Textliche Festsetzungen zur 11. Änderung des Bebauungsplan Nr. 12 - Mettmann-Nord-West -

A. Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB)

1. Gemäß §9 (1) Nr.25a BauGB sind geschlossene Hauswände von mehr als 5,0 m Breite mit Rank-, Schling- und Kletterpflanzen (z.B. Wein, Efeu) zu begrünen.

B. Festsetzungen gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1. Gemäß §12 (6) BauNVO i.V.m. §23 (5) BauNVO und §9 (1) Nr.4 BauGB sind Stellplätze auf den im Plan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und auf den besonders festgesetzten Flächen zulässig.

2. Gemäß §14 (2) Satz 2 BauNVO werden fernmeldetechnische Anlagen (Mobilfunkmasten) im Plangebiet ausgeschlossen.

3. Gemäß § 22 (4) BauNVO gilt in den mit "a" (abweichender Bauweise) gekennzeichneten Gebieten die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Baukörper mit einer Länge von über 50,0 Metern bei Einhaltung der Grenzabstände zulässig sind.

C. Gestalterische Festsetzungen gemäß §86 Bauordnung NW (BauO NRW)

1. Bewegliche Abfall- und Wertstoffsammelbehälter sind sichtgeschützt (z.B. in Gebäuden oder durch intensive Eingrünung) unterzubringen.

Hinweise:
Für alle gemäß § 4 Abs.2 Nr.2 BauNVO zulässigen Nutzungen ist im Rahmen der Baugenehmigung der Nachweis der Verträglichkeit mit der umgebenden Wohnbebauung aus immissionsschutzrechtlicher Sicht zu erbringen.

Bei Baumaßnahmen im Plangebiet sind Bodenuntersuchungen im Hinblick auf mögliche Bodenverunreinigungen durchzuführen.

Mit Inkrafttreten der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 - Mettmann-Nord-West - werden die in ihren Geltungsbereich fallenden Teile des Bebauungsplanes Nr. 12 - Mettmann-Nord-West aufgehoben.

Art der baulichen Nutzung
§ 9 (1) 1 BauGB / § 1 (1), (2), (3) BauNVO

WA	Allgemeines Wohngebiet	MI	Mischgebiet
WR	Reines Wohngebiet	MK	Kerngebiet
WS	Kleinsiedlungs-gebiet	GE	Gewerbegebiet
WB	Besonderes Wohngebiet	GI	Industriegebiet
MD	Dorfgebiet	SO	Sonstiges Sondergebiet

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, sowie für Sport- u. Spielanlagen
§ 9 (1) 5 BauGB

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Öffentliche Verwaltungen
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Schule
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Hallenbad
- Kultureinen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Feuerwehr
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Post
- Flächen für Sport- und Spielanlagen
- Sportanlagen
- Spielanlagen

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
§ 9 (1) 12, 14 (6) BauGB

- Flächen für Versorgungsanlagen , für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
- Elektrizitätswerk
- Wasserwerk
- Trafostation
- Regenrückhaltebecken
- Umspannwerk
- Überlaufbecken
- Umformerstation
- Fernwärme
- Abfall
- Gas
- Wertstoffsammelstelle
- Ablagerung

Grünflächen
§ 9 (1) 15 BauGB

- Öffentliche Grünflächen
- Private Grünflächen
- Parkanlage
- Sportplatz
- Dauerkleingärten
- Zeltplatz
- Friedhof
- Freibad
- Spielplatz, Spielbereich A, B, C lt. Erl. d. BMNW. v. 31.07.75

Sonstige Flächen
§ 9 (1) 17, 18, (5) , (6) BauGB

- Flächen für Aufschüttungen
- Flächen für Abgrabungen oder die Gewinnung von Bodenschätzen
- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für Wald
- Umgrenzung der Flächen , bei denen Bebauung bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen usw bei deren besonders bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind , sowie Flächen für den Abbau von Mineralien
- Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 (1) 2 BauGB / § § 22, 23 BauNVO

- a Abweichendo Bauweise
- o Offene Bauweise
- g Geschlossene Bauweise
- E Nur Einzelhäuser zulässig
- ED Nur Doppelhäuser zulässig
- ED Nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
- H Nur Hausgruppen zulässig
- ED Nur Doppelhäuser u. Hausgruppen zulässig
- Baulinie
- Baugrenze
- Stellung der baulichen Anlage

Verkehrsflächen und ihre Höhenlage
§ 9 (1) 11, 26, (2) (6) BauGB

- Straßenverkehrsfläche
- PRIVAT Private Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung - Fußgängerbereich -
- V Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich -
- P Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung - Öffentliche Parkfläche -
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- w 144,30 Gepl. Höhenlage der Verkehrsfläche in m über NN
- 2.94 Elektronisch berechneter Achspunkt
- Einfahrt
- Einfahrtbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Treppe
- Rampe
- Maßzahl
- Die Unterteilung der Straßenverkehrsfläche ist als Hinweis zu werten .

