

Textliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan Nr. 131 – Emil-Beerli-Straße

A. Festsetzungen gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1. Gliederung der Gewerbegebiete

1.1. Gemäß § 1 (4) BauNVO werden aufgrund des Abstandslasses (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz – V-3 – 8804.25.1 vom 06.06.2007) in den Gewerbegebieten Betriebe und Anlagen der Abstandsclassen I bis V der Abstandsliste ausgeschlossen.

1.2. Gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO werden Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

1.4. Gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO werden die gemäß § 8 (3) Nr. 2 ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke ausgeschlossen.

1.5. Gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO werden die gemäß § 8 (3) Nr. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

2. Bauweise

2.1. Gemäß § 16 (2) BauNVO wird die Höhe der baulichen Anlagen durch die Angabe von Trauf- / Firsthöhen über NN begrenzt.

2.2. In den gemäß § 22 (4) BauNVO mit a = abweichende Bauweise gekennzeichneten Baugebieten gilt allgemein die offene Bauweise mit der Maßgabe, das Gebäude über 50 m Länge zulässig sind.

2.3. Gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO festgesetzt, dass eine Überschreitung der GRZ durch Anlagen gemäß § 19 (4) Satz 1 BauNVO bis zu einem Wert von 1,0 zulässig ist.

B. Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB)

1. Schallschutz

1.1. Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB werden unter Bezug auf die schalltechnische Untersuchung durch die Firma Peutz Consult, Düsseldorf (Bericht Nr. F 6551-1 vom 12.02.2010) folgende Festsetzungen zum Schallschutz getroffen:

Gewerbegebietsteilbereich		Lärmkontingent	
TF Nr.	Beschreibung	Tagesüber (6:00 bis 22:00 Uhr)	Nachts (22:00 bis 06:00)
1	Ungenutzter Bereich	57	42
2	Metalverarbeitender Betrieb	62	46
3	Kreislaufwerkstatt	56	42

Für die Beurteilung der Zulässigkeit von Betrieben oder Anlagen ist der Nachweis nach DIN 45691 zur Einhaltung des zulässigen Immissionskontingents im jeweiligen baumissions-schutzrechtlichen oder sonst erforderlichen Einzelgenehmigungsverfahren durch eine betriebsbezogene Immissionsprognose nach TA Lärm zu führen. Der Beurteilungspegel nach TA Lärm darf dabei das anteilige Immissionskontingent nicht überschreiten.

1.2. 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 III entsprechen (maßgeblicher Außenlärmpegel 61-65 dB (A), erf. Rv, res Büroräume 30 dB, erf. Rv, res Wohnräume 35 dB).

Als Beispiel für die Schallschuttklasse der Fenster dient die abgebildete Tabelle, die abgeschätzte Schalldämmwerte der Außenbauteile nach DIN 4109 für Wohnungen bei maximal 40% Fensterfläche darstellt. Ergeben sich wesentliche Abweichungen von dem Verhältnis von maximal 40% Fensterfläche zu 60% Wandfläche, so ist das erforderliche Schalldämm-Maß der Fenster gesondert nachzuweisen.

Lärmpegelbereich	erf. R _w	R _{w,Wand}	R _{w,Fenster}	Schallschuttklasse der Fenster
Wohnungen				
I	30 dB	35 dB	25 dB	1
II	35 dB	40 dB	30 dB	2
III	40 dB	45 dB	35 dB	3
IV	45 dB	50 dB	40 dB	4

Bei der Auswahl der schalldämmenden Lüftungen ist darauf zu achten, dass die Schalldämmung des Fensters durch die Lüftung nicht verschlechtert wird. Daher sind Fenster mit einer zugehörigen schalldämmenden Lüftung gleicher Schallschuttklasse zu verwenden.

