

WA Allgemeines Wohngebiet	MI Mischgebiet
WR Reines Wohngebiet	MK Kerngebiet
WS Kleinsiedlungsgebiet	GE Gewerbegebiet
WB Besondere Wohngebiet	GI Industriegebiet
MD Dorfgebiet	SO Sonstiges Sondergebiet

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 Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen Hallenbad Feuerwehr Post Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen Spielanlagen
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen § 9 (1) 12, 14, 15 BauGB	Öffentliche Grünflächen Private Grünflächen Elektrizitätswerk Wasserwerk Regenrückhaltebecken Trastation Umspannwerk Überlaufbecken Fernwärme Abfall Gas Wertstoffsammlung
Grünflächen § 9 (1) 12, 14, 15 BauGB	Öffentliche Grünflächen Private Grünflächen Parkanlage Sportplatz Dauerkleingärten Zellplatz Friedhof Freibad Spielplatz, Spielbereich A, B, C lt. Erf. d. IMNW, v. 31.07.75
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 Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgefahren erforderlich sind, sowie Flächen für den Abbau von Mineralien Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 (1) 2 BauGB / § 22, 23 BauNVO	Verkehrsflächen und ihre Höhenlage § 9 (1) 11, 26, (6) BauGB	Sonstige Festsetzungen § 9 (1) 3, 4, 9, 10, 21, 22, 23, 24, (6) (7) BauGB und § 16 (5) BauNVO	Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen § 9 (1) 1 BauGB, §§ 16 - 18 BauNVO; Höhenlage § 9 (3) BauGB	Hauptwasserröhren und Hauptwasserleitungen § 9 (1) 13, (6) BauGB
-------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------

a Abweichende Bauweise	o Offene Bauweise	g Geschlossene Bauweise	Nur Einzelhäuser zulässig	Nur Doppelhäuser zulässig	Nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig	Nur Hausgruppen zulässig	Nur Doppelhäuser u. Hausgruppen zulässig	Baulinie	Baugrenze	Stellung der baulichen Anlage
------------------------	-------------------	-------------------------	---------------------------	---------------------------	--------------------------------------	--------------------------	------------------------------------------	----------	-----------	-------------------------------

FD Flachdach	SD Satteldach	WM Walmdach	PD Pultdach	23 - 30° Dachneigung	→ Firstrichtung
--------------	---------------	-------------	-------------	----------------------	-----------------

Fläche für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung der Straßenkörper erforderlich sind:	Aufschüttung	Abgrabung	Stützmauer	Fläche für Bahnanlagen
Darstellungen ohne Normcharakter	geplante Grundstücksgrenze	Fußgänger Verbindung		

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	II-III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze	TI Traufhöhe in m über einem Bezugspunkt als Höchstgrenze	TH Traufhöhe in m über einem Bezugspunkt als Höchstgrenze	FH Firsthöhe in m über einem Bezugspunkt als Höchstgrenze	OKFE Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss in m über Normalhöhenruhr
---------------------------------------------	-------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------

Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
---------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------

Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
---------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------

Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
---------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------

Die vorliegende Plangrundlage basiert auf einem Auszug aus dem automatischen Liegenschaftskataster (ALK) Stand 24.02.2015.	Die vorliegende Plangrundlage wurde durch eigene topografische Aufnahmen ergänzt.	© Geobasisdaten: Kreis Mettmann
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------

Es wird bescheinigt, dass die Darstellung mit dem derzeitigen amtlichen Kataster nachweislich übereinstimmt und dass die städtebaulichen Festsetzungen geometrisch eindeutig sind.	Mettmann, den 06.11.2015	Öffentlich best. Verm. Ing.
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------	-----------------------------

Mettmann, den 20.12.2015	Mettmann, den 18.01.2016	Mettmann, den 17.08.2015
--------------------------	--------------------------	--------------------------

