

1. Gliederung der Baugebiete

Kerngebiet (§ 7 Baunutzungsverordnung BauNVO)

1.1 In den im Plangebiet gelegenen Kerngebieten sind gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 Baunutzungsverordnung ab dem 1. Obergeschoß sonstige Wohnungen zulässig.

Gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 1 Baunutzungsverordnung sind in dem als MK 1 gekennzeichneten Gebiet innerhalb der viergeschossig zu bebauenden Fläche (östlicher Teil des Baugebietes) ab dem 1. Obergeschoß nur Wohnungen einschließlich ihrer Nebenräume zulässig.

① 1.2 Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO ~~i.V. mit § 1 Abs. 9 BauNVO~~ sind in den Kerngebieten Vergnügungstädten im Sinne von § 7 Abs. 2 Ziffer 2 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig. In den als MK1 und MK2 gekennzeichneten Gebieten sind gem. § 1 Abs. 4 BauNVO nur Vergnügungstädten im Sinne § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO sind in dem MK1-Gebiet die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen bei der Ermittlung der Geschoßfläche mitzurechnen. Gemäß § 17 Abs. 5 BauNVO kann ausnahmsweise die Zahl der Vollgeschosse um ein Geschoß im Dachraum erhöht werden (bei Einhaltung der textlichen Festsetzungen zur Dachgestaltung), wenn hierdurch die Geschoßfläche nicht überschritten wird.

3. Bauweisen

Innerhalb der mit a = "abweichende Bauweise" gekennzeichneten Bauflächen gilt die offene Bauweise. Gebäude über 50 m Länge werden allgemein zugelassen. Grenzbebauungen können ebenfalls zugelassen werden.

4. Immissionsschutz

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB werden unter Bezug auf die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Akustikberatung Peutz GmbH vom 28.11.1990, Bericht Nr. VL 5328-1, folgende Festsetzungen über passive Schallschutzmaßnahmen getroffen:

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind alle Fassaden von Gebäuden so auszubilden, daß sie den in der bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" definierten Anforderungen des Lärmpegelbereichs III entsprechen, sofern nicht individuell höhere Anforderungen zu stellen sind.

In der Beikarte sind diejenigen Fassaden gekennzeichnet, an die Anforderungen entsprechend der Lärmpegelbereiche IV bis VI zu stellen sind.

5. Begrünung gemäß § 9(1) 25 BauGB

Die im MK 1 gelegene eingeschossige Bebauung ist auf den Dachflächen mindestens zur Hälfte mit einem mindestens 60 cm starken Vegetationsaufbau (Erdsubstrat zuzügl. der notwendigen Dichtungs- und Schutzbahnen) zu versehen und fachgerecht gärtnerisch zu gestalten. Dabei ist 2/3 der Vegetationsfläche dicht, d.h. in artgerechten Abständen, mit Gehölzen und Stauden zu bepflanzen. Maximal 1/3 der Fläche darf mit Rasen eingesät werden.

6. Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind in dem MK1-Gebiet oberirdische Stellplätze und Garagen außerhalb der Baugrenzen unzulässig.

7. Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 81 BauONWi.V.m. § 9(4) BauGB

7.1 Außenwände

- Die Fassaden von Neubauten sind z.B. durch Vor- und Rücksprünge, Anordnung von Fenstern usw. so zu gliedern, daß diese Gliederungselemente höchstens 15 m auseinanderliegen.

- Folgende Materialien sind zulässig:

a) Naturstein

b) Ziegel

c) Putz;

dabei ist Rauhputz oder gemusterter Putz unzulässig. Als Farbe für die Außenwände ist weiß oder ein heller Pastellton zu verwenden.

Nicht zulässige Materialien sind:

a) hochglänzende Baustoffe (z.B. Edelstahl, emaillierte Fassadenelemente einschl. Fliesen o.ä.)

b) Verkleidungen aus Materialien, die andere Baustoffe vortäuschen (Imitation) sowie Kunststoffe.

7.2 Dächer

- Für alle im Plan festgesetzten mehrgeschossigen Gebäude sind nur Satteldächer mit einem Winkel von 40 bis 45 Grad zulässig. Alternativ ist eine Kombination von geneigtem Dach mit einem Winkel von 50 bis 55 Grad und Flachdach mit einem Winkel von 0 bis 10 Grad möglich, wobei das Dach über Gebäudeabschlußwänden geneigt auszuführen ist. Für die im Plan ausgewiesenen eingeschossigen Gebäude wird eine Dachneigung von 0-5° festgesetzt.
- Dachaufbauten (-gauben) und Dacheinschnitte dürfen zusammen nicht mehr als die Hälfte einer Trauflänge einnehmen.
- Als Deckungsmaterial sind Ziegel oder Zink- bzw. Kupferbleche zu verwenden. Pappen oder Kunststoffe sind als Dacheindeckungen bei geneigtem Dach ausgeschlossen.

7.3 Fenster und Türen

- Fenster und Türen müssen ein stehendes rechteckiges Format haben. Abweichende Formen, z.B. runde Fenster, sind zur Fassadengliederung nach 7.1 zugelassen. Sind große Fensteröffnungen vorgesehen, z.B. Schaufenster, und kann hierbei das stehende Format nicht erreicht werden, sind die Scheiben durch Streben so zu teilen, daß optisch wieder das stehende Format erreicht wird.
- Verspiegeltes Glas wird ausgeschlossen.