2. Begründung (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

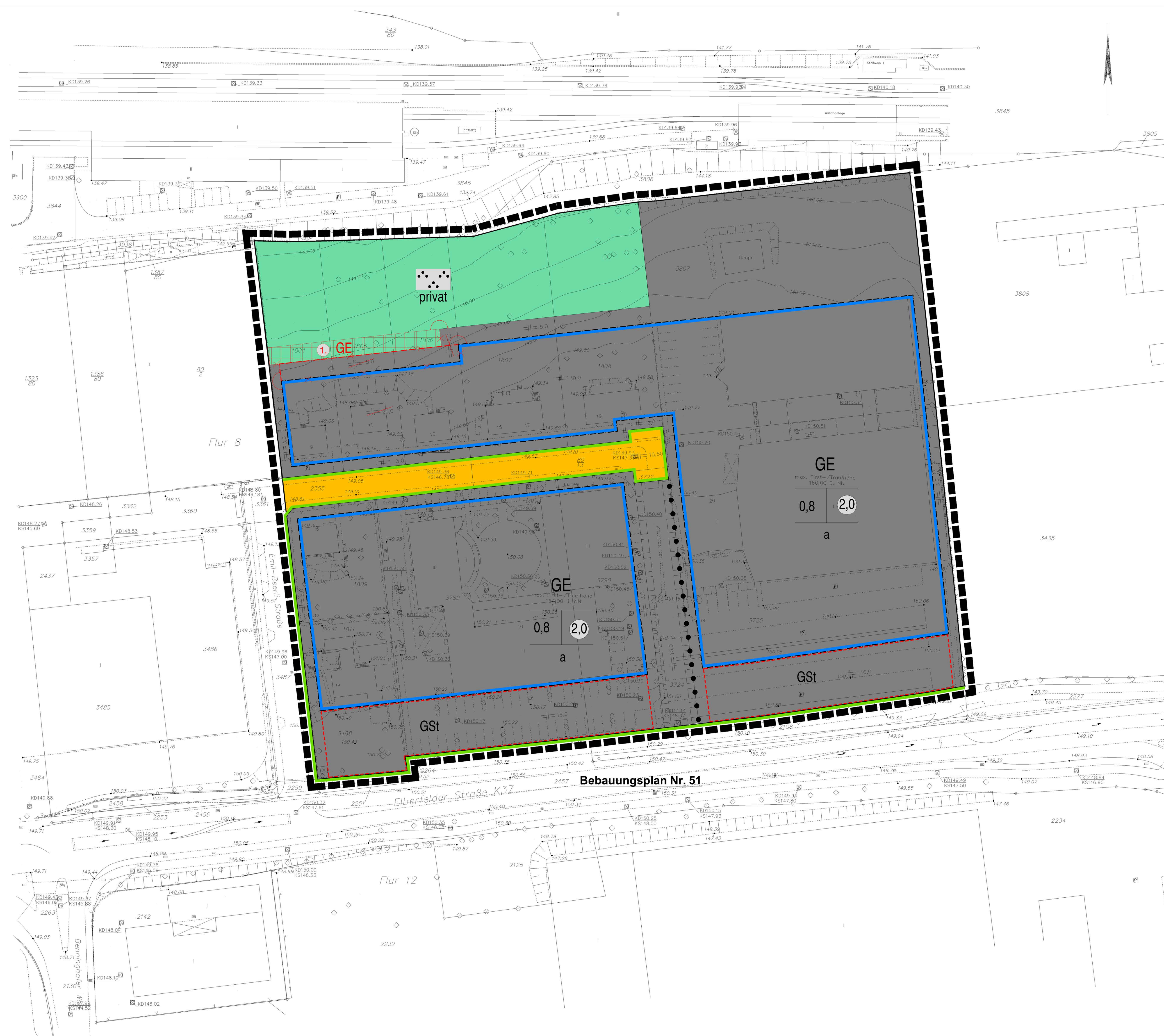
2.1 Alle Pflanzungen in der im mördlichen Teil des Plangebietes gemäß § 9 (1) Nr. 15 festgesetzten privaten Grünflächen sind zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von Bäumen und Sträuchern sind diese zu ersetzen. Für die Bepflanzung dürfen nur einheimische, standortgerechte Arten verwendet werden. Eine bauliche oder sonstige Nutzung ist nicht zulässig.

2.2 Bei Durchführung von Baumaßnahmen sind die im Landschaftspflegereigenen Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 131 – Emil-Beerli-Straße – des Büros Nardus, Rainer Galunder, Nömbrecht-Eisenroth, März 2010 unter Punkt 6.2 genannten Schutz- und Sicherungsmaßnahmen zu beachten.

Hinweise:
Bei Baumaßnahmen ist der Bodenaushub im Hinblick auf eventuelle Bodenverunreinigungen zu überprüfen.

5. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde sind § 15 und § 16 des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten.

Eine 3.915 m² große externe Fläche (Gemarkung Mettmann, Flur 8, Teil d. Flurstücks 3863) wird den im Plangebiet liegenden Baugebieten und Erschließungsflächen anteilmäßig als Fläche für Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet. Die Fläche wird gemäß Landschaftsplanungs-Fachbeitrag des Büro Nardus, Rainer Galunder, Nömbrecht-Eisenroth, März 2010 (§§ 29-32) beplant.



