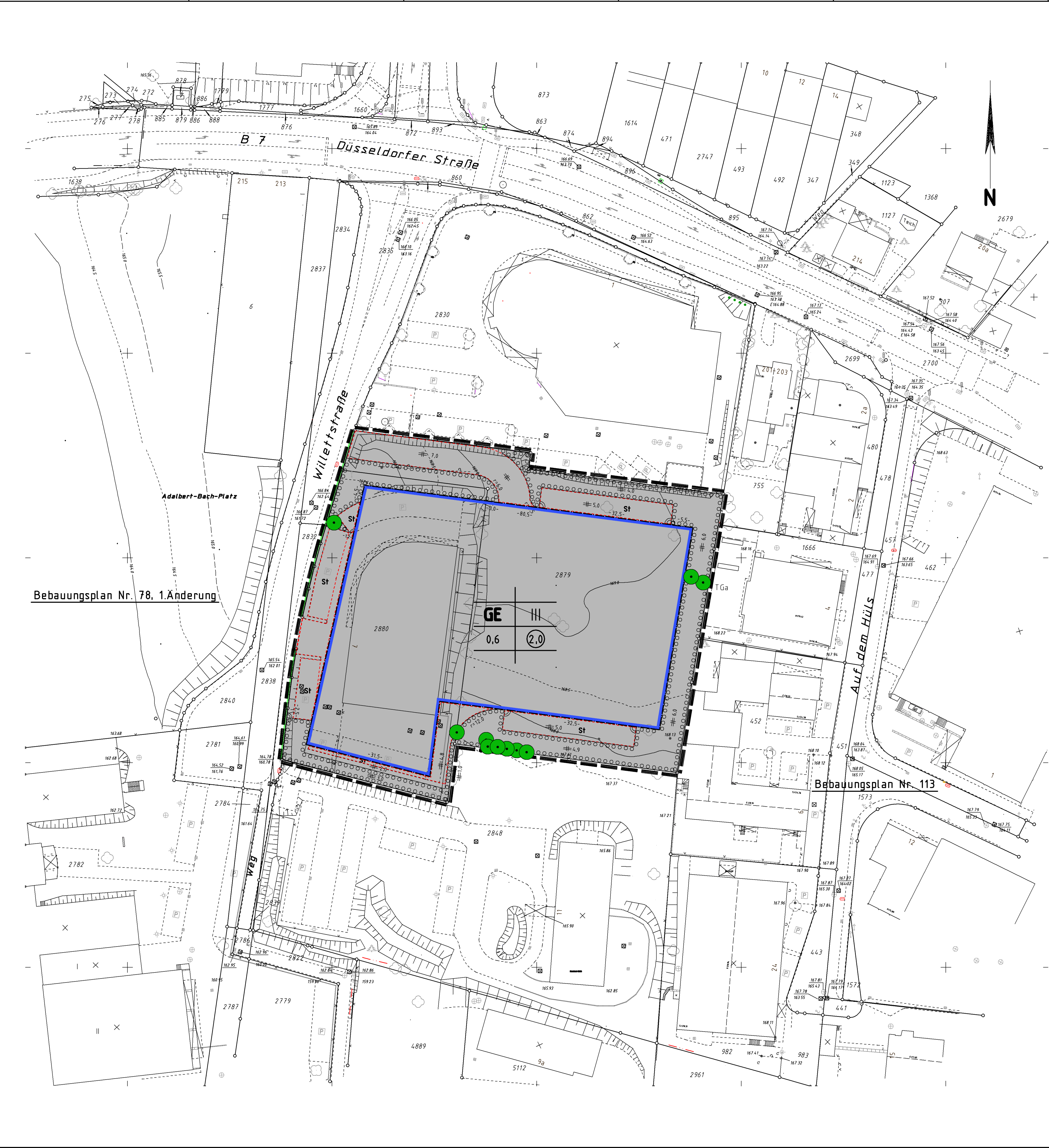




- Textliche Festsetzungen**
zur 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 78
- Düsseldorf Straße / Erkrather Weg -
1. Entsprechend § 1 (4), (5) und (6) BauNVO wird das Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO nach der Art der Betriebe und Anlagen wie folgt gegliedert:
- 1.1 In dem Gewerbegebiet sind mit Ausnahme von Nebenanlagen Betriebe und Anlagen, die der Genehmigung nach § 4 Bundes-Immissionsschutzgesetz bedürfen, nicht zulässig.
