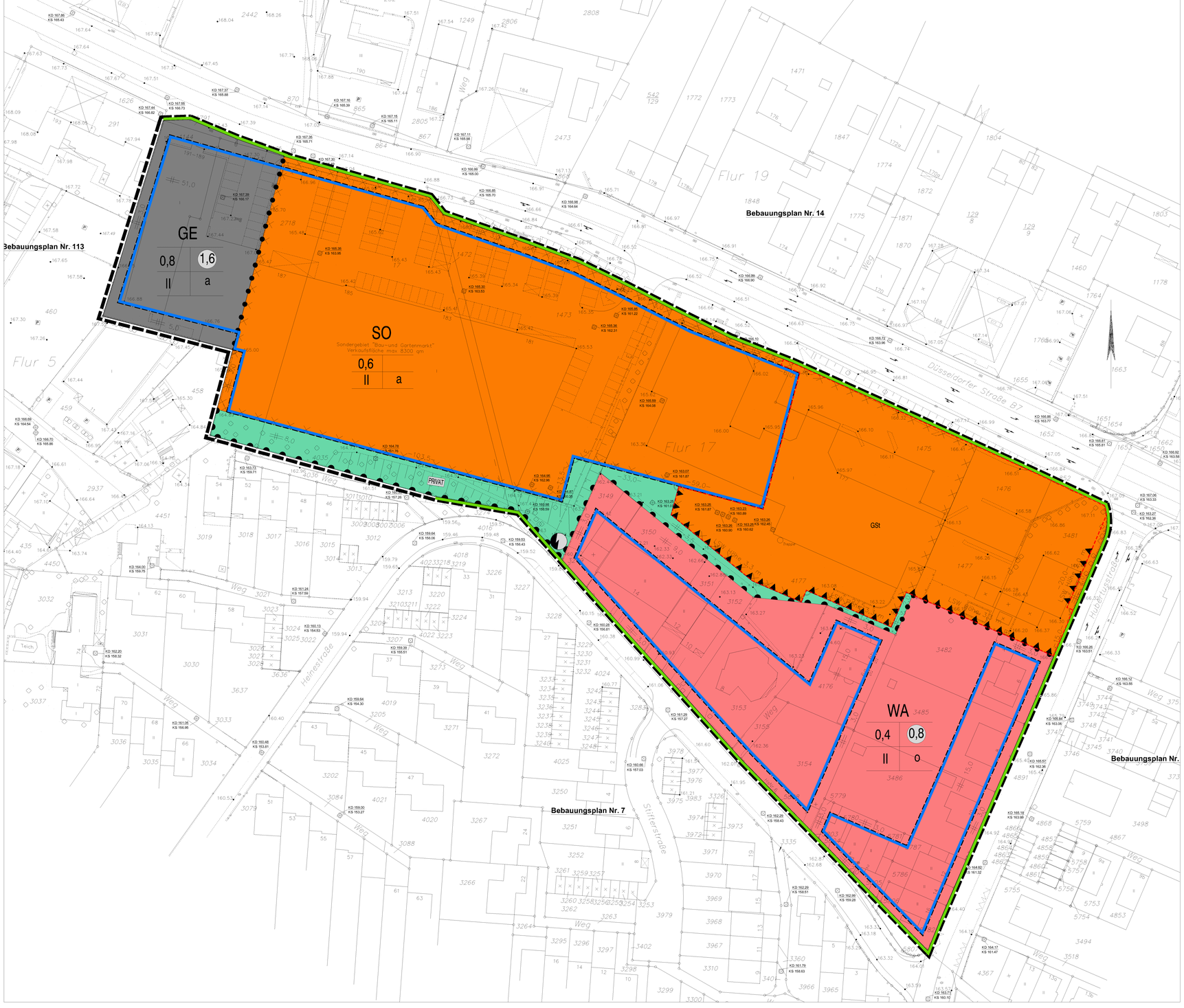

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 101 – Düsseldorfer Straße / Heinestraße - 1. Änderung

A. Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch BauGB

1. Die gemäß §9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzte private Grünfläche ist dicht, d. h. in artgerechten Abständen mit standortgerechten heimischen Sträuchern und Gehölzen zu bepflanzen. Je 100 m² sind: 4 Heister (Gehölze II. Ordnung); 17 Sträucher (Gehölze III. Ordnung); 135 Bodendecker zu pflanzen.

2. Gemäß §9 (1) Nr. 20 BauGB sind ebenerdige Stellplatzflächen und Garagenvorplätze in den festgesetzten WA-Gebieten in Wassergebundener Decke, mit Rasengittersteinen oder anderen durchlässigen Materialien auszuführen.

