

Textliche Festsetzungen
zur 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 65 „Zur Gau“

1. Gliederung der Gewerbegebiete gemäß § 1 (4), (5) u. (9) BauNVO

1.1 Gliederung gem. § 1 (4) BauGB auf Grundlage des Abstandserlasses (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz – V-3 – 8804.25.1 v. 6.6.2007):
In den Gewerbegebieten sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I – VII der Abstandsliste 2007 zum Abstandserlass sowie Betriebe mit ähnlichem Emissionsgrad nicht zulässig. Ausnahmsweise können Betriebe oder Anlagen der Abstandsklasse VII zugelassen werden, sofern eine Verträglichkeit in Bezug auf den Immissionsschutz mit schützenswerten Nutzungen (hier: die Wohnnutzungen im Gewerbegebiet) nachgewiesen werden kann.

1.2 In den Gewerbegebieten nach § 8 BauNVO werden Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ausgeschlossen.

1.3 Ebenfalls ausgeschlossen werden Gewerbebetriebe wie Bordelle, bordellähnliche Betriebe, Eroscenter und Beherbergungsbetriebe mit erotischen Angeboten.

1.4 Die gem. § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.5 Für den auf dem Grundstück Industriestraße 14 befindlichen Betrieb zur Partnerschaftsvermittlung wird gem. § 1(10) BauNVO festgesetzt, dass eine Änderung sowie eine Erneuerung zulässig ist.

2. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern aufgrund des § 9 (1) Nr.25 BauGB

Die mit einem Pflanzgebot versehenen Flächen sind lückenlos mit Bäumen und Sträuchern zu begrünen. Dabei sind folgende landschaftsgerechte Gehölze zu verwenden:

- 15% Bäume I. Ordnung (Bergahorn, Eichen, Linden, Platanen)
- 25% Bäume II. Ordnung (Hainbuche, Traubeneiche, Eberesche, Mehlbeere, Vogelkirsche)
- 60% Sträucher (wolliger Schneeball, roter Hartriegel, Traubenholunder, Haselnuss, Liguster, Hundsrose, Kornelkirsche u.a. bodenständige Sträucher)

Ausnahmen vom Pflanzgebot sind zulässig, soweit im Pflanzstreifen notwendige Ein- und Ausfahrten zu Betriebsgrundstücken angelegt werden müssen.

Abgesehen von den als Pflanzstreifen festgesetzten Flächen sind die an den öffentlichen Erschließungsstraßen gelegenen nicht überbaubaren Grundstücksflächen, soweit sie nicht zu notwendigen Überfahrten genutzt werden, zwischen der Straßengebegrenzungslinie und der Baugrenze zu begrünen. Dabei sind folgende landschaftsgerechte Gehölze zu verwenden:

- 40% Bäume II. Ordnung (Hainbuche, Traubeneiche, Eberesche, Mehlbeere, Vogelkirsche, Bergahorn)
- 60% Sträucher (wolliger Schneeball, roter Hartriegel, Traubenholunder, Haselnuss, Liguster, Hundsrose, Kornelkirsche u.a. bodenständige Sträucher)

3. Bauweise im Sinne von § 22 (4) BauNVO

In den mit abweichender Bauweise -a- gekennzeichneten Gebieten und Baukörper mit einer Länge von 50,00 m zulässig, bei Einhaltung der Grenzabstände.

