Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 3 und 1 (6) BauNVO)
Die mit WA gekennzeichneten Gebiete werden gem. § 4 BauNVO als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) BauNVO)
Das Maß der baulichen Nutzung ist gemäß Eintrag im Plan über die Grundflächenzahl (GRZ), die maximale Anzahl der Vollgeschosse sowie die maximal zulässige Firsthöhe festgesetzt.

Zur Ermittlung der zulässigen Firsthöhe ist als unterer Referenzpunkt die festgesetzte Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFE) maßgebend. Ist in einem Baufenster neben einer OKFE auch eine Oberkante Fertigfußboden Souterraingeschoss (OKFS) festgesetzt, ist das Gebäude mit Souterrain auszuführen.

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (3) und (5) BauNVO)
Gemäß §23 (3) BauNVO dürfen die festgesetzten Baugrenzen zur Errichtung von Wintergärten ausnahmsweise bis zu einer maximalen Tiefe von 3,0 m überschritten werden. Außerhalb der Baugrenzen liegende Wintergärten oder Teile von Wintergärten dürfen maximal eine Höhe von 3,5 m oberhalb der festgesetzten OKFS bzw. OKFE haben. Ein Wintergarten ist ein Vorbau, dessen Dach und Wände überwiegend aus Glas oder anderen transparenten Materialien bestehen.

Gemäß §23 (3) und (5) BauNVO dürfen Gebäudeteile in geringfügigem Ausmaß sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, die festgesetzten Baugrenzen überschreiten.

4. Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)
Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den entsprechend gekennzeichneten Flächen zulässig.

5. Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
Die Anzahl der Wohneinheiten in dem Wohngebiet, in dem nur Einzelhäuser oder Doppelhäuser zulässig sind, darf je Doppelhaushälfte oder Einzelhaus max. 2 Wohneinheiten betragen.

6. Geländehöhe (§ 9 (1) Nr. 17 und § 9 (4) BauGB i.V.m. § 2 (4) BauO NW)
Die vorhandene natürliche Höhenlage des Plangebietes darf nicht wesentlich verändert werden. Ausgenommen hiervon sind die im Plangebiet befindlichen Aufschüttungen, Geländeaufschüttungen und -abgrabungen sind bis zur Höhe der festgesetzten OKFE und OKFS zulässig.

Die im Plan eingetragenen OKFE und OKFS setzen eine neue Geländehöhe, als Grundlage für die Berechnung der Abstandflächen nach § 6 BauO NRW und die Ermittlung der Geschossigkeit nach § 2 (5) und (6) BauO NW, fest.

7. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)
Fassaden
Die Gebäudefassaden im Plangebiet sind als verklinkerte oder geputzte weiße oder helle Flächen auszuführen. Darüber hinaus sind weitere Farben und Materialien - wie z.B. Mauerwerk, Holz, Naturstein, Zinkbleche usw. - zur Gliederung der Fassade mit untergeordneten Flächenanteilen bis zu 30 % zulässig.

Es sind keine Materialien zulässig, die andere Materialien vortäuschen (Materialimitate).

Aneinander grenzende Doppelhaushälften sind in ihrer Material- und Farbgestaltung einheitlich auszubilden.

Dachaufbauten, Dacheinschnitte
Dachgauben, Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zulässig. Die Einzel- oder Gesamtlänge aller Gauben, Aufbauten und Einschnitte darf max. ½ der zugehörigen Traufläge betragen.

Dachneigung
Innerhalb des Plangebietes sind die Dächer von Hauptbaukörpern mit einer Dachneigung von 0 bis max. 35° auszubilden.