Die Bekanntmachung über den Beschluss als Satzung sowie Ort und Zeit der Auslegung gemäß § 10 BauGB ist am 17.08.2015 erfolgt.	Mettmann, den 17.08.2015	Mettmann, den 17.08.2015
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------	--------------------------

Die Entwässerung erfolgt nach dem Generalentwässerungsplan der Stadt Mettmann.	Zu diesem Plan gehören als Bestandteil: Begründung zum Bebauungsplan und artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
--------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Rechtsgrundlagen / Verfahrensgrundlagen	Dieser Plan enthält Festsetzungen gemäß	- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zur Zeit gültigen Fassung	- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BaunVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zur Zeit gültigen Fassung	- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV.NRW S.256), in der zur Zeit gültigen Fassung	- Planzeichenverordnung (PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S.58) in der zur Zeit gültigen Fassung	- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW S. 666), in der zur Zeit gültigen Fassung
-----------------------------------------	-----------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Die Entwässerung erfolgt nach dem Generalentwässerungsplan der Stadt Mettmann.	Zu diesem Plan gehören als Bestandteil: Begründung zum Bebauungsplan und artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
--------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Mettmann, in der Plan-Auskunft der Neanderstraße 85, auf Nachfrage eingesehen werden.	Abt. 3.1 - Stadtplanung -
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------

Dieser Plan stimmt mit dem Auslegungsexemplar - Originalbebauungsplan - und den darauf verzeichneten Vermerken überein.	Mettmann, den 17.08.2015	Der Bürgermeister
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------	-------------------

Im Auftrag	Siegel
------------	--------

Teil A Planzeichnung	
Koordinaten im Plangebiet (ETRS)	
P1	356894.57 5681659.03
P2	356894.22 5681693.18
P3	356894.64 5681697.88
P4	356925.01 5681704.56
P5	356927.46 5681704.91
P6	356929.01 5681704.73
P7	356974.85 5681699.34