- 1.2 Im Gewerbegebiet sind folgende Anlagen und Betriebe nicht zulässig:
- Anlagen zur Herstellung von Eisen- oder Stahlbaukonstruktionen im Freien
 - Aufbereitungsanlagen für schmelzflüssige Schlacke (z.B. Hochofenschlacke)
 - Automobil- und Motorradfabriken sowie Fabriken zur Herstellung von Verbrennungsmotoren
 - Deponien für Haus- und Sondermüll
 - Autokinos
 - Betriebshöfe für Straßenbahnen
 - Anlagen zur Herstellung von Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen oder Faserzementplatten unter Dampfdruck
 - Anlagen zur Herstellung von Bolzen, Nägeln, Niete, Muttern, Schrauben, Kugeln, Nadeln oder ähnlichen metallischen Normteilen durch Druckformen auf Automaten
 - Anlagen zur Herstellung von Eisen- oder Stahlbaukonstruktionen in geschlossenen Hallen
 - Anlagen zum automatischen Reinigen, Abfüllen oder Verpacken von Flaschen aus Glas mit einer Leistung von 2.500 Flaschen oder mehr je Stunde
 - Gattersägen, wenn die Antriebsleistung eines Gatters 100 kW oder mehr beträgt sowie Furnier- oder Schälwerke
 - Abwasserbehandlungsanlagen
 - Anlagen zur Gewinnung oder Aufbereitung von Sand, Bims, Kies, Ton und Lehm
 - Anlagen zur Herstellung von Bauelementen oder in Serien gefertigten Holzbauteilen
 - Erdaushub- oder Bauschuttdeponien
 - Steinsägereien, -schleifereien oder -polierereien
 - Anlagen zur Herstellung von Terrazzowaren
 - Anlagen zur Herstellung von Schienenfahrzeugen
 - Presswerke
 - Stab- oder Drahtziehereien
 - Schwermaschinenbau
 - Emailieranlagen
 - Schrottplätze
 - Betriebshöfe der Müllabfuhr oder der Straßendienstleistungen
 - Speditionen aller Art sowie Betriebe zum Umschlagen größerer Gütermengen
 - Fleischerlegetriebe
 - Anlagen zum Be- und Entladen von Schüttgütern bei Getreideannahmestellen
 - Anlagen zum Bau von Kraftfahrzeugkarosserien und -anhängern
 - Pressereien oder Stanzereien
 - Anlagen zur Herstellung von Kabeln unter Verwendung von Bitumen
 - Anlagen zur Herstellung von Möbeln, Kisten und Paletten aus Holz und sonstige Holzwaren
 - Zimmereien
- 1.3. Im Gewerbegebiet sind Betriebe und Anlagen ausnahmsweise zulässig, wenn sie im Hinblick auf den Immissionsschutz unbedenklich sind. Unbedenklich in Bezug auf den Immissionsschutz ist ein Vorhaben dann, wenn über den Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen zum Immissionsschutz getroffen werden oder eine atypische, dem Immissionsschutz entgegenkommende Betriebsweise ausgebaut wird.
2. Begründung gemäß § 9 (1) Nr. 15 und Nr. 25 BauGB
- 2.1 Fensterlose Außenwände und die Flächen geschlossener Teile von Außenwänden mit mehr als 10 m Breite sind mit Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen. Ausnahmen hiervon sind bei Schaffung gleichwertigen Ersatzes auf dem Grundstück zulässig. Zur Fassadenbegrünung werden ausschließlich die unter 6.3.1 LPB (Landschaftspflegerischer Begleitplan und Grünordnungsplan des Büro NARDUS von Juli 1997) genannten Pflanzenarten zugelassen.
- 2.2 Oberirdische Stellplatzflächen und deren Zuwegungen dürfen nur wasserundurchlässig, z.B. in Form von Schotterterrassen, Rasenpflaster, Rasengittersteinen etc. erstellt werden. Auf zusammenhängenden Stellplatzflächen sind pro 4 Stellplätze 1 Baum der I. oder II. Ordnung (wie unter 6.5.2 LPB beschrieben) artgerecht zu pflanzen.
- 2.3 Die gemäß § 9 (1) 25 BauGB mit einem Pflanzgebot belegten Flächen und die gemäß § 9 (1) 15 BauGB festgesetzten privaten Grünflächen sind wie unter 6.5.1 und 6.5.2 LPB beschrieben zu erhalten bzw. anzupflanzen und zu pflegen.
- 2.4 Alle gemäß den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen erfolgten Bepflanzungen sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Bedarf zu ersetzen.
