

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 70 – Gut Höhne, 1. Änderung –

A. Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch BauGB

1. Gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB wird südlich der B7 (Düsseldorfer Straße) beiderseits der Hauptwasserleitungen ein Schutzstreifen festgesetzt. Innerhalb dieses Schutzstreifens sind nur flachwachsende Gehölze zulässig. Um Schieber sind 0,6 Meter von Bepflanzung freizuhalten. Eine ausreichend breite Zuwegung zu den Schiebern muss sichergestellt werden.

2. Gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB wird südlich der B7 (Düsseldorfer Straße) ein zwanzig Meter breiter Schutzstreifen ab Fahrbahnrand festgesetzt, der von Bebauung freizuhalten ist. In diesem Schutzstreifen dürfen weder Hochbauten jeder Art errichtet noch Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs durchgeführt werden. Ebenfalls unzulässig sind Anlagen der Außenwerbung sowie Einrichtungen, die für die rechtliche oder gewerbliche Nutzung der Hochbauten erforderlich sind (Pflichtstellplätze, Feuerwehrumfahrten, Lagerflächen o.ä.).

In einer Entfernung von vierzig Metern ab Fahrbahnrand der Bundesstraße dürfen darüber hinaus nur solche Bauanlagen errichten, erheblich verändert oder anders genutzt werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße nicht durch Lichteinwirkung, Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen und dergleichen gefährden oder beeinträchtigen. Eine Gefährdung und Beeinträchtigung darf auch nicht durch Anlagen der Außenwerbung stattfinden. Beleuchtungen sind so zu gestalten und abzuschirmen, dass der Verkehr auf der Bundesstraße weder geblendet noch in sonstiger Weise beeinträchtigt wird.

3. Gemäß § 9 (1) Nr. 16 BauGB sind für die im Bereich des Hotels liegende Trinkwassergewinnungsanlage (Wasserwerk) bei allen baulichen Maßnahmen negative Beeinträchtigungen auszuschließen.

4. Die gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen werden den im Plangebiet liegenden Baugebieten und Erschließungsflächen gemäß § 9 (1a) BauGB als Flächen für Ausgleichsmaßnahmen anteilmäßig zugeordnet.

Dies gilt sowohl für die außerhalb des Plangebietes liegende Fläche Nösenberg 7 (Gemarkung Metzkausen, Flur 6, Teil aus Flurstück 73), auf der per Baulast vom 30.09.2004 Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt sind, als auch für die Fläche der Kompensationsmaßnahme K extern (Lage angrenzend an die Osttangente, Gemarkung Mettmann, Flur 8, Teil aus Flurstück 4142).

5. Auf den gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen sind die im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag des Büro Nardus, Rainer Galunder, Nümbrecht, Mai 2015 aufgeführten Maßnahmen auszuführen (siehe S. 21 und 24 - 25).

6. Die gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

7. Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB werden unter Bezug auf die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Peutz Consult GmbH, Düsseldorf (vom 29.05.2015, Bericht Nr. VL 7327-1), folgende Festsetzungen getroffen:

7.1 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 III entsprechen. Für die besonders gekennzeichneten Bereiche im Nahbereich der B7 gelten die Anforderungen des Lärmpegelbereichs IV und V.

7.2 Zum Schutz der Hotelgäste sind bei Veranstaltungen in den einzelnen Räumlichkeiten des Hotels folgende organisatorische Schallschutzmaßnahmen anzuwenden: Bei nicht geräuschintensiven Veranstaltungen dürfen die Fenster im Tagzeitraum zum Lüften kurzfristig geöffnet werden. Bei geräuschintensiven Veranstaltungen und im Nachtzeitraum sind die Fenster grundsätzlich geschlossen zu halten.

8. Gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind alle auf den nicht-überbaubaren Grundstücksflächen (insbesondere Böschungen) vorhandenen Bepflanzungen dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu erneuern.

9. Gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind Flachdachgaragen zumindest extensiv zu begrünen.

10. Gemäß § 9 (5) BauGB wird im Bebauungsplan die im Altlastenkataster des Kreises Mettmann mit der Nummer 6480/1 Me gekennzeichnete Altablagerung dargestellt. Weiterhin dargestellt wird die im informellen Altablagerungs- und Standortkataster des Kreises Mettmann enthaltene Aufschüttung mit der Nummer 6480_1 Me. Die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann ist in baurechtlichen Genehmigungsverfahren, die diese Bereiche betreffen, zu beteiligen.