Kennzeichnung

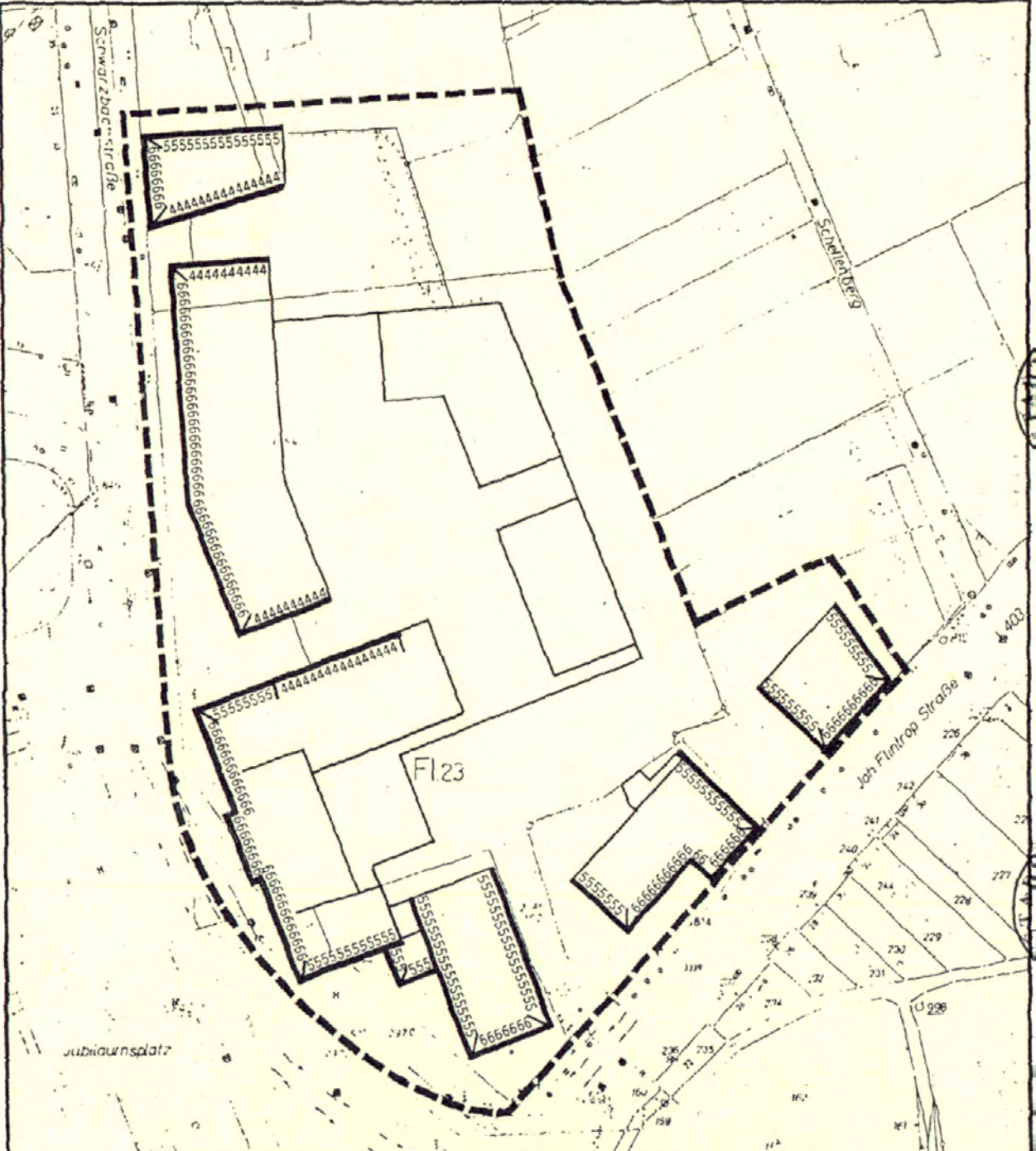
(gemäß § 9 Abs. 5 BauGB)

Aufgrund der gutachtlichen Stellungnahme des Büros Dr. Hoffmann vom 18.11.1991 ist das MKI-Gebiet als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gemäß § 9 Abs. 5 BauGB zu kennzeichnen.

Die im Gutachten empfohlenen Maßnahmen (baubegleitende Überwachung durch einen sachverständigen Gutachter während des Bodenaushubes usw.) sind durchzuführen.

Hinweise

1. In der Umgebung des Plangebietes befindet sich die Altlast "Seibel und Immalin" (Kreis-Nr. 6880/21e), die über den Gefährdungspfad Grundwasser das Plangebiet beeinflussen kann. Insbesondere im Hinblick auf erlaubnisfreie Benutzungen des Grundwassers gemäß § 33 Wasserhaushaltsgesetz wird darauf hingewiesen, daß das Grundwasser möglicherweise so belastet ist, daß eine Nutzung als Trinkwasser ausscheidet.
2. Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 100 werden die in den Geltungsbereich dieses Planes fallenden Teile des Bebauungsplanes Nr. 1 "Jubiläumsplatz" aufgehoben.



BEIKARTE ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 100 - FRITSCH- / JUBILÄUMSPLATZ -
DER STADT METTMANN MIT KENNZEICHNUNG DER FESTSETZUNGEN
ZUM SCHALLSCHUTZ GEMÄSS DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

Tabelle über Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Lärmpegelbereich		Erforderliches Schalldämm-Maß in dB (A)	
Signatur		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Bürräume
4444444444	III	35	30
	IV	40	35
5555555555	V	45	40
6666666666	VI	50	45



Änderung aufgrund des im Anzeigeverfahren beim Regierungspräsidenten Düsseldorf (Az. 35.2 - 12.21, Mettmann 100) gegebenen Hinweises vom 22.10.1991 :

- 1 In der textlichen Festsetzung Nr. 1.2 wurde die zusätzlich angegebene Rechtsgrundlage des § 1 (9) BauNVO gestrichen.

Mettmann, den 7.11.1991



Der Stadtdirektor

Im Auftrag

(Brinks)