Sonstige Festsetzungen
§ 9 (1) 3, 4, 9, 10, 21, 22, 23, 24, (6) (7) BauGB und § 16 (5) BauNVO

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
  - St = Stellplätze, GSt = Gemeinschaftsstellplätze
  - Ga = Garagen, GGa = Gemeinschaftsgaragen
  - TGa = Tiefgaragen, GTGa = Gemeinschaftstiefgaragen
- HOTEL Besonderer Nutzungszweck von Flächen, z. B. Hotel
- GFL Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen bei schmalen Flächen)
  - G = Gehrecht
  - F = Fahrrecht
  - L = Leitungsrecht
- Ö = zu Gunsten der Öffentlichkeit / Allgemeinheit
- A = zu Gunsten der Anlieger
- V = zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger
- F mind. / höchst. 1000 m² = Mindest- / Höchstgröße der Baugrundstücke
- b mind. / höchst. 20 m = Mindest- / Höchstbreite der Baugrundstücke
- t. mind. / höchst. 60 m = Mindest- / Höchsttiefe
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes.
- Umgrenzung der Gebiete, in denen bestimmte, die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht verwendet werden dürfen
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
- Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen
- 44444444444 Schallschutzanforderung gemäß DIN 4109 z. B. Lärmpegelbereich IV

Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen
§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 16 - 18 BauNVO; Höhenlage § 9 (2) BauGB

- III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- II – III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze
- (II) Zahl der Vollgeschosse zwingend
- 0,4 Grundflächenzahl
- GR 100 m² Grundfläche mit Flächenangabe
- (C) Geschossflächenzahl
- GF 500 m² Geschossfläche mit Flächenangabe
- 3,50 Baumassenzahl
- BM 4000m³ Baumasse mit Volumenangabe
- TH Traufhöhe in m über einem Bezugspunkt als Höchstgrenze
- FH Firsthöhe in m über einem Bezugspunkt als Höchstgrenze
- OK Oberkante einer baulichen Anlage in m über einem Bezugspunkt als Höchstgrenze

Gestalterische Festsetzungen
gemäß § 86 BauO NRW i. V. § 9 (4) BauGB

- FD Flachdach
- SD Satteldach
- WM Walmdach
- PD Pultdach
- 23 - 30° Dachneigung
- Firstrichtung

Festsetzungen und nachrichtliche Übernahmen
§ 9 (1) 20, 25 (6) BauGB

- Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Bäume anzupflanzen
- Sonstige Bepflanzungen / Sträucher anzupflanzen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Bäume zu erhalten
- Sonstige Bepflanzung / Sträucher zu erhalten
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
- N Naturschutzgebiet
- L Landschaftsschutzgebiet
- ND Naturdenkmal

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
§ 9 (1) 13, (6) BauGB

- Oberirdische Leitung
- Unterirdische Leitung
- Oberirdische Leitung mit Schutzstreifen
- Unterirdische Leitung mit Schutzstreifen
- E Elektrizitätsleitung
- G Gasleitung
- W Wasserleitung
- FG Ferngasleitung
- A Abwasserleitung
- F Fernmeldeleitung
- ÖL Fernölleitung
- 110 KV E - Leitung mit Spannungsangabe

Regelungen für die Stadterhaltung, für den Denkmalschutz und für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen
§ 9 (6) § 172 (1) BauGB

- Umgrenzung von Erhaltungsbereichen
- Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- Zu erhaltende Gebäude und Anlagen

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB

- Wasserflächen, Teich
- Rückhaltebecken
- Wasserflächen / Bachlauf mit Schutzstreifen und Fließrichtung

Plangrundlage

Die vorliegende Plangrundlage ist z.T. eine - Abzeichnung - - Vergrößerung - der Katasterflurkarte.

Die Flurkarte im Maßstab 1 : 1.000 ist entstanden - durch Uraufnahme - vereinfachte Teil-/ Neuvermessung

Die Plangrundlage enthält außerdem die Ergebnisse von Ergänzungsvermessungen (z.B. Gebäude).

