Textliche Festsetzungen

A. Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB)

Abdeckung der Tiefgarage mit Boden und standortgerechte Begrünung
(Festsetzung gemäß § 9 (1) 25a BauGB)

Die nicht überbauten Flächen der Tiefgarage sind mit mindestens 60 cm, maximal jedoch bis zur festgelegten OKFEG, starken Bodensubstratschicht zu überdecken und gärtnerisch zu gestalten

Begrünung der nicht überbaubaren Flächen
(Festsetzung gemäß § 9 (1) 25a BauGB)

Die nicht überbauten Flächen des Grundstücks- ausgenommen die mit Pflanzgebot belegten Flächen und die für den Betriebsablauf notwendigen Flächen- sind mit Rasenflächen und gärtnerisch angelegten Flächen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten

Pflanzgebote
(Festsetzung gemäß § 9 (1) 25a BauGB)

Im B-Plan-Gebiet sind mittel- bis großkronige Bäume anzupflanzen Die genauen Standorte sind unter Berücksichtigung der endgültigen Grundstücksgestaltung (Topographie) und der Lage des Baukörpers festzulegen.

- Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
- Esche (Fraxinus excelsior)
- Traubeneiche (Quercus petraea)
- Winterlinde (Tilia cordata)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Feldahorn (Acer campestre)

Qualität und Größenbindung:
Hochstämme, mindestens 3xv mDb Stu. 20 - 25

Die vorgenannten Pflanzungen sind dauerhaft anzulegen und zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen

Festsetzungen von Flächen mit Pflanzgeboten
(Festsetzung gemäß § 9 (1) 25a BauGB)

Auf den im B-Plan gekennzeichneten Flächen sind flächig heimische Heckengehölze artgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Folgende Arten kommen hierfür infrage:

- Stechpalme (Ilex aquifolium)
- Hartriegel (Cornus sanguineum)
- Strauchhasel (Corylus avellana)
- Schneeball (Viburnum opulus)
- Liguster (Ligustrum vulgare)
- Kornelkirsche (Cornus mas)
- Felsenbirne (Amelanchier canadensis)
- Purpurweide (Salix purpurea)
- Hundsrose (Rosa canina)
- Schlehe (Prunus padus)
- Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
- Weißdorn (Crataegus mongyna)

Erhaltung und Schutz des vorhandenen Gehölzbestandes
(Festsetzung gemäß § 9 (1) 25b BauGB)

Die im B-Plan dargestellten drei großen Gehölze (Linde, Birke und Robinie) sind zu erhalten und während der Baumaßnahmen im gesamten Kronentraufbereich gemäß DIN 18920 und der RAS-LG4 zum Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen zu schützen

B. Gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 Landesbauordnung NW (BauO NW)

Bewegliche Abfall- und Wertstoffsammelbehälter sind sichtgeschützt unterzubringen (z.B. durch intensive Eingrünung)

Gemäß § 86 BauO NW i. V. mit § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind ebenerdige Stellplatzflächen und Zuwegungen in wassergebundener Decke, mit Rasengittersteinen oder anderen durchlässigen Materialien, auszuführen.

Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 werden die in seinen Geltungsbereich fallenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.29 Blumenstraße gemäß § 2 (4) BauGB aufgehoben:
- Bebauungsplan Nr.29 Blumenstr̈e vom 15.10.1971.

Art der baulichen Nutzung
§ 9 (1) 1 Bau GB / § 1 (1), (2), (3) BauNVO

WA	Allgemeines Wohngebiet	MI	Mischgebiet
WR	Reines Wohngebiet	MK	Kerngebiet
WS	Kleinsiedlungsgebiet	GE	Gewerbegebiet
WB	Besonderes 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- und Spielanlagen § 9 (1) 5 BauGB

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Öffentliche Verwaltungen
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Schule
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Hallenbad
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Feuerwehr
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Post
- Flächen für Sport- und Spielanlagen
- Sportanlagen
- Spielanlagen

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen § 9 (1) 12, 14 (6) BauGB

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
- Elektrizitätswerk
- Brunnen
- Trafostation
- Pumpstation
- Umspannwerk
- Wasserwerk
- Umformerstation
- Regenrückhaltebecken
- Werkstoffsammelstelle
- Überlaufbecken
- Abfall
- Ablagerung

Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB

- Öffentliche Grünflächen
- PRIVAT — Private Grünflächen
- Parkanlage
- Sportplatz
- Dauerkleingärten
- Zeltplatz
- Friedhof
- Freibad
- Spielplatz; Spielbereich A, B, C lt. Erl. d. MNW. 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 Naturgewalten 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

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

Gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauONW i. V. § 9 (4) BauGB

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

Verkehrsflächen und ihre Höhenlage
§ 9 (1) 11, 26, (2) (6) BauGB

- Straßenverkehrsfläche
- F — Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung - Fußgängerbereich -
- V — Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich -
- P — Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung - Öffentliche Parkfläche -
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- +x.xx/-x.xx — Gepl. Höhenlage der Verkehrsfläche in m über NN
- 2.04 — Elektronisch berechneter Achspunkt
- Einfahrt
- Einfahrtbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Treppe
- Rampe
- 25 + — Maßzahl

Die Unterteilung der Straßenverkehrsfläche ist als Hinweis zu werten

Fläche für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung der Straßenkörper erforderlich sind
- Aufschüttung
- Abgrabung
- Stützmauer
- Fläche für Bahnanlagen

Sonstige Festsetzungen § 9 (1) 3, 4, 9, 10, 21, 22, 23, 24, (6) (7) BauGB und § 16 (5) BauNVO

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
  - St = Stellplätze — GStr = Gemeinschaftsstellplätze
  - Ga = Garagen — GGa = Gemeinschaftsgaragen
  - TGa = Tiefgaragen — GTGa = Gemeinschaftstiefgaragen
- HOTEL — Besonderer Nutzungszweck von Flächen, z. B. Hotel
- GFL — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
  - G — Gehrecht
  - F — Fahrrecht
  - L — Leitungsrecht
- bei schmalen Flächen)
- Ö — zu Gunsten der Öffentlichkeit / Allgemeinheit
- A — zu Gunsten der Anlieger
- V — zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger
- f. mind. / höchst. 1000 m² — Mindest- / Höchstgröße der Baugrundstücke
- f. mind. / höchst. 20 m — Mindest- / Höchstbreite der Baugrundstücke
- f. mind. / höchst. 60 m — Mindest- / Höchsttiefe
- Umgrenzung der Flächen für besonders Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes.
- Umgrenzung der Gebiete, in denen bestimmte, die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht verwendet werden dürfen
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
- Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen
- 44444444 — Schallschutzanforderung gemäß DIN 4109 z. B. Lärmpegelbereich 4

Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen
§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 16 - 18 BauNVO; Höhenlage § 9 (2) BauGB

- III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- II - III — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze
- (II) — Zahl der Vollgeschosse zwingend
- 0,4 — Grundflächenzahl
- GR 100 m² — Grundfläche mit Flächenangabe
- 0,7 — Geschossflächenzahl
- GF 300 m² — Geschossfläche mit Flächenangabe
- 3,0 — Baumassenzahl
- BM 4000m³ — Baumasse mit Volumenangabe
- 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 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
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Bäume zu erhalten
- Sträucher zu erhalten
- Sonstige Bepflanzung zu erhalten
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
- N — Naturschutzgebiet
- L — Landschaftsschutzgebiet
- NG — Naturdenkmal

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
§ 9 (1) 13, (6) BauGB

- Oberirdische Leitung
- Unterirdische Leitung
- Oberirdische Leitung mit Schutzstreifen
- Unterirdische Leitung mit Schutzstreifen
- E — Elektrizitätsleitung
- G — Gasleitung
- W — Wasserleitung
- FG — Ferngasleitung
- A — Abwasserleitung
- F — Fernmeldeleitung
- ÖL — Fernölleitung
- 110 KV — E - Leitung mit Spannungsangabe

Regelungen für die Stadterhaltung, für den Denkmalschutz und für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen
§ 9 (6) § 172 (1) BauGB

- E — Umgrenzung von Erhaltungsbereichen
- D — 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
- RB — Rückhaltebecken
- Wasserflächen / Bachlauf mit Schutzstreifen und Fließrichtung

---

Plangrundlage

Die vorliegende Plangrundlage ist z. T. eine Abzeichnung - Vergrößerung der Katasterflurkarte

Die Flurkarte ist erstmalen im Jahre ... im Maßstab 1 : ... durch Urautnahme - vereinfachte Teil - Neuvermessung .

