

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan Nr. 67 „Seibel / Immalin“
- 2. Änderung -

A. Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch BauGB

- Gemäß § 9 (1) Nr.20 BauGB sind ebenerdige Stellplatzflächen und Garagenvorplätze in den festgesetzten WA-Gebieten in Wassergebundener Decke, mit Rasengittersteinen oder anderen durchlässigen Materialien auszuführen.
- Gemäß § 9 (1) Nr.22 BauGB wird die mit der Nr.1 gekennzeichnete Fläche der Gemeinschaftsiefgarage den mit derselben Nummer versehenen Baugebieten zugeordnet.
- Gemäß § 9 (1) Nr.24 BauGB werden unter Bezug auf die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Peutz Consult GmbH vom 08.06.2006, Bericht Nr. VL 6409-1, folgende Festsetzungen über Passive Schallschutzmaßnahmen getroffen:
- Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind alle Außenbauteile von Gebäuden so auszubilden, dass sie den in der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" (Ausgabe 1989, Abschnitt 5, Tabelle 8) definierten Anforderungen des Lärmpegelbereichs 3 entsprechen (maßgeblicher Außenlärmpegel 61-65 dB (A), erf. R'w, res Büroräume 30 dB, erf. R'w, res Wohnräume 35 dB).
- Tiefgarageein- und -ausfahrten sind im Rampenbereich einzuhausen. Die Schallschutzeinhausung muss hoch absorbierend und schalldämmend ausgeführt werden. Gemäß den ZTV-Lsw 88 (Zusätzliche Technische Vorschriften und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen) entsprechend den Kriterien der Schalldämmung Δ LA, R, Str. 7 25 dB und der Schallsorption Δ LA, α, Str. 7 8 dB. Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm Nr. 6.1 tags und nachts durch geringere Maßnahmen an allen Fenstern und Öffnungen zu Aufenthaltsräumen eingehalten werden.
- Tiefgaragen und Garagen sind über das Dach der aufstehenden oder angrenzenden Gebäude zu entlüften. Ausnahme: Eine natürliche Belüftung oder eine abweichende Entlüftungsanlage der Tiefgaragen und Garagen zulässig, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass umliegende Nutzungen und Gebäude nicht beeinträchtigt werden.
- Gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind außerhalb von anderen Gebäuden liegende Deckenflächen von Tiefgaragen mindestens mit 0,20 m Erdreich abzudecken und mit einheimischen Sträuchern und Kleingehölzen zu bepflanzen. Notwendige Be- und Entlüftungsanlagen sind intensiv einzugrünen.
- Auf den gemäß § 9 (1) Nr.25a BauGB festgesetzten Flächen sind durchgängig einheimische, standortgerechte Bäume und Hecken gemäß dem Landschaftspflegerischen Begleitplan anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Hiervon ausgenommen sind notwendige Zufahrten zur Erschließung von Baugrundstücken für diejenigen Flächen, die direkt an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzen.

B. Festsetzungen gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO)

- Gemäß § 1 (6) BauNVO werden die gemäß § 4 (3) Nr.4 und 5 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Gemäß § 12 (6) BauNVO i.V.m. § 23 (5) BauNVO und § 9 (1) Nr.4 BauGB sind Garagen, überdachte Stellplatzanlagen (Carport) und Stellplätze nur auf den im Plan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Außerdem sind Garagen, überdachte Stellplatzanlagen (Carport) und Stellplätze auch außerhalb dieser Flächen zulässig, wenn sie in Verlängerung der vorderen und hinteren Baugrenze liegen. Stellplätze sind darüber hinaus auch zwischen dem das Grundstück erschließenden Verkehrsberuhigten Bereich oder den mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht versehenen Flächen und der vorderen Baugrenze zulässig. Als vordere Baugrenze wird jeweils die Baugrenze angesehen, die parallel zur Grundstückserschließung (verkehrsberuhigter Bereich, mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegte Fläche) liegt. Die hintere Baugrenze ist jeweils die parallel zur vorderen verlaufende Baugrenze.
- Gemäß § 20 (3) BauNVO sind in den WA - Gebieten die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen bei der Ermittlung der Geschosfläche mitzurechnen. Dies gilt nicht für Aufenthaltsräume in Dachgeschossen.