Die vorliegende Plangrundlage wurde z.T. neu kartiert.

Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis überein.

Mettmann , den 19.10.2006

Dipl.-Ing. Bernd Schölling Öffentl. best. Vermessungsingenieur

Öffentl. best. Verm.-Ing.

Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand

Mettmann , den 19.10.2006

Dipl.-Ing. Bernd Schölling Öffentl. best. Vermessungsingenieur

Öffentl. best. Verm.-Ing.

Es wird bescheinigt , dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist .

Mettmann , den 19.10.2006

Dipl.-Ing. Bernd Schölling Öffentl. best. Vermessungsingenieur

Öffentl. best. Verm.-Ing.

Zeichenerklärung Planunterlage

- 12 Wohngebäude mit Hausnummer
- Wohngebäude ohne Hausnummer
- Wirtschafts- und Industriegebäude
- Durchfahrt
- Arkade
- Mauer
- + 135.00 Vorhandene Höhenlage über NN
- Telefonzelle
- Kanalschacht
- Hydrant
- Wasserschieber
- Gasschieber
- Straßenkabelkasten
- Kabelkasten
- Kabelschacht
- Laterne
- Verkehrsschild
- Haltestelle
- Verkehrsampel
- E - Mast
- Hochspannungsmast
- Anschlagsäule
- Baum
- Bordstein
- Zaun
- Hecke
- Böschung
- Gemeindegrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze

Nachdruck und Vervielfältigung jeder Art auch einzelner Teile sowie Anfertigung von Vorgrößer- oder Verkleinerungen sind verboten und können aufgrund des Urheberschutzgesetzes gerichtlich verfolgt werden.

Rechtsgrundlagen / Verfahrensgrundlagen

Dieser Plan enthält Festsetzungen gemäß
- § 9 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der z. Zt. gültigen Fassung
- der Bestimmungen der Verten Verordnung zur Änderung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- der Bauordnung für das Land Nordrhein- Westfalen (BauO NRW) vom 07.03.1996 (GV. NRW. S. 218 / S GV. NRW. S. 232) ber. (GV. NRW. S. 982), geändert am 24.10.1998 (GV. NRW. S. 687) und 09.11.1999 (GV. NRW. S. 622).
- der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 58).
- der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NW) von 14. 07. 1994 in der z. Zt. gültigen Fassung.

Die Erschliessung erfolgt auch dem Gewerkentwicklungsplan der Stadt Mettmann.

Zu diesem Plan gehören als Bestandteil : Folgende Pläne / Gutachten sind Anlagen der Begründung:
Begründung zum Bebauungsplan

Planverfahren

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Planungsausschusses der Stadt Mettmann vom 08.11.2006 aufgestellt worden.

Mettmann , den 16.11.2006

Siegel

Bürgermeister

Dieser Plan hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 04.12.2006 bis 05.01.2007 gemäß Beschluss des Planungsausschusses vom 08.11.2006 Öffentlich ausgelegen.

Mettmann , den 08.01.2007

Siegel

Bürgermeister

Dieser Plan ist gemäß § 10 BauGB vom Rat der Stadt Mettmann am 19.04.2007 als Satzung beschlossen worden.

Mettmann , den 20.04.2007

Siegel

Bürgermeister

Dieser Plan hat gemäß § 4a Abs. 3 BauGB aufgrund einer Dringlichkeitsentscheidung gemäß § 60 Abs. 2 GO NW vom 08.01.2007 (genehmigt durch Beschluss des Planungsausschusses vom 14.12.2007) in der Zeit vom 27.01.2007 bis 02.02.2007 erneut öffentlich ausgelegen.

Mettmann , den 02.02.2007

Siegel

Bürgermeister

Die Bekanntmachung über den Beschluss als Satzung sowie Ort und Zeit der Auslegung gemäß § 10 BauGB ist am 21.07.2007 erfolgt.

Mettmann , den 02.08.2007

Siegel

Bürgermeister

Entwurf und Bearbeitung

KREISSTADT METTMANN

Abt. 3.1 -Stadtplanung-

Dieser Plan stimmt mit dem Auslegungsexemplar - Originalbebauungsplan - und den darauf verzeichneten Vermerken überein .

Mettmann , den

Der Bürgermeister
im Auftrag

Siegel

..... Ausfertigung

KREISSTADT METTMANN

Bebauungsplan Nr. 12
11. Änderung

“Mettmann - Nord - West”

Gemarkung Mettmann

Flur 19

Maßstab : 1 : 500