B. Festsetzungen gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1. Gemäß §1 (5) und (9) BauNVO sind in dem gemäß § 11 festgesetzten Sondergebiet (SO) 1 - Gartencenter - folgende im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Mettmann von Januar 2007 gemäß der „Mettmanner Sortimentsliste“ genannten, zentrenrelevanten Einzelhandelssortimente nicht zulässig:

- Lebensmittel (*auch nahversorgungsrelevant*)
- Tabakwaren (*auch nahversorgungsrelevant*)
- Reformwaren (*auch nahversorgungsrelevant*)
- Backwaren (*auch nahversorgungsrelevant*)
- Fleischwaren (*auch nahversorgungsrelevant*)
- Getränke (*auch nahversorgungsrelevant*)
- Schnittblumen (*auch nahversorgungsrelevant*)
- Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel (*auch nahversorgungsrelevant*)
- Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Bürstenwaren (*auch nahversorgungsrelevant*)
- Pharmazeutische Artikel (*auch nahversorgungsrelevant*)
- Zeitschriften, Zeitungen (*auch nahversorgungsrelevant*)
- Bücher, Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel, Organisationsmittel für Büro Zwecke
- Oberbekleidung, Wäsche und sonstige Textilien
- Kurzwaren, Handarbeitsbedarf, Meterware für Bekleidung und Wäsche
- Baby- und Kinderartikel (einschließlich Kinderwagen)
- Schuhe, Lederwaren, Taschen
- Sportartikel, -preise, -pokale,
- Sportgroßgeräte
- Sportbekleidung, Sportschuhe
- Spielwaren
- Bastelbedarf
- Hausrat, Schneidwaren, Bestecke, Haushaltswaren, Glaswaren, Porzellan, Feinkeramik, Geschenkartikel
- Musikinstrumente und Musikalien
- Unterhaltungselektronik und Zubehör
- Telekommunikationsgeräte und Zubehör
- Foto und Zubehör
- Computer und Zubehör
- Elektrokleingeräte
- Elektrogroßgeräte (weiße Ware)
- Uhren, Edelmetallwaren, Schmuck

- Optik
- Akustik
- Orthopädische Artikel
- Bettwaren (Matratzen und übrige Bettwaren)
- Haus- und Tischwäsche
- Dekostoffe, Gardinen
- Kunstgegenstände, Bilder und Bilderrahmen, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen
- Antiquitäten
- Teppiche
- Jagd- und Angelartikel, Waffen
- Erotikartikel

2. Gemäß § 11 (2) BauNVO sind innerhalb der im Sondergebiet (SO) 1 - Gartencenter - festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche nur Gärtnereibetriebe, sowie Einzelhandelsbetriebe, die ausschließlich Gärtnereierzeugnisse und -produkte und Gartenbedarfsartikel vertreiben, zulässig.

3. Gemäß § 11 (2) BauNVO sind innerhalb der im Sondergebiet (SO) 2 - Hotel mit Sportanlagen - festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche nur Hotelanlagen mit Restaurationsbetrieb, Konferenzräumen, Schwimmbädern (Frei- und Hallenbad), Kegelbahnen, Wohnungen für Betriebsangehörige und -inhaber sowie hotelspezifische Einrichtung und Nebenanlagen zulässig.

4. Gemäß § 11 (2) BauNVO in Verbindung mit § 1 (4) BauNVO sind innerhalb der im Sondergebiet (SO) 2 - Hotel mit Sportanlagen - festgesetzten nicht-überbaubaren Grundstücksteile als Sportanlagen nur Tennisplätze und ein Beachvolleyballfeld einschließlich der hierfür notwendigen Nebenanlagen zulässig.

5. Gemäß § 11 (3) Nr. 2 BauNVO werden mit Bezug auf die Mettmanner Sortimentsliste im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Mettmann (Junker & Kruse, Dortmund, 2009, S. 69) die zentrenrelevanten Randsortimente im Sondergebiet (SO) 1 - Gartencenter - auf 10% der gesamten Verkaufsfläche beschränkt.

6. Gemäß § 12 (6) BauNVO i.V.m. § 9 (1) Nr. 4 und Nr. 22 BauGB sind Garagen, überdachte Stellplatzanlagen (Carport) und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den im Plan besonders dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Hinweise:

Aufgrund zahlreicher bestehender Verdachtsfälle ist vor jeglichen Baumaßnahmen im Plangebiet eine Überprüfung der zu überbauenden Flächen im Hinblick auf Kampfmittel unter Beteiligung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Düsseldorf vorzunehmen. Weitere Informationen und Kontaktaufnahme unter www.brd.nrw.de.

Das Kreisgesundheitsamt ist im Baugenehmigungsverfahren für mögliche Hotelerweiterungen zu beteiligen.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 70 - Gut Höhne, 1. Änderung wird der Bebauungsplan Nr. 70 - Gut Höhne vollständig aufgehoben.