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

- Dächer von Wohngebäuden sind mit einer Neigung von 30 - 45 Grad auszuführen. Abweichungen sind zur passiven Nutzung der Sonnenenergie und bei einer Dachbegrünung zulässig.
- Die festgesetzte Firstrichtung bezieht sich auf die Firstrichtung des Hauptdaches. Für untergeordnete Gebäudetelle, z.B. Erker oder Dachaufbauten, ist eine abweichende Firstrichtung zulässig.
- Bewegliche Abfall- und Wertstoffsammelbehälter sind sichtgeschützt (z.B. in Gebäuden oder durch intensive Eingrünung) unterzubringen.
- Die Gesamtbreite von Dachgauben und sonstige Dachaufbauten sowie Dacheinschnitten darf maximal 60% der darunter liegenden Gebäudewände nicht überschreiten. Darüber hinaus müssen Dachgauben von den seitlichen Außenkanten der zugehörigen Dachfläche (nicht jedoch von der Traufe) jeweils mindestens 1,5 m entfernt liegen. Übereinander liegende Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind unzulässig. Für Dachgauben und sonstige Dachaufbauten gilt die Festsetzung C1 bezüglich der Dachneigung nicht.
- Drempel sind nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Als Drempel wird der Bereich der Außenwand bezeichnet, der oberhalb der Geschosdecke des letzten Vollgeschosses liegt. Die Höhe wird gemessen von Oberkante Rohbaudecke bis zum Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Unterkante der tragenden Dachkonstruktion. Ausnahmsweise können abweichende Drempelhöhen für den Fall zugelassen werden, dass bei der geschlossenen Bauweise an bestehende Gebäude angebaut werden muss.
- Bei Doppelhaushälften müssen die Dachform und -neigung, die Dacheindeckung (Material und Farbe) sowie die Trauf- und Firsthöhe jeweils gleich sein. Weiterhin sind gleiche Fassadenmaterialien zu verwenden.
- Im Geltungsbereich sind für die Außengestaltung der Fassade Materialien, die andere Materialien imitieren, ausgeschlossen.

Hinweise:

Mit Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 - Seibel / Immalin - werden die in seinen Geltungsbereich fallenden entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 67, 1. Änderung - Seibel / Immalin - 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 Kleinsiedlungsgebiet	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	Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
Öffentliche Verwaltungen	Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
Schule	Hallenbad
Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	Feuerwehr
Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	Post
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	
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	Wasserwerk
Elektrizitätswerk	Regenrückhaltebecken
Trafostation	Überlaufbecken
Umspannwerk	Fernwärme
Umformerstation	Gas
Abfall	Ablagerung
Wertstoffsammelstelle	

Grünflächen
§ 9 (1) 15 BauGB

Öffentliche Grünflächen	Private Grünflächen
Parkanlage	Sportplatz
Dauerkeimgärten	Zeltplatz
Friedhof	Freibad
Spielplatz, Spielbereich A, B, C lt. Erf. d. IMNW. 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 deren Bebauung bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere 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 Abweichende Bauweise	
o Offene Bauweise	
g Geschlossene Bauweise	
Nur Einzelhäuser zulässig	
Nur Doppelhäuser zulässig	
Nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig	
Nur Hausgruppen zulässig	
Nur Doppelhäuser u. Hausgruppen zulässig	
Baulinie	
Baugrenze	
Stellung der baulichen Anlage	

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

Straßenverkehrsfläche	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 Achsapunkt	
Nur Hausgruppen zulässig	
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 Gemeinschaftsstellplätze	
St = Stellplätze	GS = Gemeinschaftsstellplätze
GA = Garagen	GTGa = Gemeinschaftsgaragen
GTGa = Tiefgaragen	GTGa = Gemeinschaftstiefgaragen
Besonderer Nutzungszweck von Flächen, z. B. Hotel	
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	
bei schmalen Flächen	
Gehrecht	
Fahrrecht	
Leitungsrecht	
zu Gunsten der Öffentlichkeit / Allgemeinheit	
zu Gunsten der Anlieger	
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- / Höchstdiefe
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	
4444444444	