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 GE Gewerbegebiet	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 Schule Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen Flächen für Sport- und Spielanlagen Sportanlagen Spielanlagen	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen § 9 (1) 12, 14 (6) BauGB Elektrizitätswerk Trafostation Umspannung Umformstation Abfall Wertstoffsammler Wasserwerk Regenrückhaltebecken Überlaufbecken Fernwärme Gas Ablagerung	Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB Öffentliche Grünflächen Parkanlage Dauerklinggärten Friedhof Spielplatz, Sportbereich A, B, C E-Entst. d. MNN, v. 31.07.05 Private Grünflächen Sportplatz Zeitplatz Freibad	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	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen § 9 (1) 13, (6) BauGB Oberirdische Leitung Unterirdische Leitung Unterirdische Leitung mit Schutzstreifen Elektrizitätsleitung Gasleitung Wasserleitung Ferngasleitung Abwasserleitung Fernwasserleitung Fernleitung E-Leitung mit Spannungsleistung 110 kV	Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen § 9 (1) 1 BauGB, §§ 16 - 18 BauNVO; Höhenlage § 9 (1) 2 BauGB III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze II-III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze Zahl der Vollgeschosse zwingend GR 100 m² Grundfläche mit Flächenangabe GF 200 m² Geschosflächenzahl GF 200 m² Geschosflächenzahl mit Flächenangabe BA 4000 m³ Baumaßnahme 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 nachträgliche 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 Bepflanzung / Sträucher zu erhalten Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts Naturschutzgebiet Landschaftsschutzgebiet	Regelungen für die Stadterhaltung, für den Denkmalschutz und für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen § 9 (1) 13, (6) 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
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 Ergänzungsmessungen (z.B. Gebäude). Die vorliegende Plangrundlage wurde z.T. neu kartiert. Es wird bescheinigt, dass die Darstellung mit dem derzeitigen amtlichen Katasternachweise übereinstimmt und dass die städtebaulichen Festsetzungen geometrisch eindeutig sind. Mettmann, den 02.11.2009	Zeichenerklärung Planutlage 12 Wohngebäude mit Hausnummer Wohngebäude ohne Hausnummer Wirtschafts- und Industriegebäude Durchfahrt Arkade Mauer Vorhandene Höhenlage über NN Telefonzelle Kanalisation Hydrant Wasserschieber Gasschieber Straßensinkkasten Kabelkasten Kabelschacht Latene Verkehrsschild Haltestelle Verkehrsschild E-Mast Hochspannungsmast Anschlagskategorie Baum Bordstein Zaun Hecke Böschung Gemeindegrenze Gemarkungsgrenze Flurgrenze Flurstücksgrenze Rechter Winkel Oberflächen Nachdruck und Vervielfältigung jeder Art auch einzelner Teile sowie Anfertigung von Vergrößer- oder Verkleinerungen sind verboten und können aufgrund des Urheberrechtsgesetzes gerichtlich verfolgt werden.	Rechtsgrundlagen / Verfahrensgrundlagen Dieser Plan enthält Festsetzungen gemäß § 9 BauGB (BauGB) (BGB) (S. 2414) in der z. Zt. gültigen Fassung - Verordnungen über die bauliche Nutzung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGB) (S. 133), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGB) (S. 466) - der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauNRW) vom 01.03.2000 (GVNRW S. 256) - der Planungsverordnung (PlanV) vom 18.12.1990 (BGB) (S. 18) - 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 Folgende Pläne / Gutachten sind Anlagen zum Bebauungsplan - Landschaftspflegereigenes Beitrags / Begleitplan und Grünordnungsplan - Schallschutzgutachten Planverfahren Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Planungsausschusses der Stadt Mettmann vom 02.11.2009 aufgestellt worden. Mettmann, den 02.11.2009 Bürgermeister Dieser Plan ist gemäß § 10 BauGB vom Rat der Stadt Mettmann am 02.11.2009 als Satzung beschlossen worden. Mettmann, den 02.11.2009 Bürgermeister Die Bekanntmachung über den Beschluss als Satzung sowie Ort und Zeit der Auslegung gemäß § 10 BauGB ist am 02.11.2009 erfolgt. Entwurf und Bearbeitung Mettmann, den 31.01.2010 Bürgermeister	Dieser Plan stimmt mit dem Auslegungsexemplar - Originalbebauungsplan - und den darauf verzeichneten Vermerken überein. Mettmann, den Der Bürgermeister Im Auftrag Ausfertigung KREISSTADT METTMANN Bebauungsplan Nr. 131 "Emil-Beerli-Straße" Gemarkung Mettmann Flur 8 Maßstab : 1 : 500					