3. Gemäß §9 (1) Nr. 24 BauGB werden unter Bezug auf die schalltechnische Untersuchung des Büro Wölfel, Höchberg (Nr. X811/26, Januar 2008) folgende Festsetzungen getroffen:

3.1 Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes sind an den zeichnerisch festgesetzten Standorten Schallschutzwände (LSW) in der in der Planzeichnung angegebenen Höhe (gemessen über Oberkante der Parkplatzfläche) zu errichten.

3.2 Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes ist die Parkplatzoberfläche inkl. der Fahrgassen mit ebenem Belag auszuführen (z.B. Formstein ohne Fase oder Asphalt).

3.3. 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 3 entsprechen (maßgeblicher Außenlärmpegel 61-65 dB (A), erf. R'w, res Büroräume 30 dB, erf. R'w, res Wohnräume 35 dB).

3.4 Bei den unmittelbar an der Hubertusstraße liegenden Gebäuden sind Fassaden zur Straße sowie die seitlichen Fassaden bis zu einer Tiefe von 7 m gemäß den Anforderungen des Lärmpegelbereichs 4 auszubilden (maßgeblicher Außenlärmpegel 66-70 dB (A), erf. R'w, res Büroräume 35 dB, erf. R'w, res Wohnräume 40 dB).

Für Schlafräume und Kinderzimmer, die ausschließlich Fenster zur Hubertusstraße besitzen (Ost-, Nord-, oder Südfassade), sind schallgedämmte Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern. Alternativ dazu kann die Lüftung von Schlafräumen und Kinderzimmern über Lärmabgewandte bzw. zusätzlich abgeschirmte Fassadenseiten oder zentrale Lüftungsanlagen ermöglicht werden.
Die Außenwohnbereiche für die an der Hubertusstraße liegende Wohnbebauung sind an den Straßenabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen.

4. Gemäß §9 (1) Nr. 24 BauGB werden für das gemäß § 8 festgesetzte Gewerbegebiet hinsichtlich der nach § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen schutzbedürftigen Nutzungen (Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude) sowie für die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (betriebsbedingte Wohnungen sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) folgende Festsetzungen getroffen: An der westlichen Baugrenze, sowie am Übergang zum Sondergebiet sind die Anforderungen des Lärmpegelbereichs 4 (maßgeblicher Außenlärmpegel 66-70 dB (A), erf. R'w, res Büroräume 35 dB, erf. R'w, res Wohnräume 40 dB) für die Baugrenze zur Düsseldorfer Straße hin sogar die Anforderungen des Lärmpegelbereichs 5 (maßgeblicher Außenlärmpegel 71-75 dB (A), erf. R'w, res Büroräume 40 dB, erf. R'w, res Wohnräume 45 dB) zu erfüllen.

5. Gemäß §9 (1) Nr. 24 BauGB sind im gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzten Sondergebiet bei Büroräumen die Anforderungen des Lärmpegelbereichs 4 (maßgeblicher Außenlärmpegel 66-70 dB (A), erf. R'w, res Büroräume 35 dB, erf. R'w, res Wohnräume 40 dB) einzuhalten.

6. Gemäß §9 (1) Nr. 25a BauGB ist im Bereich des festgesetzten Sondergebietes je 8 offene Stellplätze im Durchschnitt ein einheimischer Laubbaum als Hochstamm (Stammumfang 14 - 16 cm) anzupflanzen und zu unterhalten. Je Baum ist eine offene Bodenfläche von min. 3 qm vorzusehen, die mit Bodendeckenden Gehölzen und Stauden zu bepflanzen ist. Die Pflanzbeete sind gegen Überfahren zu schützen. Abgängige Bäume sind durch gleichartige zu ersetzen. Nicht im direkten Parkplatzbereich unterzubringende Bäume können auch in anderen Grundstücksteilen gepflanzt werden. Von dieser Festsetzung sind vorhandene Stellplatzanlagen ausgenommen.

Die Flächen zwischen der Stellplatzanlage und den umgebenden Erschließungsstraßen (Düsseldorfer Straße und Hubertusstraße) sind dauerhaft und u. a. mit heimischen Büschen und Gehölzen zu bepflanzen.

7. Gemäß § 9 (5) BauGB werden die Flächen des Plangebietes gekennzeichnet, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

B. Festsetzungen gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1. Gemäß §1 (5), (6) und (9) BauNVO werden die gemäß § 4 (3) BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Gemäß §1 (5), (6) und (9) BauNVO sind in dem gemäß § 8 festgesetzten Gewerbegebiet alle Gewerbebetriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis VI der Liste zum Abstandserlass NRW (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007) sowie Betriebe und Anlagen vergleichbaren Emissionsverhaltens nicht zulässig.

