



Textliche Festsetzungen

1 Immissionsschutz
 a. Gewerbegebiete
 Die Gewerbegebiete werden gemäß § 1 Abs. 4 BauVVO auf der Grundlage des Abstandsflächen (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft - V B 5 - 8804 25 (V) Nr. 1/98) v. 2.4.1998 wie folgt gegliedert:
Gewerbegebiet GE 1
 Nicht zulässig sind Betriebe und Anlagen der Abstandsclassen I bis VI der Abstandsliste (s. Anhang 1 zum Abstandsflächen).
Gewerbegebiet GE 2
 1. Zulässig sind Betriebe und Anlagen die dem Störungsgrad „nicht wesentlich störend“ im Sinne eines Mischgebietes gem. § 6 BauVVO entsprechen.
 2. Nicht zulässig sind Betriebe und Anlagen der Abstandsclassen I bis VI der Abstandsliste.
 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauVVO dürfen gewerbliche Gebäude, die im Teilbereich GE2 errichtet werden, in dem jeweils zur Wohnbebauung ausgerichteten Gebäudeteil nur als geschlossene Wand ausgeführt werden. Diese Festsetzung gilt nicht für Gebäudeteile, die der Unterbringung von Büro oder Sozialräumen dienen.
 b. Allgemeines Wohngebiet
 1. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 dürfen die Dachgeschosse der Wohngebäude, die zum Gewerbegebiet ausgerichtet sind, nur geschlossen ausgeführt werden. Demzufolge sind Dachgauben, Dachfenster und Fenster in den Gebäudefronten unzulässig.
 2. Öffnungen in Räumen, die nicht unter die Regelung der DIN 4109 „Schutzbedürftige Räume“ fallen, sind zulässig.
 Von der DIN 4109 sind folgende Räume erfasst:
 - Wohnräume, einschließlich Wohnkellern
 - Schlafräume, einschließlich Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien
 - Unterrichtsräume in Schulen, Hochschulen und ähnlichen Einrichtungen
 - Büroräume (ausgenommen Großraumbüros), Praxisräume, Sitzungsräume und ähnliche Arbeitsräume
 2. Festsetzungen nach BauGB
 a. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL-Recht) nach § 9 (1) Nr. 21 BauGB
 Das eingetragene GFL-Recht im Bereich des allgemeinen Wohngebietes (WA) wirkt zugunsten der Anlieger des WA-Gebietes und der Grundstücke Auf dem Hüls Nr. 21 und 23.
 b. Flächen für Gemeinschaftsanlagen nach § 9 (1) Nr. 22 BauGB
 Gem. § 9 (1) Nr. 22 BauGB werden die mit der Ziffer 1 gekennzeichneten Flächen für die Gemeinschaftsanlagen und Gemeinschaftsstellen dem mit derselben Ziffer versehenen Baugebiet zugeordnet.
 c. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern aufgrund des § 9 (1) Nr. 25 BauGB
 Flächen, auf denen ein Pflanzgebiet oder private Grünfläche festgesetzt ist, sind kucklos mit einheimischen Gehölzen zu bepflanzen.
 Dafür können folgende Arten verwendet werden:
 Bäume I. Ordnung (Bergahorn, Eichen, Platänen)
 Bäume II. Ordnung (Hainbuche, Traubeneiche, Eberesche, Mehlbeere, Vogelkirsche) (volliger Schneeball, roter Hainleib, Traubenholunder, Haselnuss, Liguster, Hundrose, Kornekirsche u. a. Bodenständige Sträucher)
 4. Kennzeichnung einer Vorbelastung nach § 9 (1) Nr. 26 BauGB
 Der Teilbereich „allgemeines Wohngebiet“ ist durch gewerbliche Immissionen vorbelastet. Nähere Hinweise sind aus der Begründung zu entnehmen.
 3. Festsetzungen nach BauVVO
 a. Gebäudehöhe nach § 16 (2) BauVVO
 Die Höhe der baulichen Anlagen wird begrenzt durch die Angabe der max. Traufhöhen / Firsthöhen über NN.
 b. Bauweise nach § 22 (4) BauVVO
 In dem mit abweichender Bauweise gekennzeichnetem Gebiet sind Baukörper mit einer Länge von mehr als 50 m bei Einhaltung der Grenzabstände zulässig.
