Textliche Festsetzungen
zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 90
- Laubacher Feld -

A. Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB)

1. Gemäß §9 (1) Nr. 20 BauGB sind ebenerdige Stellplatzflächen und Garagenvorplätze in wassergebundener Decke, mit Rasengittersteinen oder anderen durchlässigen Materialien auszuführen.

2. Gemäß §9 (1) Nr. 24 BauGB werden unter Bezug auf die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Akustikberatung Peutz GmbH vom 26.01.1995, Bericht Nr. VL 5600-1, 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 III entsprechen.

Als Anhaltspunkt für die Schallschutzklasse der Fenster dient die abgebildete Tabelle, die abgeschätzte Schalldämmwerte der Außenbauteile nach DIN 4109 für Wohnungen bei maximal 40% Fensterfläche darstellt.
Ergeben sich wesentliche Abweichungen von dem Verhältnis von maximal 40% Fensterfläche zu 60% Wandfläche, so ist das erforderliche Schalldämm-Maß der Fenster gesondert nachzuweisen.

Lärmpegelbereich Wohnungen	erf. $R'_{w,res}$	$R'_{w,Wand}$	$R'_{w,Fenster}$	Schallschutzklasse der Fenster
II	30 dB	35 dB	25 dB	1
III	35 dB	40 dB	30 dB	2
IV	40 dB	45 dB	35 dB	3
V	45 dB	50 dB	40 dB	4
VI	50 dB	55 dB	45 dB	5

Bei der Auswahl der schalldämmenden Lüftungen ist darauf zu achten, dass die Schalldämmung des Fensters durch die Lüftung nicht verschlechtert wird. Daher sind Fenster mit einer zugehörigen schalldämmenden Lüftung gleicher Schallschutzklasse zu verwenden.

3. Gemäß §9 (1) Nr. 25a BauGB sind oberirdische Flachdachgaragen (0 bis 15 Grad) extensiv zu begrünen.

4. Gemäß §9 (2) BauGB sind Geländeaufschüttungen nur bis zu einer Höhe von 0,7 über der natürlichen Geländeoberfläche zulässig. Aufgrund des stark abfallenden Geländes können in den mit A gekennzeichneten Bereichen Geländeanschüttungen bis zu einer Höhe von 1,5 m über der natürlichen Geländeoberfläche zugelassen werden.

B. Festsetzungen gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1. 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.

2. Gemäß §14 BauNVO i.V.m. §9 (1) Nr. 25a BauGB sind auf Grundstücksgrenzen Stützmauern nur bis zu einer Höhe von 0,7 m über der natürlichen Geländeoberfläche zulässig. Aufgrund des stark abfallenden Geländes können in den mit A bezeichneten Bereichen Überschreitungen bis zu einer Höhe von 1,5 m über der natürlichen Geländeoberfläche zugelassen werden. Stützmauern sind mit einer Rankbepflanzung einzugrünen, sofern sie nicht als Trockenmauer ausgestaltet werden.

3. Gemäß §14 (2) Satz 2 BauNVO werden fernmeldetechnische Anlagen (Mobilfunkmasten) im Plangebiet ausgeschlossen.

4. Gemäß §16 (2) BauNVO darf der Fertigfußboden im Erdgeschoss maximal 0,3 m über dem arithmetischen Mittel der Höhe des das Grundstück erschließenden Verkehrsberuhigten Bereichs bzw. der mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht versehenen Flächen liegen. Bezugsgröße ist zum einen die der jeweiligen Grundstückserschließung zugeordnete Breite des zu errichtenden Gebäudes und zum anderen die laut Ausbauplanung geplante Höhe der Grundstückserschließung. Diese Festsetzung gilt nicht, sofern das Grundstück von der Erschließung zum rückwärtigen Grundstücksbereich hin ansteigt.

5. Gemäß §20 (3) BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen bei der Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen. Dies gilt nicht für Aufenthaltsräume in Dachgeschossen.

6. Gemäß §23 (3) BauNVO dürfen die festgesetzten Baugrenzen zur Errichtung von Wintergärten ausnahmsweise bis zu 3,0 m überschritten werden. Außerhalb der Baugrenzen liegende Wintergärten oder Teile von Wintergärten dürfen bis zu einer Höhe von 3,5 m errichtet werden. Unter Wintergarten wird ein mit einem Glasdach versehener überwiegend aus Glasbauteilen oder anderen transparenten Materialien bestehender Vorbau verstanden.

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

1. Dächer von Wohngebäuden sind mit einer Neigung von 30 - 40 Grad auszuführen. Abweichungen sind zur passiven Nutzung der Sonnenenergie und bei einer Dachbegrünung zulässig. Flachdächer (0 bis 15 Grad) für Wohngebäude sind nicht zulässig.

2. Bewegliche Abfall- und Wertstoffsammelbehälter sind sichtgeschützt (z.B. in Gebäuden oder durch intensive Eingrünung) unterzubringen.

3. Die Gesamtbreite von Dachgauben und sonstige Dachaufbauten sowie Dacheinschnitten darf die Hälfte 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. Übereinanderliegende Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind unzulässig. Für Dachgauben und sonstige Dachaufbauten gilt die Festsetzung C1 bezüglich der Dachneigung nicht.