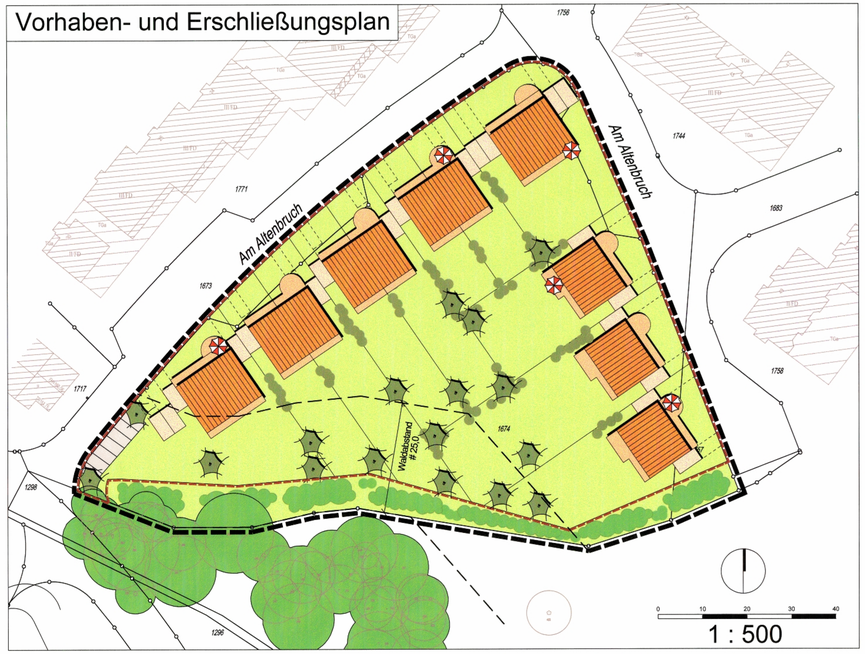
Ferner sind aneinander gebaute Doppelhaushälften mit einer einheitlichen Traufhöhe sowie gleicher Dachneigung auszubilden.

Dachmaterial
Die Dächer sind aus grauen bis anthrazitfarbenen Dachpfannen herzustellen. Alternativ ist eine Eindeckung mit Zink- oder Aluminiumblech zulässig. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind ausnahmsweise in abweichenden Farben zulässig. Sie sind soweit möglich flächenbündig in die Dachflächen einzubinden.

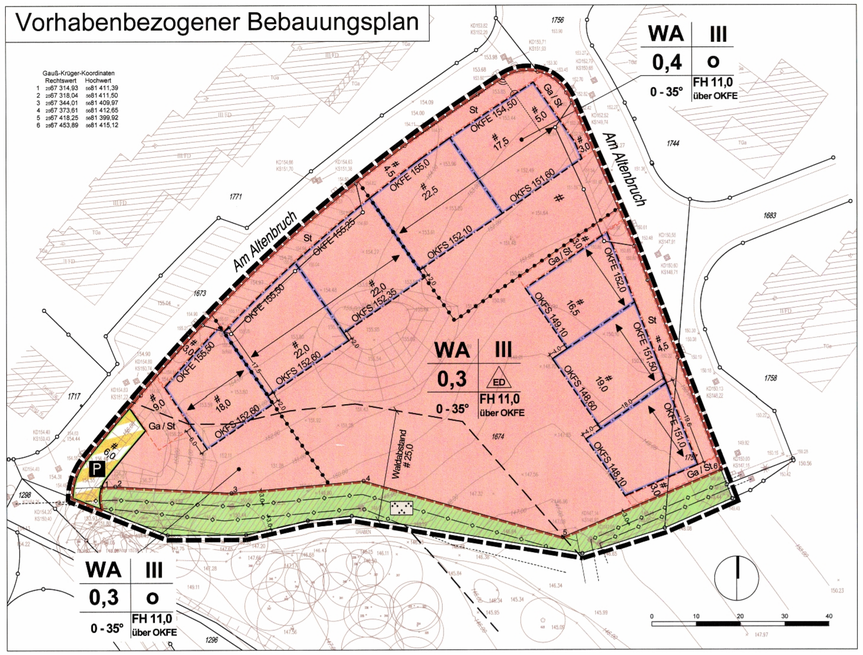
Aneinander grenzende Doppelhaushälften sind im Dachbereich in gleicher Materialität und Farbgebung auszubilden.

8. Vorhaben und Erschließungsplan (gemäß § 12 Abs. 3a BauGB)
Im Plangebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

Vorhaben- und Erschließungsplan



Vorhabenbezogener Bebauungsplan



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

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
- 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
- Wasserwerk
- Trafostation
- Regenrückhaltebecken
- Umspannwerk
- Überlaufbecken
- Umformerstation
- Fernwärme
- Abfall
- Gas
- Wertstoffsammelstelle
- Ablagerung

Grünflächen
§ 9 (1) 15 BauGB

- Öffentliche Grünflächen
- 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
- E – Nur Einzelhäuser zulässig
- D – Nur Doppelhäuser zulässig
- ED – Nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
- H – Nur Hausgruppen zulässig
- HD – Nur Doppelhäuser u. Hausgruppen zulässig
- Baulinie
- Baugrenze
- Stellung der baulichen Anlage

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

- Straßenverkehrsfläche
- PRIVAT – Private Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung - Fußgängerbereich -
- Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich -
- Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung - Öffentliche Parkfläche -
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 144,20 – Gepl. Höhenlage der Verkehrfläche 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 .

