

Textliche Festsetzungen

1. Für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 77 werden gemäß § 2 (6) BBauG die entgegenstehenden Festsetzungen ~~der Änderung~~ des Bebauungsplanes Nr. 77 aufgehoben.
2. Die im Geltungsbereich gemäß § 9 (1) Nr. 22 BBauG festgesetzten Gemeinschaftsgaragen (GGa) und Gemeinschaftsstellplätze (GSt) werden den mit gleicher Zahl versehenen Bauflächen zugeordnet.

① TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Festsetzungen gemäß BBauG und BauNVO

1. Bauweise, Überbaubarkeit der Grundstücke, sowie Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) Ziffer 2 BBauG

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 (5) BauNVO Ställe für Kleintierhaltung im Sinne des § 14 (1) BauNVO ausgeschlossen.

Das gleiche gilt für Garagen, die nach Landesrecht im Bauwich, oder in den Abstandsflächen zulässig sind, oder zugelassen werden können.

2. Garagengeschosse oder Tiefgaragen werden gemäß § 21 a (1) BauNVO auf die Zahl der Vollgeschosse nicht angerechnet.

3. Die im Geltungsbereich gemäß § 9 (1) Nr. 22 BBauG festgesetzten Gemeinschaftsgaragen (GGa) und Gemeinschaftsstellplätze (GSt) werden den mit gleicher Zahl versehenen Bauflächen zugeordnet.

4. Gemäß § 16 (3) BauNVO dürfen die im Bebauungsplan eingetragenen Traufhöhen (Gesimsoberkante) nicht überschritten werden.

Die Traufhöhen werden als Höchstgrenze festgesetzt und sind jeweils von der Straße aus senkrecht zum Gebäude (Dach) hin zu ermitteln.

Die angegebenen Traufhöhen (TH) beziehen sich auf die jeweiligen vorderen bzw. hinteren Baugrenzen.

Treten Gebäude von den vorderen bzw. hinteren Baugrenzen zurück, so sind zur Ermittlung der max. zulässigen TH die entsprechenden Höchstwerte zwischen den max. TH der vorderen und hinteren Baugrenze zu interpolieren.

5. Die gemäß § 9 (1) 25 BBauG anzupflanzenden Bäume werden entsprechend der im Mettmanner Raum vorhandenen natürlichen Vegetation auf folgende Arten beschränkt: Ahorn, Buchen, Eichen, Linden, Kastanien, Platanen und Robinien.

① Textliche Festsetzung
gemäß § 103 Bau ONW

1.1 Für sämtliche Wohngebiete sind für die Außengestaltung der Gebäudefassaden folgende Materialien zu verwenden: weiße Putzflächen, Kalksandsteinflächen, weiß gestrichen, Ziegelverblendung, naturbelassen, Naturschiefer, Eternit-schiefer.

1.2 Für die im Bebauungsplan Nr. 77 festgesetzten Stützmauern ist nur folgende Ausführung zulässig: Strukturbeton, Waschbeton, Ziegelverblendung, Kalksandstein.
Die Höhe der Stützmauern darf max. 1,00 m nicht überschreiten.

1.3 Gestaltung von Nebenanlagen und Garagen
Nebenanlagen sowie Garagen sind nach Gestaltung und Material dem Hauptgebäude anzugleichen.
Bewegliche Abfallbehälter sind sichtgeschützt in baulicher Verbindung mit dem Gebäude oder der Grundstückseinfriedigung unterzubringen.

1.4 In den Wohngebieten ☐-☐ sind Dachgauben und Dacheinschnitte zur Talseite hin nur bis zu 50% der jeweiligen Hausbreite zulässig.

Änderung gemäß den Auflagen in der Genehmigungsverfügung
des Regierungspräsidenten Düsseldorf (Az. 35.2 - 12.21)
vom 08.10.1986 :

- 1 Die weitergeltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes
Nr. 77 und die gesonderten Gestaltungsvorschriften
wurden aufgeführt bzw. nachrichtlich übernommen.

beglaubigt :

Mettmann, den 27.11.1986



Der Stadtdirektor
Im Auftrage

Brinks
(Brinks)