4. Höhe der baulichen Anlagen im Sinne von § 16 (3) BauNVO

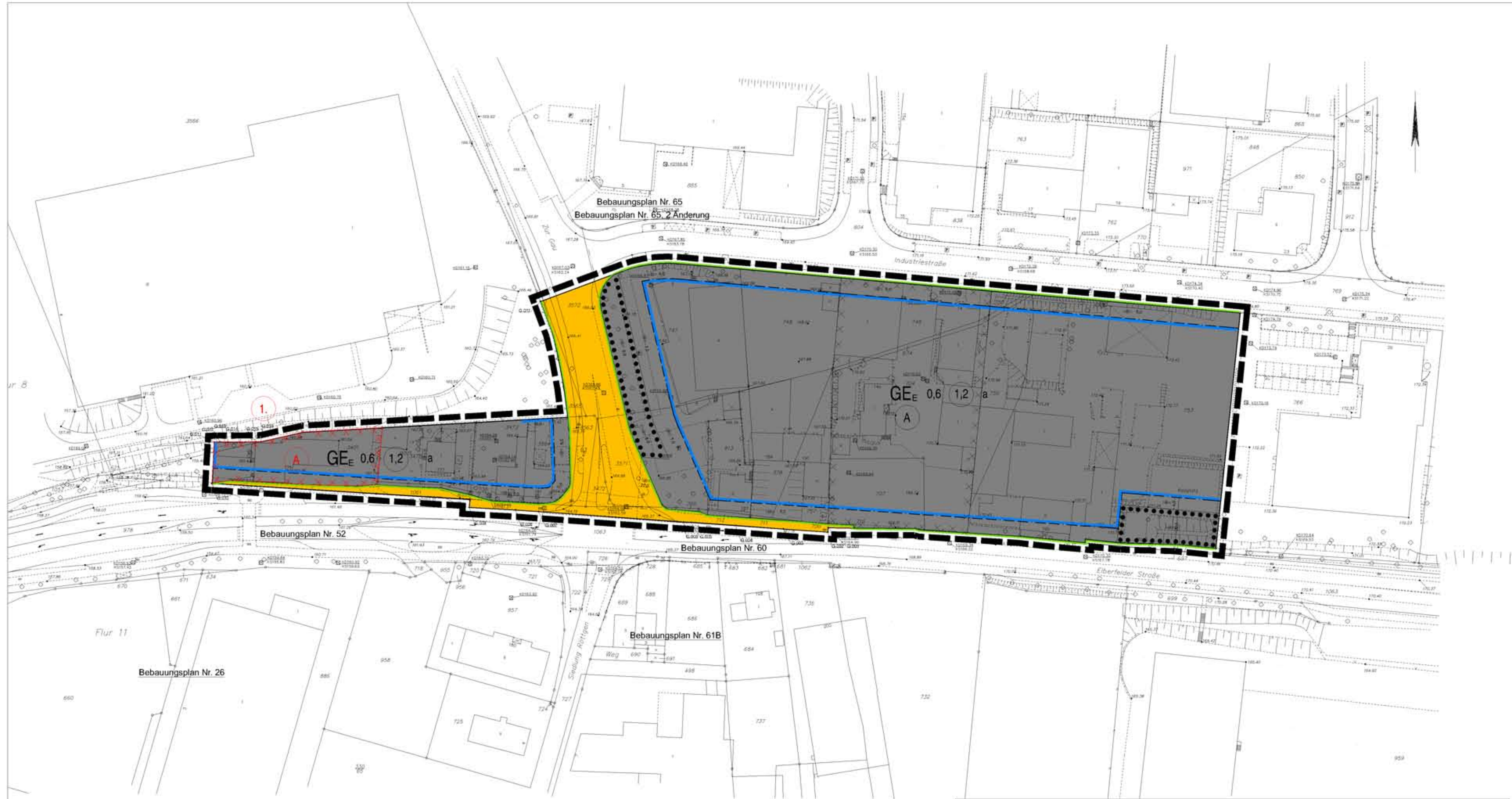
Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird in den Gewerbegebieten auf 8,00 m festgesetzt, bezogen auf das Straßenniveau in der Mitte des jeweiligen Baugrundstücks. Von dieser Festsetzung sind Ausnahmen zulässig, soweit die betreffenden baulichen Anlagen nur einen geringen Teil der Betriebsgebäude umfassen.

Hinweise

Für den Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 65 wird der Bebauungsplan Nr. 65 „Zur Gau“ vom 15.04.1987 aufgehoben.

