Textliche Festsetzungen

1. Immissionsschutz

a. Gewerbegebiete

Die Gewerbegebiete werden gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO auf der Grundlage des Abstandserlasses (RdErl.d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft – V B 5 –8804.25.1(V Nr. 1/98)-v.2.4.1998)wie folgt gegliedert:

Gewerbegebiet GE1

Nicht zulässig sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis VI der Abstandsliste (s. Anhang 1 zum Abstandserlass)

Gewerbegebiet GE2

1. **Zulässig** sind nur Betriebe und Anlagen die dem Störungsgrad „nicht wesentlich störend“, im Sinne eines Mischgebietes gem. § 6 BauNVO, entsprechen.
2. **Nicht zulässig** sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis VII der Abstandsliste.
3. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB 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 Giebelfronten 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 Wohndielen
- 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 Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätze dem mit derselben Ziffer versehenen Baugebiet zugeordnet.

c. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern aufgrund des § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Flächen, auf denen ein Pflanzgebot oder private Grünfläche festgesetzt ist, sind lückenlos mit einheimischen Gehölzen zu bepflanzen.

Dafür können folgende Arten verwendet werden:

Bäume I. Ordnung	(Bergahorn, Eichen, Platanen)
Bäume II. Ordnung	(Hainbuche, Traubeneiche, Eberesche, Mehlbeere, Vogelkirsche)
Sträucher	(wolliger Schneeball, roter Hartriegel, Traubenholunder, Haselnuss, Liguster, Hundrose, Kornelkirsche u.a. Bodenständige Sträucher)

d. Kenntlichmachung einer Vorbelastung nach §9 (5) Nr.1 BauGB

Der Teilbereich „allgemeines Wohngebiet“ ist durch gewerbliche Lärmimmission vorbelastet. Nähere Hinweise sind aus der Begründung zu entnehmen.

3. Festsetzungen nach BauNVO

a. Gebäudehöhe nach § 16 (2) BauNVO

Die Höhe der baulichen Anlagen wird begrenzt durch die Angabe der max. Traufhöhen / Firsthöhen über NN.

b. Bauweise nach § 22 (4) BauNVO

In dem mit abweichender Bauweise gekennzeichnetem Gebiet sind Baukörper mit einer Länge von mehr als 50 m bei Einhaltung der Grenzabstände zulässig.

4. Hinweise:

Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 113 „Auf dem Hüls II“ werden gemäß § 2 (4) BauGB folgende Pläne aufgehoben:

- Durchführungsplan Nr. 1 der ehem. Gemeinde Metzkausen vom 09.03.1962

- Bebauungsplan Nr. 24 der Stadt Mettmann vom 15.07.1969.