4. Drempel sind nur bis zu einer Höhe von 0,7 m zulässig. Als Drempel wird der Bereich der Außenwand bezeichnet, der oberhalb der Geschossdecke des letzten Vollgeschosses liegt. Die Höhe wird gemessen von Oberkante Rohbaudecke bis zum Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Unterkante der tragenden Dachkonstruktion.

Hinweise:
Mit Inkrafttreten der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90 - Laubacher Feld - werden die in ihren Geltungsbereich fallenden Teile des Bebauungsplanes Nr. 90 - Laubacher Feld und Nr. 90, 1. Änderung aufgehoben.

Der Buchstabe A dient als Bezeichnung für Baubereiche.

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
- 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

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
Um	Umformerstation	R	Regenrückhaltebecken
A	Abfall	Ü	Überlaufbecken
A	Wertstoffsammelstelle	A	Ablagerung

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

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

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
DH	Nur Doppelhäuser u. Hausgruppen zulässig
	Baulinie
	Baugrenze
	Stellung der baulichen Anlage

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

- 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
- w=144.30 Gepl. Höhenlage der Verkehrfläche in m über NN
- 2.04 Elektronisch berechneter Achspunkt
- Einfahrt
- Einfahrtbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Treppe
- Rampe
- 25 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 Gemeinschaftsanlagen

St	= Stellplätze	GSt	= Gemeinschaftsstellplätze
Ga	= Garagen	GGa	= Gemeinschaftsgaragen
TGa	= Tiefgaragen	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
O	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

IV IV IV IV IV Schallschutzanforderung gemäß DIN 4109 z. B. Lärmpegelbereich IV

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

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	Ferngasleitung
A	Abwasserleitung
F	Fernmeldeleitung
ÖL	Ferndölleitung
110 KV	E - Leitung mit Spannungsleistung

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

- Umgrenzung von 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
- N Naturschutzgebiet
- L Landschaftschutzgebiet
- ND Naturdenkmal

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

- Umgrenzung von Erhaltungsbereichen
- D Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- E 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
- RB Rückhaltebecken
- Bachlauf mit Fließrichtung
- Wasserflächen / Bachlauf mit Schutzstreifen und Fließrichtung

Gestalterische Festsetzungen
gemäß § 86 BauO NRW i. V. § 9 (4) BauGB

FD	Flachdach
SD	Satteldach
WM	Walmdach
PD	Pultdach
23 - 30°	Dachneigung
←→	Firstrichtung

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 Uraufnahme - 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 07.08.2003

Dipl.-Ing. Bernd Schölling Öffentl. best. Vermessungsingenieur

Öffentl. best. Verm.-Ing.

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

Mettmann , den 07.08.2003

Dipl.-Ing. Bernd Schölling Öffentl. best. Vermessungsingenieur

Öffentl. best. Verm.-Ing.

Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis überein.

Mettmann , den 23.01.2002

Dipl.-Ing. Bernd Schölling Öffentl. best. Vermessungsingenieur

Öffentl. best. Verm.-Ing.

Zeichenerklärung
Planunterlage

12	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 können aufgrund des Urheberschutzgesetzes gerichtlich verfolgt werden.

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 Baunutzungsverordnung (Bau NVO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- der Bauordnung für das Land Nordrhein- Westfalen (BauO NRW) vom 07.03.1995 (GV. NRW. S. 218 / S GV. NRW. S. 232) ber. (GV. NRW S. 982), geändert am 24.10.1998 (GV. NRW S. 687) und 09.11.1999 (GV. NRW S. 622)
- der Planzeichenverordnung (PlanzV 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

Folgende Pläne / Gutachten sind Anlagen zum Bebauungsplan
- Landschaftspflegerischer Beitrag / Begleitplan und Grünordnungsplan
- Schalltechnisches Gutachten

Planverfahren

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluß Beschluss des Planungsauschusses der Stadt Mettmann vom 09.10.2003 aufgestellt worden.

Mettmann , den 09.10.2003

Siegel Bürgermeister

Dieser Plan hat gemäß § (2) BauGB in der Zeit vom 03.11.2003 bis 05.12.2003 gemäß Beschluß des Planungsausschusses vom 09.10.2003 öffentlich ausgelegen.

Mettmann , den 11.12.2003

Siegel Bürgermeister

Dieser Plan ist gemäß § 10 BauGB vom Rat der Stadt Mettmann am 16.12.2003 als Satzung beschlossen worden.

Mettmann , den 18.12.2003

Siegel Bürgermeister

Die Bekanntmachung über den Beschluß als Satzung sowie Ort und Zeit der Auslegung gemäß § 10 BauGB ist am 19.12.2003 erfolgt.

Mettmann , den 22.12.2003

Siegel 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 22.12.2003

Der Bürgermeister
im Auftrag

Siegel

..... Ausfertigung

KREISSTADT METTMANN

BEBAUUNGSPLAN NR. 90
"Laubacher Feld"
4. Änderung

Gemarkung Mettmann
Flur 17
Maßstab 1:500