Teil B Text	
1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 3 BauNVO)	
1.1. Im Reinen Wohngebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig	
1.2. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 sind maximal 2 Wohnungen in einem Wohngebäude zulässig.	
2. Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)	
2.1. Alle Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss-Höhen (OKFE) sind als Maximalwerte festgesetzt. Die im WR1-Gebiet festgelegten OKFE-Höhen gelten für Doppelhaushälften. Für Einzelhäuser gilt der mittlere Wert zwischen zwei OKFE-Höhen.	
2.2. Die vorhandene natürliche Höhenlage des Plangebietes darf nicht wesentlich verändert werden. Geländeaufschüttungen und -abgrabungen sind bis zur Höhe der festgesetzten OKFE zulässig.	
3. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12, 14, 21a und 23 BauNVO)	
3.1. Garagen, überdachte Stellplatzanlagen (Carpools) und Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in Verlängerung der vorderen und hinteren Baugrenze zulässig. Darüber hinaus sind überdachte und nichtüberdachte Stellplätze in dem Gebiet WR 1 zwischen der Raabstraße und der vorderen (westlichen) Baugrenze zulässig. In dem Gebiet WR 2 sind überdachte und nichtüberdachte Stellplätze zwischen der vorderen (nördlichen) Baugrenze und der nördlichen Grundstücksgrenze zulässig. In Verlängerung des Geh-, Fahr-, und Leitungsrechtes zur östlichen Grundstücksgrenze sind Garagen zulässig.	
3.2. Nicht überdachte Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Pflastersteinen herzustellen.	
3.3. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind Flachdachgaragen zumindest extensiv zu begrünen.	
3.4. Gemäß § 14 BauNVO sind Stützmauern nur bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig. In Ausnahmefällen können Stützmauern bis zur Höhe der max. zulässigen Geländeauffüllung zu den angrenzenden Grundstücks- bzw. Verkehrsflächen zugelassen werden.	
3.5. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO dürfen eine Grundfläche von 20 m² nicht überschreiten.	
3.6. Gemäß § 14 Abs. 2 S. 2 BauNVO werden fernmeldetechnische Anlagen (Mobilfunkmasten) im Plangebiet ausgeschlossen.	
4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)	
4.1. Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen die festgesetzten Baugrenzen zur Errichtung von transparenten Terrassenüberdachungen und Wintergärten ausnahmsweise bis zu einer maximalen Tiefe von 3,00 m überschritten werden. Außerhalb der Baugrenzen liegende Terrassenüberdachungen und Wintergärten oder Teile von Terrassenüberdachungen und Wintergärten dürfen maximal eine Höhe von 3,00 m haben. Ein Wintergarten ist ein Vorbau, dessen Dach und Wände überwiegend aus Glas oder anderen transparenten Materialien bestehen.	
5. Grünflächen und Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)	
5.1. Anpflanzungen	
5.1.1. Blickdichte und massive technische Einfriedungen sind an der nördlichen Plangebietsgrenze unzulässig.	
5.1.2. Die im Plangebiet festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit heimischen Gehölzen in einer Höhe von maximal 2,00 m blickdicht zu den nördlichen Grundstücken zu begrünen. Das Anpflanzen von Bäumen ist nicht zulässig.	
5.1.3. Im WR2-Gebiet sind pro Grundstück jeweils ein Hochstamm mit einem Stammumfang (STU) von mind. 18/20 cm zwischen der hinteren Baugrenze und der südlichen Grundstücksgrenze anzupflanzen (insgesamt drei Bäume).	
5.1.4. Alle Anpflanzungen sind dauerhaft anzulegen und zu pflegen. Bei Abgang von Anpflanzungen sind diese gleichwertig zu ersetzen.	
5.2. Erhaltung von Bäumen	
Die an der Raabstraße vorhandenen Bäume sind zu erhalten. Eine Fällung ist nur ausnahmsweise möglich, wenn eine Bebauung des Grundstückes nachweislich stark eingeschränkt oder nicht möglich ist (z.B. wegen der Größe des Wurzelballens). Für jeden gefällten Baum sind als Ersatz zwei heimische und standortgerechte Bäume STU mind. 18/20 cm zu pflanzen. Vier Ersatzpflanzungen sind im WR1-Gebiet zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze (pro Doppelhausgrundstück ein Baum / pro Einfamilienhausgrundstück zwei Bäume) sowie zwei Ersatzpflanzungen im rückwärtigen Bereich vom WR 1 Gebiet anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.	
6. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 86 BauO NRW)	
6.1. Dacheindeckungen müssen den grauen, roten oder braunen Farbspektren zugeordnet sein. Zusätzlich sind schwarze Dacheindeckungen zulässig. Dachbegrünungen sind grundsätzlich zulässig. Von den Dacheindeckungen dürfen keine reflektierenden bzw. glänzenden Wirkungen ausgehen. Ausgenommen sind Anlagen zur solaren/regenerativen Energieerzeugung, wie Photovoltaikanlagen und solarthermische Anlagen.	
6.2. Bei Doppelhaushälften müssen die Dachform und -neigung sowie die Dacheindeckung (Material und Farbe) jeweils einheitlich bzw. gestalterisch aufeinander abgestimmt sein. Weiterhin sind gleiche Fassadenmaterialien zu verwenden.	
6.3. Die Höhenbegrenzung für grenzständige Einfriedungen und Stützmauern auf bis zu 2,00 m (§ 55 Abs. 1 Nr. 13 ff. BauO NRW) ist auf die Geländeoberfläche des jeweiligen niedrigeren Baugrundstücks bezogen.	
6.4. Bewegliche Abfall- und Wertstoffsammler sind sichtsicher (z.B. in Gebäuden oder durch intensive Eingrünung) unterzubringen.	

1. Ausfertigung

KREISSTADT METTMANN

Bebauungsplan Nr. 139

Raabstraße

Gemarkung Metzkausen
Flur 8
Maßstab 1: 500
Stand: 17.08.2015