 4. Hinweis:
 Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 113 „Auf dem Hüls II“ werden gemäß § 2 (4) BauGB folgende Pläne aufgeführt:
 - Durchführungplan Nr. 1 der ehem. Gemeinde Metzkausen vom 09.03.1962
 - Bebauungsplan Nr. 24 der Stadt Mettmann vom 15.07.1969

<p>Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB / § 1 (1), (2), (3) BauVVO</p> <p>WA Allgemeines Wohngebiet WR Reines Wohngebiet WS Kleinsiedlungsgebiet WB Besonderes Wohngebiet MD Dorfgebiet</p> <p>MI Mischgebiet MK Kerngebiet GE Gewerbegebiet GI Industriegebiet SO Sonstiges Sondergebiet</p>	<p>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</p> <p>Flächen für den Gemeinbedarf: Öffentliche Verwaltungen, Schulen, Gesundheitswesen, Kulturdenkmäler, Sozialen Zwecken dienende Gebäude, Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude, Sportstätten, Hallenbad, Feuerwehr, Post, Sportanlagen, Spielanlagen</p>	<p>Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen § 9 (1) 12, 14 (6) BauGB</p> <p>Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen: Elektrizitätswerk, Trafostation, Umspannwerk, Unterterrastation, Abfall, Wertstoffammelstelle, Brunnen, Pumpstation, Wasserversorgung, Regenrückhaltebecken, Überlaufbecken, Ablagerung</p>	<p>Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB</p> <p>Öffentliche Grünflächen, Parkanlage, Dauerkleingärten, Friedhof, Spielplatz, Sportplatz, Zeitplatz, Freibad, Private Grünflächen</p>	<p>Sonstige Flächen § 9 (1) 17, 18, (5), (6) BauGB</p> <p>Flächen für Aufstufungen 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 Mineralen, Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind</p>
<p>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 (1) 2 BauGB / § 22, 23 BauVVO</p> <p>a. Abweichende Bauweise o Offene Bauweise o Geschlossene Bauweise</p> <p>Nur Doppelhäuser zulässig Nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig Nur Hausgruppen zulässig Nur Doppelhäuser u. Hausgruppen zulässig</p> <p>Baulinie Baugrenze Stellung der baulichen Anlage</p>	<p>Verkehrsflächen und ihre Höhenlage § 9 (1) 11, 26, (2) (6) BauGB</p> <p>Strassenverkehrsfläche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung - Fußgängerbereich - Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung - Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung - Öffentliche Parkfläche Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Gepl. Höhenlage der Verkehrsfläche in m über NN Elektronisch berechneter Achspunkt Einbahnbereich Bereich ohne Ein- und Ausfahrt Treppe Rampe 25 - Maßzahl Die Unterteilung der Straßenverkehrsfläche ist als Hinweis zu werten.</p>	<p>Sonstige Festsetzungen § 9 (1) 3, 4, 9, 10, 21, 22, 23, 24, (6) (7) BauGB und § 16 (5) BauVVO</p> <p>Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugelände oder Abgrenzung des Möbils der Nutzung innerhalb eines Baugeländes Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen = Stellplatz GSt = Gemeinschaftsstellplatz = Garagen GGA = Gemeinschaftsgaragen = Tiefgaragen GTGA = Gemeinschaftstiefgaragen Besonderer Nutzungszweck von Flächen, z. B. Hotel Mi. Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen bei schmalen Flächen) Gehrecht Fahrrecht Leitungsrecht L zu Gunsten der Öffentlichkeit / Allgemeinheit A zu Gunsten der Anlieger V zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger F mind. / höchst. 1000 m / Mindest- / Höchstgröße der Baugrundstücke b mind. / höchst. 20 m / Mindest- / Höchstbreite der Baugrundstücke t mind. / höchst. 60 m / Mindest- / Höchstlänge Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorrichtungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. Umgrenzung der Gebiete, in denen bestimmte, die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht verwendet werden dürfen Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhaltend sind Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen IV IV IV IV Schallschutzanforderung gemäß DIN 4109 z. B. Lärmempfindlichkeit IV</p>	<p>Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen § 9 (1) 1 BauGB, § 16 - 18 BauVVO; Höhenlage § 9 (1) 2 BauGB</p> <p>III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze IIII Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze 0,4 Zahl der Vollgeschosse zwingend GR 100 m Grundflächenzahl GR 100 m Grundfläche mit Flächenangabe GF 500 m² Geschossflächenzahl GF 500 m² Geschossfläche mit Flächenangabe BM 4000 m³ Baumasse mit Volumenangabe FH Firsthöhe 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</p> <p>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 / Sträucher anzupflanzen Sonstige Bepflanzungen / Sträucher anzupflanzen Umgrenzung von Flächen mit Einbindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern Bäume zu erhalten Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts Naturschutzgebiet Landschaftsschutzgebiet Naturdenkmal</p>	<p>Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen § 9 (1) 13, (6) BauGB</p> <p>Überörtliche Leitung Unterörtliche Leitung Überörtliche Leitung mit Schutzstreifen Unterörtliche Leitung mit Schutzstreifen E Elektroinstallation G Gasleitung W Wasserversorgung FG Ferngasleitung AB Abwasserleitung F Fernmeldeleitung FK Fernkabelleitung E-Leitung mit Spannungsleistung 110 kV</p> <p>Regulierung für die Stadterhaltung, für den Denkmalschutz und für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen § 9 (6) § 172 (1) BauGB Umgrenzung von Erhaltungsgebieten Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen Zu erhaltende Gebäude und Anlagen Wasserflächen, Teich Rückhaltebecken Bachlauf mit Fließrichtung Wasserflächen / Bachlauf mit Schutzstreifen und Fließrichtung</p>
<p>Plangrundlage</p> <p>Die vorliegende Plangrundlage ist z.T. eine - Abzeichnung - Vergrößerung - der Katasterfurkarte. Die Flurkarte im Maßstab 1:1.000 ist entstanden - durch Uraufnahme - vereinfachte Teil-Neuaufmessung in Ergänzungsmessungen (z.B. Gebäude). Die vorliegende Plangrundlage wurde z.T. neu kartiert.</p> <p>Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand Mettmann, den 3.11.2003</p> <p>Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist. Mettmann, den 3.11.2003</p> <p>Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Kataster-nachweis überein. Mettmann, den 3.11.2003</p>	<p>Zeichenerklärung Planunterlagen</p> <p>12 Wohngebäude mit Hausnummer Wohngebäude ohne Hausnummer Wirtschafts- und Industriegebäude Durchfahrt Acker Mauer 155,00m Vorhandene Höhenlage über NN Telefonzelle Kanalschacht Hydrant Wasserschieber Gasschieber Straßensinkkasten Kabelkasten Kabelschacht Laterne Verkehrsschild Haltestelle Verkehrsampel E-Mast Hochspannungsmast Anschlaggebäude Baum Borstein Zaun Hecke Böschung Gemeindegrenze Gemarkungsgrenze Flurgrenze Flurstücksgrenze</p> <p>Nachdruck und Vervielfältigung jeder Art auch einzelner Teile sowie Anfertigung von Vergrößerungen oder Verkleinerungen sind verboten und können aufgrund des Urheberrechtsgesetzes gerichtlich verfolgt werden.</p>	<p>Rechtsgrundlagen / Verfahrensgrundlagen</p> <p>Dieser Plan enthält Festsetzungen gemäß - § 9 BauGesezbuch (BauGB) vom 27.08.1967 (BGBl. I S. 2141) in der z. Zt. gültigen Fassung - den Bestimmungen der Vierten Verordnung zur Änderung der Bauordnung (BauVVO) in der Fassung der Neuaufhebung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 32), zuletzt geändert am 22.04.1991 (BGBl. I S. 466) - der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 07.03.1992 (GV. NRW. S. 218 / S. GV. NRW. S. 232) der GV. NRW. S. 282, geändert am 24.10.1998 (GV. NRW. S. 667) und 05.11.1999 (GV. NRW. S. 622) - der Planänderungsverordnung (PlanVVO) 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 Erteilungserfolge nach dem Gesetzesänderungsprotokoll der Stadt Mettmann.</p> <p>Zu diesem Plan gehören als Bestandteil: - Landratschaftsgerichtliche Beschränkung / Beschränkung und Beschränkungsplan - Neuheitsbescheinigung - Schriftliche Gutachten</p> <p>Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluß des Planungsausschusses der Stadt Mettmann vom 22.06.2004, aufgestellt worden. Mettmann, den 22.06.2004</p> <p>Dieser Plan hat gemäß § 2 (2) BauGB in der Zeit vom 01.07.2004 bis 01.07.2004, gemäß Beschluß des Planungsausschusses vom 22.06.2004, öffentlich ausgestellt. Mettmann, den 22.06.2004</p> <p>Dieser Plan ist gemäß § 10 BauGB vom Rat der Stadt Mettmann am 22.06.2004, als Satzung beschlossen worden. Mettmann, den 22.06.2004</p> <p>Die Bekanntmachung über den Beschluß als Satzung sowie Ort und Zeit der Auslegung gemäß § 10 BauGB ist am 25.06.2004 erfolgt.</p> <p>Mettmann, den 22.06.2004</p>	<p>Dieser Plan stimmt mit dem Auslegungsexemplar - Originalbebauungsplan - und den darauf verzeichneten Vermerken überein.</p> <p>Mettmann, den 29.06.2004 L.S. Siegel</p> <p>Der Bürgermeister im Auftrag gez. Brinks</p> <p>..... Ausfertigung</p> <p>KREISSTADT METTMANN</p> <p>BEBAUUNGSPLAN NR. 113 "Auf dem Hüls II"</p> <p>Blatt 1 Dieser Plan besteht aus 2 Blättern</p> <p>Gemarkung Mettmann Flur 17 Gemarkung Metzkausen Flur 5 Maßstab 1:500</p>	