3. Gemäß §1 (5) und (9) BauNVO sind in dem gemäß § 8 festgesetzten Gewerbegebiet folgende im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Mettmann v. Januar 2007 gem. der „Mettmanner Sortimentsliste" genannten, zentrenrelevanten Einzelhandelssortimente nicht zulässig:

- Lebensmittel *(auch nahversorgungsrelevant)*
- Tabakwaren *(auch nahversorgungsrelevant)*
- Reformwaren *(auch nahversorgungsrelevant)*
- Backwaren *(auch nahversorgungsrelevant)*
- Fleischwaren *(auch nahversorgungsrelevant)*
- Getränke *(auch nahversorgungsrelevant)*
- Schnittblumen *(auch nahversorgungsrelevant)*
- Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel *(auch nahversorgungsrelevant)*
- Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Bürstenwaren *(auch nahversorgungsrelevant)*
- Pharmazeutische Artikel *(auch nahversorgungsrelevant)*
- Zeitschriften, Zeitungen *(auch nahversorgungsrelevant)*
- Bücher, Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel, Organisationsmittel für Bürozwecke
- Oberbekleidung, Wäsche und sonstige Textilien
- Kurzwaren, Handarbeitsbedarf, Meterware für Bekleidung und Wäsche
- Baby- und Kinderartikel (einschließlich Kinderwagen)
- Schuhe, Lederwaren, Taschen
- Sportartikel, -geräte, -pokale,
- Sportgroßgeräte
- Sportbekleidung, Sportschuhe
- Spielwaren
- Bastelbedarf
- Hausrat, Schneidwaren, Bestecke, Haushaltswaren, Glaswaren, Porzellan, Feinkeramik, Geschenkartikel
- Musikinstrumente und Musikalien
- Unterhaltungselektronik und Zubehör
- Telekommunikationsgeräte und Zubehör
- Foto und Zubehör
- Computer und Zubehör
- Elektrokleingeräte
- Elektrogroßgeräte (weiße Ware)
- Uhren, Edelmetallwaren, Schmuck
- Optik
- Akustik
- Orthopädische Artikel
- Bettwaren (Matratzen und übrige Bettwaren)
- Haus- und Tischwäsche
- Dekostoffe, Gardinen
- Kunstgegenstände, Bilder und Bilderrahmen, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen
- Antiquitäten
- Teppiche
- Jagd- und Angelartikel, Waffen
- Erotikartikel

Ebenfalls nicht zulässig sind Gewerbebetriebe, wie Bordelle, bordellähnliche Betriebe, Eroscenter, Beherbergungsbetriebe mit erotischen Angeboten.

4. Gemäß §1 (6) BauNVO werden in dem gemäß § 8 festgesetzten Gewerbegebiet die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

5. In dem gemäß §11 (3) Nr. 2 BauNVO festgesetztem Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel "Bau- und Gartenmarkt" ist ein Bau- und Gartenmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 8.300 qm zulässig. Folgende Sortimente sind entsprechend der Mettmanner Sortimentsliste von Januar 2007 zulässig:

a) Kernsortiment

Bauelemente, Baustoffe
Bodenbeläge, Teppiche (Auslegeware)
Eisenwaren, Beschläge
Elektroartikel
Elektroinstallationsmaterial
Farben / Lacke
Fliesen
Gartenbedarf/-geräte
Holz
Kamine / Kachelöfen
Kfz- und Motorradzubehör
Maschinen / Werkzeuge (auch Gartenmaschinen wie Rasenmäher, Wasserpumpen)
Pflanzen / Samen
Sanitärbedarf
Schilder (keine Autoschilder)
Tapeten

Kernsortiment insgesamt	**7.650 qm**

b) Nicht zentrenrelevantes Randsortiment

Möbel	**170 qm**
Blumen / Zoo	**30 qm**
Nicht zentrenrelevantes Randsortiment insgesamt	**200 qm**

c) Zentrenrelevantes Randsortiment

Elektro, Leuchten, sonst. hochwertige Haushaltsgeräte	**155 qm**
Glas, Porzellan, Keramik / Hausrat / Geschenkartikel	**140 qm**
Wohneinrichtungsbedarf	**70 qm**
Bekleidung / Wäsche	**15 qm**
Sport und Freizeit	**15 qm**
Unterhaltungselektronik/Musik/Video/PC/Drucker/Kommunikation/Foto	**5 qm**
Aktionswaren und Salsonartikel	**50 qm**
Zentrenrelevantes Randsortiment insgesamt	**450 qm**
Verkaufsfläche insgesamt (inkl. Freiflächen)	**8.300 qm**