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
- Grenze des Vorhaben- und Erschließungsplanes
- 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
  - Ga = Garagen
  - TGa = Tiefgaragen
  - GSt = Gemeinschaftsstellplätze
  - GGa = Gemeinschaftsgaragen
  - GTGa = Gemeinschaftstiefgaragen
- HOTEL – Besonderer Nutzungszweck von Flächen, z. B. Hotel
- GFL – Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen bei schmalen Flächen)
  - G = Gehrecht
  - F = Fahrrecht
  - L = Leitungsrecht
- 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
- b mind. / höchst. 20 m – Mindest- / Höchstbreite der Baugrundstücke
- t mind. / höchst. 60 m – Mindest- / Höchsttiefe
- Umgrenzung der Flächen für besondere 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
- Kennzeichnung Waldabstand 25,0m (hinweisende Darstellung)

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
- (G) – Geschossflächenzahl
- GF 500 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
- OKFE – Oberkante Fertigfußbodenhöhe Erdgeschoss
- OKFS – Oberkante Fertigfußbodenhöhe Souterraingeschoss

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

- 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

Festsetzungen und nachrichtliche 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
- N – Naturschutzgebiet
- ND – Naturdenkmal
- L – Landschaftsschutzgebiet

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 – Fernmeldeleitung
- A – Abwasserleitung
- F – Fernmeldeleitung
- ÖL – Fernölleitung
- 110 KVE - Leitung mit Spannungsleistung

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
- E – Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- D – 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
- RHB – 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 Ergänzungsvermessungen (z.B. Gebäude).

Die vorliegende Plangrundlage wurde z.T. neu kartiert.

Es wird bescheinigt, dass die Darstellung mit dem derzeitigen amtlichen Katasternachweis übereinstimmt und dass die städtebaulichen Festsetzungen geometrisch eindeutig sind.

Mönchengladbach, den 25.5.2010

Öffentl. best. Verm.-Ing.

Zeichenerklärung Planunterlage

- 12 – Wohngebäude mit Hausnummer
- Wohngebäude ohne Hausnummer
- Wirtschafts- und Industriegebäude
- Durchfahrt
- Arkade
- Mauer
- 135,00 – Vorhandene Höhenlage über NN
- Telefonzelle
- Kanalschacht
- Hydrant
- Wasserschieber
- Gasschieber
- Straßensinkkasten
- Kabelkasten
- Kabelschacht
- Laterne
- Verkehrsschild
- Haltestelle
- Verkehrsampel
- E - Mast
- Hochspannungsmast
- Anschlagsäule
- Baum
- Bordstein
- Zaun
- Hecke
- Böschung
- Gemeindegrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Rechter Winkel
- Überhaken

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

Rechtsgrundlagen / Verfahrensgrundlagen

Dieser Plan enthält Festsetzungen gemäß
- § 9 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der z. Zt. gültigen Fassung.
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (Bau NVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.133), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- der Bauordnung für das Land Nordrhein- Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV.NRW. S.256) in der z. Zt. gültigen Fassung.
- der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 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 zum Bebauungsplan
Begründung zum Bebauungsplan

Planverfahren

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Planungsausschusses der Stadt Mettmann vom 19.05.2009 aufgestellt worden.

Mettmann , den 6.05.2010

Siegel — Bürgermeister

Dieser Plan hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 24.05.10 bis 25.06.2010 gemäß Beschluss des Planungsausschusses vom 11.05.10 öffentlich ausgelegen.

Mettmann, den 08.09.2010

Siegel — Bürgermeister

Dieser Plan ist gemäß § 10 BauGB vom Rat der Stadt Mettmann am 28.09.2010 als Satzung beschlossen worden.

Mettmann, den 04.10.2010

Siegel — Bürgermeister

Die Bekanntmachung über den Beschluss als Satzung sowie Ort und Zeit der Auslegung gemäß § 10 BauGB ist am 15.10.2010 erfolgt.

Mettmann, den 21.10.2010

Siegel — Bürgermeister

Entwurf und Bearbeitung

ISR INNOVATIVE STADT + RAUM PLANUNG ISR GmbH & Co. KG.
Memeler Straße 30 42781 Haan
Tel:02129/566209-0 Fax:566209-16

Dieser Plan stimmt mit dem Auslegungsexemplar - Originalbebauungsplan - und den darauf verzeichneten Vermerken überein .

Mettmann , den

Der Bürgermeister
im Auftrag

Siegel

1. Ausfertigung

KREISSTADT METTMANN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6

“ Am Altenbruch“

Gemarkung Metzkausen
Flur 5
Maßstab : 1 : 500

Angefertigt: 27.04.2010