Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 78 A
„Ausgleichsflächen Düsseldorfer Straße / Erkrather Weg"

Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB)

1. Auf den gemäß § 9 (1) 20 BauGB festgesetzten Flächen sind die im Landschaftspflegerischen Begleitplan/ Grünordnungsplan aufgeführten Maßnahmen auszuführen (siehe Seite 71-74, Ziffer 6.5).
2. Die gemäß § 9 (1) 20 BauGB festgesetzten Flächen werden den im Bebauungsplan Nr. 78 liegenden Baugebieten und Erschließungsflächen gemäß § 8 a Bundesnaturschutzgesetz i.V. mit § 5 (1) Landschaftsgesetz NW als Flächen für Ausgleichsmaßnahmen anteilmäßig zugeordnet

---

Plangrundlage

Die vorliegende Plangrundlage ist z. T. eine Abzeichnung - Vergrößerung - der Katasterflurkarte .

Die Flurkarte ist entstanden im Jahre im Maßstab 1 : durch Urauf nahme - vereinfachte Teil - Neuvermessung .

Die Plangrundlage enthält außerdem die Ergebnisse von Ergänzungsvermessungen (z. B . Gebäude) .

Die vorliegende Plangrundlage wurde z. T. neu kartiert .

Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand

Mettmann , den 12.05.1997

Dipl.-Ing. Schölling Öffentl. best. Vermessungsingenieur

Öffentl. best . Verm . Ing .

Es wird bescheinigt , daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist .

Mettmann , den 12.06.1997

Dipl.-Ing. Schölling Öffentl. best. Vermessungsingenieur

Öffentl. best . Verm . Ing .

Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis überein

Mettmann , den 12.06.1997

Dipl.-Ing. Schölling Öffentl. best. Vermessungsingenieur

Öffentl. best . Verm . Ing .

Zeichenerklärung Planunterlage

- Wohngebäude mit Hausnummer
- Wohngebäude ohne Hausnummer
- Wirtschafts- und Industriegebäude
- Durchfahrt
- Arkade
- Mauer
- 135.00 Vorhandene Höhenlage über NN
- Telefonzelle
- Kanalschacht
- Hydrant
- Wasserschieber
- Gasschieber
- Straßensinkkasten
- Kabelkasten
- Kabelschacht
- Laterne
- Verkehrsschild
- Haltestelle
- Verkehrsampel
- E - Mast
- Hochspannungsmast
- Anschlagsäule
- Baum
- Bordstein
- Zaun
- Hecke
- Böschung
- Gemeindegrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze

Nachdruck und Vervielfältigung jeder Art auch einzelner Teile sowie Anfertigung von Vergrößer- oder Verkleinerungen sind verboten und werden aufgrund des Urheberschutzgesetzes gerichtlich verfolgt .

Rechtsgrundlagen / Verfahrensgrundlagen

Dieser Plan enthält Festsetzungen gemäß
- § 9 Baugesetzbuch (BauGB) vom 08 . 12 . 1986 (BGBl. I S. 2253) in der z. Zt. gültigen Fassung
- den Bestimmungen der Vierten Verordnung zur Änderung der Baunutzungsverordnung (Bau NVO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23 . 01 . 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 27 . 04 . 1993 (BGBl. I S. 466) .
- der Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (BauO NW) vom 07.03.1995 (GV. NW. S. 218 S. GV. NW. 232).
- der Planzeichenverordnung (Planz V 90) vom 18 . 12 . 1990 (BGBl. 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 Generalentwässerungsplan der Stadt Mettmann.

Zu diesem Plan gehören als Bestandteil :
Begründung zum Bebauungsplan
Landschaftspflegerischer Begleitplan und Grünordnungsplan

Plan - und Anzeigeverfahren

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluß des Planungsausschusses der Stadt Mettmann vom 12.03.97 aufgestellt worden.

Mettmann , den 13.03.97

Stadtdirektor

Dieser Plan hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 11.08.97 bis 12.09.97 gemäß Beschluß des Planungsausschusses vom 18.06.97 öffentlich ausgelegen

Mettmann , den 18.09.1997

Stadtdirektor

Dieser Plan ist gemäß § 10 BauGB vom Rat der Stadt Mettmann am 16.12.1997 als Satzung beschlossen worden .

Mettmann , den 18.12.1997

Bürgermeister

Dieser Plan hat mir gemäß § 11 BauGB vorgelegen . (Siehe Verfügung von heute , Az : 35 . 2 - 12 . 21 (Nr. 734) (Mettmann 78 A))

Düsseldorf , den 24.03.1998

Bezirksregierung Düsseldorf
Im Auftrag

Die Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens sowie Ort und Zeit der Auslegung gemäß § 12 BauGB ist am 24.04.98 erfolgt .

