

1. Gliederung der Baugebiete

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Gemäß § 21 a Abs. 1 BauNVO wird das im Bebauungsplan mit [A] bezeichnete Garagengeschoß auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht angerechnet.

2.2. Gemäß § 21 a Abs. 2 BauNVO sind die Flächenanteile an außerhalb der Baugrundstücke festgesetzten Gemeinschaftstellplatzflächen den Baugrundstücken anteilmäßig hinzuzurechnen.

2.3. Gemäß § 21 a Abs. 5 BauNVO ist die zulässige Geschoßfläche um Flächen von ^{notwendigen} Garagen, die unterhalb der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen.

2.4. Gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen bei der Ermittlung der Geschoßfläche mitzurechnen. Dies gilt nicht für Aufenthaltsräume in Dachgeschossen.

3. Bauweise

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO gilt für das mit

a - "Abweichende Bauweise" - gekennzeichnete Baugebiet folgende Festsetzung:

Es gilt allgemein die offene Bauweise mit der Maßgabe, daß Gebäude über 50 m Länge zulässig sind.

4. Garagen und Stellplätze

4.1. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB werden die mit den Ziffern ① und ② gekennzeichneten Flächen der Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätze den mit denselben Ziffern versehenen Baugebieten zugeordnet.

4.2. Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Garagen und Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der für Garagen und Stellplätze besonders festgesetzten Flächen unzulässig.

5. Bepflanzung

5.1. Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen sind dicht mit standortgerechten, einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Dabei sind pro 100 qm Grundfläche mindestens ein Baum erster Ordnung und zwei Bäume zweiter Ordnung zu pflanzen.

5.2. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind außerhalb von anderen Gebäuden liegende Deckenflächen von Tiefgaragen mindestens mit 0,20 m Erdreich abzudecken und mit bodendeckenden Pflanzen und Sträuchern zu bepflanzen.

① 6. Immissionsschutz

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB werden unter Bezug auf die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Akustikberatung Peutz GmbH vom 26.02.1993, Bericht Nr. VL 5494-1, folgende Festsetzungen über passive Schallschutzmaßnahmen getroffen:

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind alle ^{Außenbauteile} ~~Passaden~~ von Gebäuden so auszubilden, daß sie den in der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" definierten Anforderungen des Lärmpegelbereichs III entsprechen, sofern nicht individuell höhere Anforderungen festgesetzt sind.

*(Ausgabe 1989, Abschnitt 5, Tabelle 8)

7. Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 81 BauO NW i.V.m. § 9 (4) BauGB

7.1. Die festgesetzte Firstrichtung bezieht sich auf die Firstrichtung des Hauptdaches. Für untergeordnete Gebäudeteile, z.B. Erker oder Dachaufbauten, ist eine abweichende Firstrichtung zulässig.

7.2. Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf maximal 1/2 der Traufenlänge der zugehörigen Dachfläche betragen.

7.3. Für diejenigen Dachflächen im östlichen Teil, für die die maximale Traufhöhe (TH) mit 143,50 über NN. festgesetzt ist, sind Dachaufbauten unzulässig.

7.4. Ebenerdige Stellplatzflächen sind in wassergebundener Decke oder mit Rasengittersteinen auszuführen.

③ 8. Höhenlage baulicher Anlagen

§ 16 (2) BauNVO

Gemäß ~~§ 9 Abs. 2 BauGB~~ wird für Gebäude eine max. zulässige Höhenlage festgesetzt. Als Erdgeschoß wird dabei das erste Vollgeschosß unabhängig davon bezeichnet, ob einzelne Teile dieses Geschosses unterhalb der vorhandenen oder zukünftigen Geländeoberfläche liegen.

Hinweis:

Mit Inkrafttreten der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 A - Mettmann-Süd werden die in seinen Geltungsbereich fallenden Teile der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 A - Mettmann-Süd aufgehoben.



Änderungen und Ergänzungen gemäß der im Anzeigeverfahren durch den Regierungspräsidenten Düsseldorf vom 16.11.1993 (Az.: 35.2 - 12.21 (Mettmann 34 A)) geforderten Behebung eines Rechtsverstößes sowie gegebener Hinweise und Empfehlungen :

- ① Die textliche Festsetzung Nr. 6 wurde geändert und ergänzt .
- ② Die textliche Festsetzung Nr. 2.3 wurde ergänzt .
- ③ Die Rechtsgrundlage der textlichen Festsetzung Nr.8 wurde geändert.
- ④ In der Legende wurde die Abkürzung "OKF-EG" ergänzt und erläutert.

Mettmann, den 4.1.1994

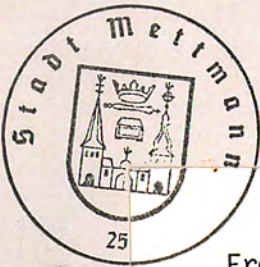


Der Stadtdirektor
Im Auftrag

Brinks
(Brinks)



5125
5124
123
16
488
94
193
5192
04
5201
5202



Ergänzung aufgrund von Anregungen und Bedenken gemäß
§ 3 (2) BauGB laut Ratsbeschluß vom 19.10.1993 :

Hinweis :

Nördlich des Plangebietes liegt die Altlast Nr.
6879/2 ME . Da das Plangebiet durch Gasmigrationen
beeinflußt werden kann, ist im Zuge von Baumaßnahmen
die Einrichtung mindestens einer dauerbeprobaren
Bodenluftmeßstelle sowie die Entnahme einer Boden-
luftprobe und ihre Analyse auf Gashauptkomponenten
erforderlich .