- 2.5 Zur Sicherung des Begründungszieles ist mit dem Bauantrag ein Freiflächenplan (Begründungs- und Pflegeplan) einzureichen.
- 2.6 Bei der Durchführung von Baumaßnahmen sind die unter 6.2 LPB genannten Schutz- und Sicherungsmaßnahmen zu beachten.
3. Bauweise im Sinne von § 22 (4) BauNVO
- Es wird die offene Bauweise festgesetzt mit der Maßgabe, daß Baukörper mit einer mit einer Länge von über 50,00 m bei Einhaltung der Grenzabstände zulässig sind.
4. Schallschutz
- 4.1 Aufgrund des § 9 (1) 24 BauGB wird zur Abschirmung der Bauflächen vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes für die im Kartenanhang des Schallgutachtens vom Mai 1997 (Seite 14-18) und April 2002 gekennzeichneten Grundstücksflächen zusätzlich passiver Schallschutz festgesetzt.
- 4.2 Für Schlafräume und Kinderzimmer wird zusätzlich eine fensterunabhängige Lüftung gefordert, durch welche die Dämmwirkung der Fenster nicht gemindert werden darf (siehe hierzu S. 16 des Schallgutachtens).
- 4.3 Die Gebäudeflächen entlang der Straßenfront der Düsseldorf Straße sind so zu gestalten, daß die Schallreflexion auf die gegenüberliegende vorhandene Bebauung 3 dB(A) nicht überschreitet (siehe hierzu S. 14 des Schallgutachtens).
- 4.4 Für geplante Gebäude ist jeweils ein Nachweis bezüglich des passiven Schallschutzes unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse zu erstellen.
- Hinweis**
1. Für den Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 78 „Düsseldorf Straße/ Erkrather Weg“ wird gemäß § 2 (4) BauGB folgender Plan aufgegeben:
Bebauungsplan Nr. 78, 1. Änderung der Stadt Mettmann vom 06.12.2002.
2. Der für die Planänderung notwendige eingriffsnahe Ausgleich erfolgt, wie im LPB zur 2. Änderung beschrieben und dargestellt, westlich der K 18 (s. LPB zur 2. Änderung von Januar 2005).

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 Sportanlagen Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen Hallenbad Feuerwehr Post Spielanlagen	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Elektrizitätswerk Umspannwerk Transtation Abfall Wertstoffsammlung Wasserkwerk Pumpstation Druckmahl-Anlage Brunnen Regenrückhaltebecken Oberlaufbecken Ablagerung	Öffentliche Grünflächen Parkanlage Deuerlingärten Friedhof Spielplatz, Spielbereich A, B, C lt. Ent. d. IMNW, v. 31.07.05 Private Grünflächen Sportplatz Zeltplatz Freibad	Flächen für Aufschüttungen Flächen für Abgrabungen oder die Gewinnung von Bodenschätzen Flächen für die Landwirtschaft Flächen für Wald Umgrünung 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, 28, (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 St Nur Doppelhäuser zulässig Ein Nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig St Nur Hausgruppen zulässig Ein Nur Doppelhäuser u. Hausgruppen zulässig	Verkehrsflächen Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Verkehrsmittelbereich“ Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Gepl. Höhenlage der Verkehrsfläche in m über NN St = Stellplätze Ga = Gemeinschaftsstellplätze TGa = Gemeinschaftstiefgaragen Einzelbereich 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 Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen St = Stellplätze Ga = Gemeinschaftsstellplätze TGa = Gemeinschaftstiefgaragen Besonderer Nutzungszweck von Flächen, z. B. Hotel Mit Geh-, Fahr- und Leitungswegen zu belastende Flächen (bei schmalen Flächen) Gehrecht Fahrecht Leitungsweg zu Gunsten der Öffentlichkeit / Allgemeinheit zu Gunsten der Anlieger zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger F min / höchst. 1000 m² F min / höchst. 20 m F min / höchst. 60 m Umgrünung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes. Umgrünung der Gebiete, in denen bestimmte, die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht verwendet werden dürfen. Umgrünung der Flächen, die von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen. Schallschutzanforderung gemäß DIN 4109 z. B. Lärmpegelbereich 4	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze Zahl der Vollgeschosse zwingend Grundflächenzahl mit Flächenangabe Geschoßflächenzahl Geschoßflächen mit Flächenangabe Bauweise mit Volumenangabe Traufhöhe in m über einem Bezugspunkt als Höchstgrenze TH = Traufhöhe 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 Umgrünung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Bäume anzupflanzen / Sträucher anzupflanzen Umgrünung 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 Umgrünung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes Naturschutzgebiet Landschaftsschutzgebiet Naturdenkmal	Regelungen für die Stadterhaltung, für den Denkmalschutz und für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen § 9 (6) § 172 (1) BauGB Umgrünung von Erhaltungsbereichen Umgrünung 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. 