Mettmann , den 7.05.1998

Bürgermeister

Entwurf und Bearbeitung

Stadtplanungsamt Mettmann

Art der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Bau GB / § 1 (1), (2), (3) BauNVO

WA	Allgemeines Wohngebiet	MI	Mischgebiet
WR	Reines Wohngebiet	MK	Kerngebiet
WS	Kleinsiedlungs-gebiet	GE	Gewerbegebiet
WB	Besonderes Wohngebiet	GI	Industriegebiet
MD	Dorfgebiet	SO	Sonstiges Sondergebiet

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 (1) 2 BauGB / § § 22, 23 Bau NVO

- a Abweichende Bauweise
- o Offene Bauweise
- g Geschlossene Bauweise
- E Nur Einzelhäuser zulässig
- D Nur Doppelhäuser zulässig
- ED Nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
- H Nur Hausgruppen zulässig
- HD Nur Doppelhäuser u. Hausgruppen zulässig
- Baulinie
- Baugrenze
- Stellung der baulichen Anlage

Gestalterische Festsetzungen gemäß § 81 BauONW i. V. § 9 (4) BauGB

- FD Flachdach
- SD Satteldach
- WM Walmdach
- PD Pultdach
- D 23° Dachneigung
- Firstrichtung

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, sowie für Sport- und Spielanlagen § 9 (1) 5 BauGB

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Öffentliche Verwaltungen
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Schule
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Hallenbad
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Feuerwehr
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Post
- Flächen für Sport- und Spielanlagen
- Sportanlagen
- Spielanlagen

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

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung - Fußgängerbereich -
- V Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich -
- P Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung - Öffentliche Parkfläche -
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 141.20 Gepl. Höhenlage der Verkehrsfläche in m über NN
- Elektronisch berechneter Achspunkt
- 21 Einfahrt
- Einfahrtbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Treppe
- Rampe
- 25 Maßzahl

Die Unterteilung der Straßenverkehrsfläche ist als Hinweis zu werten

Fläche für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stutzmauern, soweit sie zur Herstellung der Straßenkörper erforderlich sind

- Aufschüttung
- Abgrabung
- Stützmauer
- Fläche für Bahnanlagen

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

- E Elektrizitätswerk
- B Brunnen
- T Trafostation
- P Pumpstation
- U Umspannwerk
- W Wasserwerk
- F Umformerstation
- R Regenrückhaltebecken
- Wertstoffsammelstelle
- Ü Überlaufbecken
- Abfall
- Ablagerung

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
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung im gültigen Bebauungsplan
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
  - St = Stellplätze
  - Ga = Garagen
  - TGa = Tiefgaragen
  - GSt = Gemeinschaftsstellplätze
  - GGa = Gemeinschaftsgaragen
  - GTGa = Gemeinschaftstiefgaragen
- HOTEL Besonderer Nutzungszweck von Flächen, z. B. Hotel
- GFL Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
  - bei schmalen Flächen)
  - G Gehrecht
  - F Fahrrecht
  - L Leitungsrecht
- Ö zu Gunsten der Öffentlichkeit / Allgemeinheit
- A zu Gunsten der Anlieger
- V 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- / Höchsttiefe

- 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 freizuhaltenden Schutzflächen

444444444 Schallschutzanforderung gemäß DIN 4109 z. B. Lärmpegelbereich 4

Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB

- Öffentliche Grünflächen
- PRIVAT Private Grünflächen
- Parkanlage
- Sportplatz
- Dauerkleingärten
- Zeltplatz
- Friedhof
- Freibad
- Spielplatz, Spielbereich A, B, C lt. Erl. 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

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
- (III) Zahl der Vollgeschosse zwingend
- 0,4 Grundflächenzahl
- GR 100 m² Grundfläche mit Flächenangabe
- 0,7 Geschossflächenzahl
- GF 500 m² Geschossfläche mit Flächenangabe
- 3,0 Baumassenzahl
- BM 4000m³ 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

Festsetzungen und nachrichtliche Übernahmen
§ 9 (1) 20, 25 (6) BauGB

- 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
- Sträucher anzupflanzen
- Sonstige Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Bäume zu erhalten
- Sträucher zu Erhalten
- Sonstige Bepflanzung zu erhalten
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
- N Naturschutzgebiet
- L Landschaftschutzgebiet
- ND Naturdenkmal

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

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
§ 9 (1) 13, (6) BauGB

- Oberirdische Leitung
- Unterirdische Leitung
- Oberirdische Leitung mit Schutzstreifen
- Unterirdische Leitung mit Schutzstreifen
- E Elektrizitätsleitung
- G Gasleitung
- W Wasserleitung
- FG Fernsprechleitung
- A Abwasserleitung
- F Fernmeldeleitung
- ÖL Fernölleitung
- 110 KV E - Leitung mit Spannungsleistung

Regelungen für die Stadterhaltung, für den Denkmalschutz und für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen
§ 9 (6) § 172 (1) BauGB

- E Umgrenzung von Erhaltungsbereichen
- D 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
- R Rückhaltebecken
- Wasserflächen / Bachlauf mit Schutzstreifen und Fließrichtung

Dieser Plan stimmt mit dem Auslegungsexemplar - Originalbebauungsplan - und den darauf vorgezeichneten Vermerken überein .

Mettmann , den

Der Stadtdirektor
Im Auftrag

1. Ausfertigung

KREISSTADT METTMANN

Bebauungsplan Nr. 78 A

„ Ausgleichsflächen Düsseldorfer Str. / Erkrather Weg "

Gemarkung Metzkausen

Flur 5

Maßstab : 1 : 1000