronten mit einer nach DIN 4109 ermittelten erforderlichen Luftschalldämmung von 40 dB und mehr, sind in den zum Schlafen geeigneten Räumen schalldämmte Lüfter bzw. fensterunabhängige Lüftungsanlagen (gem. VDI 2719) vorzusehen, sofern eine ausreichende Belüftung der Räume nicht anderweitig sichergestellt ist (vgl. hierzu Nr. 10 VDI 2719).

- 4.3.3 Die geforderten Schalldämmwerte sind durch eine Prüfung nach DIN 52210 im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

- 4.3.4 Im Gewerbegebiet Nr. 4 sind zur westlichen und südlichen Baugrenze, Baulücken durch Lärmschutzwände mit einer maximalen Höhe von 2,5m zu schließen.

5. Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 Absatz 1 Nr.4 und 22 BauGB und gemäß § 19 Absatz 4, § 21a und § 23 Absatz 5 Bau NVO

- 5.1 Stellplätze, Garagen und Carports sind in den Wohngebieten WR 3 - WR 13 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, in den seitlichen Abstandsflächen sowie auf den im Plan hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig. Stellplätze und Carports sind in den Wohngebieten 1 und 2 in Gruppen bis max. sechs Einheiten entlang der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Im WR 3 und WR 4 sind Stellplätze zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und der Verkehrsfläche zulässig. Garagen, Stellplätze und Carports dürfen die rückwärtigen Baugrenzen bis maximal 1,5m überschreiten.

5.2 Die Anlage von Tiefgaragen ist, außer im Gewerbegebiet 3, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB

6.1 Alle gemäß zeichnerischer und textlicher Festsetzung zu bepflanzen Flächen bzw. Grünflächen sind mit standortgerechten Pflanzen oder Gehölzen flächendeckend zu begrünen; diese sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Zur Sicherung des Begrünungszieles ist mit dem Bauantrag ein Freiflächenplan-, Begrünungs- und Pflegeplan - einzureichen. Diese Pläne sind aus dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu entwickeln. Im Bereich der Versiegelungsflächen sind nur standortgerechte Bäume und Sträucher zulässig.

6.2 Auf den festgesetzten Flächen zur Bepflanzung sind befestigte Flächen ausschließlich für Zugänge und Zufahrten der Feuerwehr im erforderlichen Mindestumfang zulässig. Die befestigten Flächen sind in Schotterrasen auszuführen.

6.3 In den Gewerbegebieten sind fensterlose Außenwände und die Flächen geschlossener Teile von Außenwänden mit mehr als 10 m Breite mit Kletterpflanzen - z. B. Efeu, Wein, o. ä. - dauerhaft zu begrünen.

6.4 20% der geplanten Dachflächen je Grundstückseinheit sind in den Gewerbegebieten mindestens extensiv zu begrünen.

7 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Absatz 1, Nr. 1 BauGB und §§ 18, 19 und 20 BauNVO.

7.1 Gebäudehöhen

Die im Plan festgesetzten maximalen Gebäudehöhen beziehen sich auf die Höhen der Verkehrsflächen auf der Eingangsseite der Gebäude in der Mitte des Hauszuganges (Eingangstür)

7.2 In den Wohngebieten ist eine maximale Sockelhöhe von 0,6m zulässig.

7.3 In den Wohngebieten ist eine maximale Drempelhöhe von 0,6m zulässig.

7.4 Im Wohngebiet Nr. 9 sind Garagen- mit Satteldach oder Pultdach - bis zu einer maximalen Gebäudehöhe von 6m zulässig.

7.5 Bei der Ermittlung der Zahl der Vollgeschosse und der Geschossflächenzahl werden die Garageschosse nicht angerechnet.

7.6 Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl für die Gewerbegebiete sind Überschreitungen zulässig, wenn diese aus den Versiegelungsforderungen des Sanierungsvertrages mit dem Kreis Mettmann stammen. Diese Überschreitungen dürfen sich jedoch nur auf befestigte Außenanlagen, Parkplätze, Zufahrten etc. beziehen, und nicht auf die Grundfläche der Geschosse.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 86 Bauordnung Nordrhein-Westfalen

1. Baukörpergestaltung

Bei Doppelhäusern sind die Doppelhaushälften in Form und Maß mit gemeinsamer Bautiefe, First-, Trauf- und Sockelhöhen auszuführen.

2. Fassadengestaltung

Bei Doppelhäusern sind die Außenwandflächen der Doppelhaushälften mit gemeinsamer Material- und Farbgebung auszuführen.

3. Dachgestaltung

Dachaufbauten und Dachgauben dürfen nicht im oberen Viertel der Dachflächen liegen. Dachaufbauten und Gauben dürfen in ihrer Länge nicht mehr als 2/3 der Gebäudelänge betragen. Bei Doppelhäusern ist die Dachgestaltung der Doppelhaushälften in Form und Farbe gleich auszuführen. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bezogen auf das Doppelhaus symmetrisch anzuordnen.

4. Einfriedungen

Als Einfriedungen sind Hecken aus einheimischen Gehölzen zulässig. Zäune aus Maschendraht oder Metallgitter sind in den Wohngebieten bis zu einer Höhe von max. 1.50 m und in den Gewerbegebieten bis zu einer Höhe von max. 2.0 m in Verbindung mit Hecken zulässig.

5. Mülltonnenplätze

Mülltonnenplätze sind zu öffentlichen Flächen und angrenzenden Nachbargrundstücken hin durch eine Hecke aus heimischen Gehölzen oder Sichtschutzwände aus Holz abzuschirmen.

6. Werbeanlagen

6.1 Im Plangebiet sind nur Werbeanlagen zulässig, die auf dort ansässige Betriebe hinweisen.

6.2 Werbeanlagen, die nicht an Gebäuden angebracht sind, sind nur als dem Suchverkehr dienende Hinweisschilder zulässig. Sie sind an den dafür erforderlichen und geeigneten Stellen auf Tafeln zusammenzufassen oder als einzelne Hinweisschilder unmittelbar an der Grundstückseinfahrt zulässig.

6.3 An Gebäuden sind nur Werbeanlagen zulässig, die die Traufkante bzw. die Oberkante Attika nicht überragen und sich hinsichtlich ihrer Größe, und technischen Ausführung in die Gestaltungsmerkmale der Gebäude einfügen.

6.4 Schriftzüge sind bis zu einer Höhe von 1m zulässig.
Einzelbuchstaben und Signets sind ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 1,5m zulässig.

7. Abgrabungen gem. § 9 Absatz 4 BauGB i.V. mit § 9 (3) Bau O NRW

Abgrabungen innerhalb der Wohngebiete sind, ausgenommen bei erforderlichen Sanierungsmaßnahmen und Tiefgaragenabfahrten, unzulässig.