Konzessionäre (Dienstleister):
- Werkzeugverleih
- Schuh- und Schlüsseldienst
- Handwerkervermittlung
- Imbiss

6. 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 und den nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen zulässig. Außerdem sind Garagen, überdachte Stellplatzanlagen (Carport) und Stellplätze auch außerhalb dieser Flächen zulässig, wenn sie zwischen der das Grundstück erschließenden Straße und der vorderen Baugrenze sowie in Verlängerung der vorderen und hinteren Baugrenze liegen. Als vordere Baugrenze wird dabei jeweils die Baugrenze angesehen, die parallel zur Grundstückserschließung liegt. Die hintere Baugrenze ist jeweils die parallel zur vorderen verlaufende Baugrenze.

7. Gemäß 19 (4) Satz 2 BauNVO kann in dem gemäß § 11 (3) BauNVO festgesetzten Sondergebiet die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundflächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.

8. Gemäß § 22 (4) BauNVO wird in dem gemäß § 8 festgesetzten Gewerbegebiet und dem gemäß § 11 (3) BauNVO festgesetzten Sondergebiet eine abweichende Bauweise festgesetzt. Hier gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude über 50 m Länge zulässig sind.

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

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

Hinweis:
Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 101 – Düsseldorfer Straße / Heinestraße - wird der Bebauungsplan Nr. 101 – Düsseldorfer Straße / Heinestraße - aufgehoben.

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

WA Allgemeines Wohngebiet
WR Reines Wohngebiet
WS Kleinsiedlungsgebiet
WB Besonderes Wohngebiet
MD Dorfgebiet
MI Mischgebiet
MK Kerngebiet
GE Gewerbegebiet
GI Industriegebiet
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
W Wasserwerk
F Trafostation
FR Rogonnüükhaltebecken
U Umspannwerk
Ü Überlaufbecken
UF Umformerstation
FW Fernwärme
A Abfall
G Gas
W Wertstoffsammelstelle
A Ablagerung

Grünflächen
§ 9 (1) 15 BauGB

Öffentliche Grünflächen
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

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.

Es wird bescheinigt, dass die Darstellung mit dem derzeitigen amtlichen Katasternachweis übereinstimmt und dass die städtebaulichen Festsetzungen geometrisch eindeutig sind.

Mettmann , den 18.12.2007

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

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
Rechter Winkel
Überhaken

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 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der z. Zt. gültigen Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (Bau NVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.133), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
- der Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV.NRW. S.256)
- der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 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

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

Planverfahren

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Planungsausschusses der Stadt Mettmann vom 04.06.2007 aufgestellt worden.
Mettmann, den 14.01.2008
Bürgermeister

Dieser Plan hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 03.08.2008 bis 01.09.2008 gemäß Beschluss des Planungsausschusses vom 01.07.2008 öffentlich ausgelegen.
Mettmann, den 03.09.2008
Bürgermeister

Dieser Plan ist gemäß § 10 BauGB vom Rat der Stadt Mettmann am 14.10.2008 als Satzung beschlossen worden.
Mettmann, den 14.10.2008
Bürgermeister

Die Bekanntmachung über den Beschluss als Satzung sowie Ort und Zeit der Auslegung gemäß § 10 BauGB ist am 18.10.2008 erfolgt.
Mettmann, den 29.01.2008
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

Der Bürgermeister
im Auftrag

Siegel

..... Ausfertigung

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

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

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

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

Straßenverkehrsfläche
PRIVAT Private 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
+44,30 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 .

Fläche für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung der Straßenkörper erforderlich sind :
Aufschüttung
Abgrabung
Stützmauer
Fläche für Bahnanlagen

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
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
4444444444 Schallschutzanforderung gemäß DIN 4109 z. B. Lärmpegelbereich IV

Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen
§ 9 (1) BauGB, §§ 16 - 18 BauNVO; Höhenlage
§ 9 (2) BauGB

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
II - III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze
(II) 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

Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
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 Bepflanzungs / Sträucher zu erhalten
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
N Naturschutzgebiet
ND Naturdenkmal
L Landschaftschutzgebiet

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 Fernglasleitung
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

Umgrenzung von Erhaltungsbereichen
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
Rückhaltebecken
Wasserflächen / Bachlauf mit Schutzstreifen und Fließrichtung

KREISSTADT METTMANN

Bebauungsplan Nr. 101

" Düsseldorfer Str, / Heinestr."

1. Änderung

Blatt 1

Dieser Plan besteht aus 2 Blättern

Gemarkung Mettmann Flur 17
Gemarkung Metzkausen Flur 5
Maßstab : 1 : 500