18 und Abs. 6 BauGB Wasserflächen, Teich Rückhaltebecken Wasserflächen / Bachlauf mit Schutzstreifen und Fließrichtung
Gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW i. V. § 9 (4) BauGB	Fläche für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung der Straßenkörper erforderlich sind: Aufschüttung Abgrabung Stützmauer Fläche für Bahnanlagen			
Plangrundlage Die vorliegende Plangrundlage ist z.T. eine -Abzeichnung- -Vergrößerung- der Katasterflurkarte. Die Flurkarte im Maßstab 1:1.000 ist entstanden -durch Aufnahme- -verriefliche Teil- / Neuvermessung Die Plangrundlage enthält außerdem die Ergebnisse von Ergänzungvermessungen (z.B. Gebäude). Die vorliegende Plangrundlage wurde z.T. neu kartiert.	Zeichenerklärung Planutentlage 12 Wohngebäude mit Hausnummer Wohngebäude ohne Hausnummer Wirtschafts- und Industriegebäude Durchfahrt Arkade Mauer Vorhandene Höhenlage über NN Telefonzelle Kanalschacht Hydrant Wasserschleier Gasschieber Straßensinkkasten Kabelkasten Kabelschacht Laternen Verkehrsschild Haltestelle Verkehrssampel E - Mast Hochspannungsmast Anschlaggebäude Baum Bordstein Zaun Hecke Böschung Gemeindegrenze Gemarkungsgrenze Flurgrenze Flurstücksgrenze	Rechtsgrundlagen / Verfahrensgrundlagen Dieser Plan enthält Festsetzungen gemäß - § 9 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der z. Zt. gültigen Fassung - den Bestimmungen der Vierten Verordnung zur Änderung der Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Neubeschreibung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466). - der Verordnung für die Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 07.03.1995 (GV. NRW. S. 218 / GV. NRW. S. 232) der (GV. NRW. S. 382) geändert am 24.10.1999 (GV. NRW. S. 687) und 08.11.1999 (GV. NRW. S. 622). - der Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58). - der Gemeindeordnung für die Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) vom 14. 07. 1994 in der z. Zt. gültigen Fassung. Die Entwicklung erfolgt nach dem Gemeindeentwicklungsplan der Stadt Mettmann. Zu diesem Plan gehören als Bestandteil: - Landschaftspflegerischer Beleg (LPB) und Grünordnungsplan vom Juli 1997, Änderung vom Juli 2000, Nachtrag vom April 2002 und Nachtrag von Januar 2005 - Schallschutz Gutachten vom Mai 1997 und April 2002	Dieser Plan stimmt mit dem Auslegungsexemplar - Originalbebauungsplan - und den darauf verzeichneten Vermarken überein. Mettmann, den Der Bürgermeister im Auftrag Ausfertigung	
Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand Mettmann, den 04.10.2004 Bernd Schilling Öffent. best. Vermessungsingenieur Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist. Mettmann, den 04.10.2004 Bernd Schilling Öffent. best. Vermessungsingenieur Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Kataster-nachweis überein. Mettmann, den 04.10.2004 Bernd Schilling Öffent. best. Vermessungsingenieur	Planverfahren Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Planungsausschusses vom aufgestellt worden. Mettmann, den Bürgermeister Dieser Plan hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 25.04.2005 bis 29.05.2005 gemäß Dringlichkeitsentscheidung vom 31.03.2005 öffentlich ausgelegen. Der Planungsausschuss hat die Dringlichkeitsentscheidung mit Beschluss vom 04.06.2005 bestätigt. Mettmann, den 04.06.2005 Bürgermeister Dieser Plan ist gemäß § 10 BauGB vom Rat der Stadt Mettmann am 05.09.2005 als Sitzung beschlossen worden. Mettmann, den 04.09.2005 Bürgermeister Die Bekanntmachung über den Beschluss als Sitzung sowie Ort und Zeit der Auslegung gemäß § 10 BauGB ist am 22.09.2005 erfolgt. Mettmann, den 28.09.2005 Bürgermeister	Entwurf und Bearbeitung KREISSTADT METTMANN Abt. 3.1 - Stadtplanung-		