

Textliche Festsetzungen

1. Schallschutz

- 1.1 Die im Plan festgesetzten Lärmschutzwände sind lückenlos und in einer Höhe von 2 m über Fahrbahnniveau, straßenseitig schallabsorbierend, auszuführen.
- 1.2 Aufgrund des § 9 (1) Nr. 24 BBauG wird zur Abschirmung der Wohnungen vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes für die im Kartenanhang des Schallgutachtens vom 08.05.1995 und im Nachtrag dazu vom 09.01.1996 gekennzeichneten Grundstücksflächen zusätzlich passiver Schallschutz, wie nachfolgend beschrieben, festgesetzt. Die Schallschutzklasse der Fenster richtet sich nach der VDI-Richtlinie 2719.
 - 1.2.1 Für geplante Gebäude ist jeweils ein Nachweis bezüglich des passiven Schallschutzes unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse zu erstellen (siehe hierzu S. 22 des Schallgutachtens).
 - 1.2.2 Bei Neubau- und Umbaumaßnahmen an bestehenden Gebäuden sind die Festsetzungen hinsichtlich passiver Lärmschutzmaßnahmen zu beachten (siehe hierzu das Schallgutachten mit Kartenanhang).
 - 1.2.3 Grundsätzlich sind die Fassaden entsprechend dem Schallgutachten vom 08.05.1995, S. 21, einzubauen.
- 1.3 Für Schlafräume und Kinderzimmer werden zusätzlich eine fensterunabhängige Lüftung gefordert, durch welche die Dämmwirkung des Fensters nicht gemindert werden darf (Schalldämmmaß muß der Fensterklasse entsprechen). Die Lüftung kann direkt über die Außenwand oder über angrenzende Räume indirekt erfolgen.

2. Die Flächen der Gemeinschaftsgaragen (GGa) und Gemeinschaftsstellplätze (GSt) im Sinne § 9 (1) 22 BauGB werden den mit gleicher Zahl versehenen Bauflächen zugeordnet.

3. Gemäß § 9 BauO NW i.V. m. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind ebenerdige Stellplatzflächen und die Zufahrten zu diesen sowie Garagenvorplätze einschließlich deren Zufahrten in wassergebundener Decke, mit Rasengittersteinen oder anderen durchlässigen Materialien auszuführen.
4. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO die Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und die baulichen Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, ausgeschlossen, die näher als 1,0 m an öffentliche Flächen und an Flächen für die Landwirtschaft heranreichen. Ausgenommen hiervon sind Hauszugänge und offene Einfriedungen sowie nicht überdachte PKW-Stellplätze und Zufahrten zu PKW-Stellplätzen und zu Garagen.
5. Die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen dürfen bei den Hausgrundstücken Mecklenburger Straße 5, 7 und 9 zur Errichtung von Anbauten zur Gartenseite hin ausnahmsweise bis zu einer maximalen Tiefe von 3,00 m überschritten werden. Außerhalb der Baugrenzen liegende Anbauten oder Teile von Anbauten dürfen höchstens bis 3,00 m hoch über Oberkante Fußboden Erdgeschoß (OKFE) des zugehörigen Wohnhauses errichtet und nur mit einem Glasdach versehen werden. Die nicht angebauten Wandflächen sind mind. zu 90% aus Glasbauteilen zu erstellen.
6. Die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen dürfen bei den Hausgrundstücken Schlesienstraße 2, 4, 6, 8, 10 und 10 a zur Errichtung von Anbauten zur Gartenseite hin ausnahmsweise bis zu einer maximalen Tiefe von 3,0 m überschritten werden. Die außerhalb der Baugrenzen liegenden Anbauten dürfen höchstens bis zu 3,0 m hoch über OKFE des zugehörigen Wohnhauses errichtet und nur mit einem Glasdach versehen werden. Die Wandflächen zum Garten hin sind mindestens zu 90 % aus Glasbauteilen zu erstellen.

Hinweis

Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 104 A "Obschwarzbach-West" werden gemäß § 2 (4) BauGB folgende Pläne aufgehoben:

- a) Bebauungsplan Nr. 22 der Stadt Mettmann vom 20.05.1974
- b) Bebauungsplan Nr. 22, 2. Änderung der Stadt Mettmann vom 15.08.81
- c) Bebauungsplan Nr. 22, 4. Änderung der Stadt Mettmann vom 15.09.82
- d) Bebauungsplan Nr. 22, 5. Änderung der Stadt Mettmann vom 15.02.89
- e) Bebauungsplan Nr. 22, 10. Änderung der Stadt Mettmann vom 09.03.94
- f) Änderung der gestalterischen Festsetzungen für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 22 der Stadt Mettmann für einen Teilbereich nördlich der Sudetenstraße vom 30.05.84
- g) Bebauungsplan Nr. 22 A der Stadt Mettmann vom 15.07.83
- h) Gestaltungssatzung für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 22 A der Stadt Mettmann vom 15.07.83
- i) 1. Änderung der Gestaltungssatzung für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 22 der Stadt Mettmann vom 31.05.91.