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	
0,4 Grundflächenzahl	
GR 100 m² Grundfläche mit Flächenangabe	
GF 300 m² Geschosflächenzahl	
GF 300 m² Geschosfläche mit Flächenangabe	
BM 4000m³ Baumessenzahl	
TH Traufhöhe in m über einem Bezugspunkt als Höchstgrenze	
FK Firsthöhe in m über einem Bezugspunkt als Höchstgrenze	
OK Oberkante einer baulichen Anlage in m über einem Bezugspunkt als Höchstgrenze	

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 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	
Naturschutzgebiet	Naturdenkmal
Landschaftsschutzgebiet	

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 Ergänzungvermessungen (z.B. Gebäude). Die vorliegende Plangrundlage wurde z.T. neu kartiert.

Es wird bescheinigt, dass die Darstellung mit dem derzeitigen amtlichen Kataster nachweis übereinstimmt und dass die städtebaulichen Festsetzungen geometrisch eindeutig sind.

Mettmann, den 21.05.2014
Dipl.-Ing. Bernd Schöpping
Öffentl. best. Vermessungsingenieur
Öffentl. best. Verm.-Ing.

Zeichenerklärung
Planunterlage

12 Wohngebäude mit Hausnummer	
Wohngebäude ohne Hausnummer	
Wirtschafts- und Industriegebäude	
Durchfahrt	
Arkade	
Mauer	
Vorhandene Höhenlage über NN	
Telefonzelle	
Kanalschacht	
Hydrant	
Wasserschieber	
Gasschieber	
Straßensinnkasten	
Kabelkasten	
Kabelschacht	
Laterne	
Versicherungsschild	
Haltestelle	
Verkehrssignal	
E - Mast	
Hochspannungsmast	
Anschlagssäule	
Baum	
Bordstein	
Zeun	
Hecke	
Böschung	
Gemeindegrenze	
Gemarkungsgrenze	
Flurgrenze	
Flurstücksgrenze	
Rechter Winkel	
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. ZL. gültigen Fassung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 135), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 496) - der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GVNRW. 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. ZL. gültigen Fassung. Die Entwässerung erfolgt nach dem Generalentwässerungsplan der Stadt Mettmann. Zu diesem Plan gehören als Bestandteil: Folgende Pläne / Gutachten sind Anlagen zum Bebauungsplan Begründung zum Bebauungsplan

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Mettmann, in der Plan-Auskunft der Abt. 3.1 -Stadtplanung-, Neanderstraße 85, auf Nachfrage eingesehen werden.

Planverfahren

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Planungsausschusses der Stadt Mettmann vom 18.05.2014 aufgestellt worden.	Dieser Plan hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 18.05.2014 bis 19.06.2014 gemäß Beschluss des Planungsausschusses vom 29.06.2014 öffentlich ausgestellt.
Mettmann, den 09.06.2014 Bürgermeister	Mettmann, den 25.06.2014 Bürgermeister
Dieser Plan ist gemäß § 10 BauGB vom Rat der Stadt Mettmann am 13.11.2014 als Satzung beschlossen worden.	Dieser Plan hat gemäß § 4a (3) BauGB gemäß Beschluss des Planungsausschusses vom 29.06.2014 in der Zeit vom bis erneut öffentlich ausgelegt.
Mettmann, den 12.12.2014 Bürgermeister	Mettmann, den Bürgermeister
Die Bekanntmachung über den Beschluss als Satzung sowie Ort und Zeit der Auslegung gemäß § 10 BauGB ist am 13.11.2014 erfolgt.	
Mettmann, den 12.12.2014 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	



Bebauungsplan Nr. 67 2.Änderung

“Seibel/Immalin”

Gemarkung Mettmann
Flur 23
Maßstab : 1 : 500