Die Plangrundlage enthält außerdem die Ergebnisse von Ergänzungsvermessungen (z. B. Gebäude) .

Die vorliegende Plangrundlage wurde z. T. neu kartiert .

Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand

Mettmann , den 29.05.98

Öffentl. bestl. Verm. Ing.

Es wird bescheinigt , daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Mettmann , den 29.05.98

Öffentl. bestl. Verm. Ing.

Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis überein

Mettmann , den 29.05.98

Öffentl. bestl. Verm. Ing.

Zeichenerklärung Planunterlage

- Wohngebäude mit Hausnummer
- Wohngebäude ohne Hausnummer
- Wirtschafts- und Industriegebäude
- Durchfahrt
- Arkade
- Mauer
- 135.00 — Vorhandene Höhenlage über NN
- Telefonzelle
- Kanalschacht
- Hydrant
- Wasserschieber
- Gasschieber
- Straßeneinkästen
- Kabelkasten
- Kabelschacht
- Laterne
- Verkehrsschild
- Haltestelle
- Verkehrssampel
- E - Mast
- Hochspannungsmast
- Anschlagsäule
- Baum
- Bordstein
- Zaun
- Hecke
- Böschung
- Gemeindegrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze

Nachdruck und Vervielfältigung jeder Art auch einzelner Teile sowie Anfertigung von Vergrößer- oder Verkleinerungen sind verboten und werden aufgrund des Urheberschutzgesetzes gerichtlich verfolgt

Rechtsgrundlagen / Verfahrensgrundlagen

Dieser Plan enthält Festsetzungen gemäß
- § 9 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. 08. 1997 (BGBl. I S. 2141) in der z. Zt. gültigen Fassung
- den Bestimmungen der Vierten Verordnung zur Änderung der Baunutzungsverordnung (Bau NVO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. 01. 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22. 04. 1993 (BGBl. I S. 466)
- der Baurordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (BauO NW) vom 07.03.1995 (GV NW S. 218 / S GV. NW. S. 232)
- der Planzeichenverordnung (Planz V 90) 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 Entwässerung erfolgt nach dem Generalentwässerungsplan der Stadt Mettmann.

Zu diesem Plan gehören als Bestandteil : Folgende Pläne / Gutachten sind Anlagen der Begründung:
Begründung zum Bebauungsplan — Landschaftspflegerischer Beitrag / Begleitplan und Grünordnungsplan
Schalltechnisches Gutachten

Plan - und Anzeigeverfahren

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluß des Planungsausschuss der Stadt Mettmann vom 6.02.1998 aufgestellt worden.

Mettmann , den 7.05.1998

Stadtdirektor

Dieser Plan hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 9.04.1998 bis 8.05.1998 gemäß Beschluß des Planungsausschusses vom 3.02.1998 öffentlich ausgelegen.

Mettmann , den 8.05.1998

Stadtdirektor

Dieser Plan ist gemäß § 10 BauGB vom Rat der Stadt Mettmann am 23.03.1999 als Satzung beschlossen worden .

Mettmann , den 24.3.99

Bürgermeister

Die Bekanntmachung über den Beschluß als Satzung sowie Ort und Zeit der Auslegung gemäß § 10 BauGB ist am 14.3.1999 erfolgt.

Mettmann , den 16.3.1999

Bürgermeister

Entwurf und Bearbeitung
BF-BAU Bauing GmbH
Hilden
in Zusammenarbeit mit
Stadt Mettmann
Abteilung Stadtplanung

Dieser Plan stimmt mit dem Auslegungsexemplar - Originalbelichtungsplan - und den darauf vorgezeichneten Vermerken überein .

Mettmann , den

Der Stadtdirektor
Im Auftrag

..... Ausfertigung

KREISSTADT METTMANN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Nr. 1

„BLUMENSTRASSE“

Gemarkung Mettmann

Flur 14

Maßstab : 1:500