2. In baurechtlichen Verfahren, die atlantenverdächtige Flächen betreffen, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann zu beteiligen.
3. Bei zusätzlichen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Räumarbeiten, Pfahlgründungen etc. werden vom Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Düsseldorf Sicherheitsdetektionen empfohlen.

Koordinatenverzeichnis		
Grenzpunkte	Position x	Position y
G 001	25 70 503.21	56 79 956.31
G 002	25 70 503.12	56 79 954.88
G 003	25 70 488.67	56 79 955.91
G 004	25 70 473.20	56 79 957.05
G 005	25 70 458.73	56 79 958.03
G 006	25 70 456.32	56 79 958.15
G 007	25 70 409.23	56 79 961.55
G 008	25 70 401.70	56 79 962.08
G 009	25 70 386.72	56 79 962.90
G 010	25 70 303.18	56 79 970.69
G 011	25 70 303.95	56 79 984.70
G 012	25 70 305.72	56 79 984.17
G 013	25 70 308.33	56 79 984.10
G 014	25 70 312.10	56 79 984.14
G 015	25 70 317.51	56 79 984.22
G 016	25 70 319.02	56 79 984.23
G 017	25 70 409.86	56 80 029.77



Nachträgliche Ergänzung aufgrund von Anregungen während der öffentlichen Auslegung:

