

# Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 101 – Düsseldorf 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 m<sup>2</sup> 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 Düsseldorf 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 Büro Zwecke
- Oberbekleidung, Wäsche und sonstige Textilien
- Kurzwaren, Handarbeitsbedarf, Meterware für Bekleidung und Wäsche
- Baby- und Kinderartikel (einschließlich Kinderwagen)
- Schuhe, Lederwaren, Taschen
- Sportartikel, -preise, -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 Saisonartikel 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 Grundstückerschließung 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.

Hinweise:

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