1. Nachträgliche Kennzeichnung des atlantenverdächtigen Altstandorts 7607 im Westen des Plangebiets auf der zeichnerischen Darstellung.
2. Nachträgliche Ergänzung der Hinweise zur Beteiligung der Unteren Bodenschutzbehörde in baurechtlichen Genehmigungsverfahren.
3. Nachträgliche Ergänzung der Hinweise zu Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB / § 1 (1), (2), (3) BauNVO	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 Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen § 9 (1) 12, 14 (6) BauGB	Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB	Sonstige Flächen § 9 (1) 17, 18, (5), (6) BauGB
WA Allgemeines Wohngebiet WR Reines Wohngebiet WS Kleinsiedlungsgebiet WB Besonderes Wohngebiet MD Dorfgebiet MI Mischgebiet MK Kerngebiet GE Gewerbegebiet GI Industriegebiet SO Sonstiges Sondergebiet	Flächen für den Gemeinbedarf Öffentliche Verwaltungen Schule Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen Hallenbad Feuerwehr Post Flächen für Sport- und Spielanlagen Sportanlagen Spielanlagen	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Elektrizitätswerk Trafostation Umspannwerk Umformstation Abfall Wertstoffsammelstelle Wasserwerk Regenrückhaltebecken Ferwärme Gas Ablagerung	Öffentliche Grünflächen Parkanlage Dauerkleingärten Friedhof Spielplatz, Spielbereich A, B, C lt. Erf. d. IMNW. v. 31.07.75 PRIVAT Private Grünflächen Sportplatz Zeltplatz Freibad	Flächen für Aufschüttungen Flächen für Abgrabungen oder die Gewinnung von Bodenschätzen Flächen für die Landwirtschaft Flächen für Wald Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgefahren erforderlich sind, sowie Flächen für den Abbau von Mineralen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 (1) 2 BauGB / § 22, 23 BauNVO	Verkehrsflächen und ihre Höhenlage § 9 (1) 11, 26, (2) (6) BauGB	Sonstige Festsetzungen § 9 (1) 3, 4, 9, 10, 21, 22, 23, 24, (6) (7) BauGB und § 16 (5) BauNVO	Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen § 9 (1) 1 BauGB, §§ 16 - 18 BauNVO; Höhenlage § 9 (2) BauGB	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen § 9 (1) 13, (6) BauGB
a Abweichende Bauweise o Offene Bauweise g Geschlossene Bauweise A Nur Einzelhäuser zulässig B Nur Doppelhäuser zulässig C Nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig H Nur Hausgruppen zulässig DA Nur Doppelhäuser u. Hausgruppen zulässig B Baulinie B Baugrenze Stellung der baulichen Anlage	Straßenverkehrsfläche PRIVAT Private Straßenverkehrsfläche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung - Fußgängerbereich - Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich - Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung - Öffentliche Parkfläche - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Gepl. Höhenlage der Verkehrsfläche in m über NN Elektronisch berechneter Achspunkt Einfahrt Einfahrtbereich Bereich ohne Ein- und Ausfahrt Treppe Rampe Maßzahl Die Unterteilung der Straßenverkehrsfläche ist als Hinweis zu werten.	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugeländen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen St = Stellplätze Ga = Garagen TGa = Tiefgaragen Gst = Gemeinschaftsstellplätze GGa = Gemeinschaftsgaragen GTGa = Gemeinschaftstiefgaragen Besonderer Nutzungszweck von Flächen, z. B. Hotel Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen bei schmalen Flächen) Geländerecht Fahrtrecht Leitungsrecht zu Gunsten der Öffentlichkeit / Allgemeinheit zu Gunsten der Anlieger zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger F mind. / höchst. 1000 m² b mind. / höchst. 20 m l mind. / höchst. 60 m Mindest- / Höchstgröße der Baugrundstücke Mindest- / Höchstbreite der Baugrundstücke 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 freizuhaltenen Schutzflächen Schallschutzanforderung gemäß DIN 4109 z. B. Lärmpegelbereich IV	III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze II, III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze 0,4 Zahl der Vollgeschosse zwingend GR 100 m² Grundflächenzahl Grundfläche mit Flächenangabe GF 500 m² Geschossflächenzahl Geschossfläche mit Flächenangabe BA 4000m³ Baumassenzahl 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	Oberirdische Leitung Unterirdische Leitung Oberirdische Leitung mit Schutzstreifen Unterirdische Leitung mit Schutzstreifen Elektrizitätsleitung Gasleitung Wasserleitung Ferngasleitung Abwasserleitung Fernmeldeleitung E-Leitung mit Spannungsleistung 110 kV
Festsetzungen und nachrichtliche Übernahmen § 9 (1) 20, 25 (6) BauGB				
Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Bäume anpflanzen Sonstige Bepflanzungen / Sträucher anpflanzen 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 Naturschutzgebiet Naturdenkmal Landschaftschutzgebiet				
Regelungen für die Stadterhaltung, für den Denkmalschutz und für städtebauliche Sicherungsmaßnahmen § 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.	12 Wohngebäude mit Hausnummer x Wohngebäude ohne Hausnummer x Wirtschafts- und Industriegebäude 14 Durchfahrt 15 Arkade 16 Mauer 17 Vorhandene Höhenlage über NN 18 Telefonzelle 19 Kanalschacht 20 Hydrant 21 Wasserschieber 22 Gasschieber 23 Straßensinkkasten 24 Kabelkasten 25 Kabelschacht 26 Laterne 27 Verkehrsschild 28 Haltestelle 29 Verkehrssampel 30 E - Mast 31 Hochspannungsmast 32 Anschlagssäule 33 Baum 34 Bordstein 35 Zaun 36 Hecke 37 Böschung 38 Gemeindegrenze 39 Gemarkungsgrenze 40 Flurgrenze 41 Flurstücksgrenze 42 Rechter Winkel 43 Überhaken Nachdruck und Vervielfältigung jeder Art auch einzelner Teile sowie Anfertigung von Vergrößer- oder Verkleinerungen sind verboten und können aufgrund des Urheberrechtsgesetzes gerichtlich verfolgt werden.	Rechtsgrundlagen / Verfahrensgrundlagen Dieser Plan enthält Festsetzungen gemäß: - § 9 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der z. Zt. gültigen Fassung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (Bau NVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) - der Bauordnung für das Land Nordrhein- Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV.NRW. S.256) - der Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58). - der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein- Westfalen (GO NW) vom 14. 07. 1994 in der z. Zt. gültigen Fassung. Die Entwässerung erfolgt nach dem Generalienwässerungsplan der Stadt Mettmann. Zu diesem Plan gehören als Bestandteil :
---	--	--