

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 138 – Metzkausener Straße / Hassel –

A. Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch BauGB

1. Gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB wird die Mindestbreite der Baugrundstücke auf 6,0 m festgesetzt.
2. Gemäß § 9 (1) Nr. 5 i.V.m. Nr. 25a BauGB ist die festgesetzte Spielplatzfläche durch eine Strauchbepflanzung mit heimischen Gewächsen (siehe Pflanzliste im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag des Büro Galunder, Nümbrecht, September 2017, S. 27) von den benachbarten Flächen abzugrenzen. Diese Pflanzung ist dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu erneuern.
3. Gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB dürfen in einer Entfernung von vierzig Metern ab Fahrbahnrand der Landesstraße nur solche Bauanlagen errichtet, erheblich verändert oder anders genutzt werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße nicht durch Lichteinwirkung, Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen und dergleichen gefährden oder beeinträchtigen. Eine Gefährdung und Beeinträchtigung darf auch nicht durch Anlagen der Außenwerbung stattfinden. Beleuchtungen sind so zu gestalten und abzuschirmen, dass der Verkehr auf der Landesstraße weder geblendet noch in sonstiger Weise beeinträchtigt wird. In einer Entfernung von zwanzig Metern ab Fahrbahnrand dürfen keine Anlagen der Außenwerbung errichtet werden.
4. Gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB ist auf den mit  bezeichneten Öffentlichen Grünflächen eine dauerhaft begrünte Hecke als Sichtschutz anzupflanzen.
5. Gemäß § 9 (1) Nr. 16 BauGB wird das mit  bezeichnete Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers zum Ablauf von Extremniederschlagsmengen festgesetzt. Es ist als Mulde auszubilden. Es ist von baulichen Anlagen und Anpflanzungen freizuhalten.
6. Auf den gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen sind die im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag aufgeführten Maßnahmen bezogen auf das Plangebiet auszuführen (siehe S. 26-29). Außerdem ist die in der Artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP) - Stufe II inklusive CEF-Konzeption „Zwergfledermaus“ des Büros Galunder, Nümbrecht, September 2017 auf den S. 34 - 36 beschriebene Artenschutzkonzeption für die Förderung der Zwergfledermaus und des Waldkauzes durchzuführen.
7. Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind Flächenbefestigungen von ebenerdigen Zufahrten, Stellplätzen und Wegen in Wassergebundener Decke, mit Rasengittersteinen oder anderen wasser-durchlässigen Materialien (z.B. versickerungsfähiges Pflaster) auszuführen.
8. Das gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB im Plan festgesetzte Geh- Fahr- und Leitungsrecht ist zugunsten des Anliegers sowie der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Es ist von baulichen Anlagen und Anpflanzungen freizuhalten.
9. Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB werden unter Bezug auf die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Peutz Consult GmbH, (vom 04.10.2017, Bericht Nr. VA 7237-1.1) folgende Festsetzungen getroffen:
 - 9.1 Der in der zeichnerischen Darstellung als Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gekennzeichnete Lärmschutzwall zur L 239 ist in seiner derzeitigen Form und Höhe zu erhalten und bei Abgang / Beschädigung wieder in der derzeitigen Höhe herzustellen. Die Höhe des Walles in Meter über NHN ist der Tabelle mit Höhenpunkten zu entnehmen.

9.2 Auf dem Lärmschutzwall ist durchgehend eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens zwei Metern über Oberkante Walkkrone vorzusehen (Erhalt der bestehenden Wand und Verlängerung bis zum nördlichen Ende des Plangebietes).

9.3 In den innerhalb des Lärmpegelbereichs II liegenden Teilen 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 II entsprechen.

Als Anhaltspunkt für die Schallschutzklasse der Fenster dient die abgebildete Tabelle, die abgeschätzte Schalldämmwerte der Außenbauteile nach DIN 4109 für Wohnungen bei maximal 40 % Fensterfläche zu 60% Wandfläche darstellt (gültig für ein Verhältnis von Gesamtfläche des Außenbauteiles (Fassade) zu Grundfläche des Aufenthaltsraumes von 0,5). Bei wesentlichen Abweichungen von dem genannten Verhältnis, ist das erforderliche Schalldämm-Maß der Fenster gesondert nachzuweisen.

Lärmpegelbereich	erf. $R'_{w,res}$	$R'_{w,Wand}$	$R'_{w,Fenster}$	Schallschutzklasse der Fenster
II	30 dB	35 dB	25 dB	1
III	35 dB	40 dB	30 dB	2
IV	40 dB	45 dB	35 dB	3

10. Gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind im Bereich der öffentlichen Stellplatzflächen standortgerechte heimische Laubbäume (siehe Pflanzliste im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag, S. 27) anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu erneuern.

11. Gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind Flachdachgaragen zumindest extensiv zu begrünen.

12. Gemäß § 9 (3) BauGB werden für jedes Baufenster für die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFE) Höhen über NHN festgelegt. Bei längeren Baufenstern werden zwei Höhenwerte festgesetzt, zwischen denen die Höhe für die einzelnen Baukörper zu interpolieren ist. Die Höhenwerte sind Maximalwerte, die nicht überschritten werden dürfen.

13. Gemäß § 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO darf die Firsthöhe maximal 10,0 Meter über der Höhe Fertigfußboden Erdgeschoß liegen.

14. Gemäß § 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO sind Geländeaufschüttungen bis zur Höhe der festgesetzten OKFE zulässig.

15. Gemäß § 9 (3) BauGB i.V.m. § 9 (3) BauO NRW sind aufgrund der Topographie im Baugebiet und der dadurch bedingten Höhenlage der Erschließung Abstandsflächen auf die geplanten Geländehöhen zu beziehen.

B. Festsetzungen gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1. Gemäß § 12 (6) BauNVO i.V.m. § 23 (5) BauNVO und § 9 (1) Nr. 4 BauGB sind Garagen, überdachte Stellplatzanlagen (Carport) und Stellplätze nur auf den im Plan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Außerhalb dieser Flächen sind sie nur zulässig, wenn sie zwischen der das Grundstück erschließenden Straße und der vorderen Baugrenze sowie in Verlängerung der vorderen und hinteren Baugrenze liegen. Als vordere Baugrenze wird dabei jeweils die Baugrenze angesehen, die parallel zur Grundstückserschließung liegt. Die hintere Baugrenze ist jeweils die parallel zur vorderen verlaufende Baugrenze.

2. Gemäß § 14 BauNVO sind an Grundstücksgrenzen Stützmauern nur bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig. In Ausnahmefällen können Stützmauern bis zur Höhe der max. zulässigen Geländeauffüllung zu den angrenzenden Grundstücks- bzw. Verkehrsflächen zugelassen werden.
3. Gemäß § 20 (3) BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen bei der Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen. Dies gilt nicht für Aufenthaltsräume in Dachgeschossen.
4. Gemäß § 23 (3) und (5) 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 mit einer Höhe von 3,0 m errichtet werden. Ein Wintergarten ist ein Vorbau, dessen Dach und Wände überwiegend aus Glas oder anderen transparenten Materialien bestehen.
5. Gemäß § 23 (3) und (5) BauNVO dürfen die festgesetzten Baugrenzen zur Errichtung einer Terrassenüberdachung ausnahmsweise bis zu einer maximalen Tiefe von 3,0 m überschritten werden. Außerhalb der Baugrenzen liegende Terrassenüberdachungen oder Teile von Terrassenüberdachungen dürfen maximal mit einer Höhe von 3,0 m errichtet werden.
6. Gemäß § 23 (3) und (5) BauNVO dürfen Gebäudeteile (z.B. Balkone) sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, die festgesetzten Baugrenzen bis max. 2,5 m überschreiten.

C. Gestalterische Festsetzungen gemäß §86 Bauordnung NW (BauO NRW)

1. Bei Doppelhaushälften müssen die Höhe Fertigfußboden Erdgeschoß sowie die Trauf- und Firsthöhe jeweils gleich sein. Weiterhin müssen Doppelhaushälften und die Hausgruppe bezüglich Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung (Material und Farbe) sowie der Gestaltung der Fassade einschließlich Fenster und Türen (Material und Farbe) innerhalb eines Bauabschnitts gleich ausgeführt werden. Als Bauabschnitt gelten aneinander gebaute Gebäude.
2. Die Gesamtbreite von Dachgauben und sonstigen Dachaufbauten sowie Dacheinschnitten darf maximal 2/3 der darunter liegenden Gebäudewände nicht überschreiten. Darüber hinaus müssen Dachgauben von den seitlichen Außenkanten der zugehörigen Dachfläche (nicht jedoch von der Traufe) jeweils mindestens 1,5 m entfernt liegen. Übereinander liegende Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind unzulässig. Sofern bei Doppelhaushälften Dachaufbauten vorgesehen werden, müssen diese bezogen auf das Doppelhaus hinsichtlich Lage, Größe und Gestaltung (Material, Farbe und Dachneigung) gleich ausgeführt werden. Zulässig sind hierbei auch aneinander gebaute Dachaufbauten. Für Dachgauben und sonstige Dachaufbauten sind Abweichungen bei der festgesetzten Dachneigung zulässig.
3. Drempele sind nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Als Drempele wird der Bereich der Außenwand bezeichnet, der oberhalb der Geschossdecke des letzten Vollgeschosses liegt. Die Höhe wird gemessen von Oberkante Rohbaudecke bis zum Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Unterkante der tragenden Dachkonstruktion. Bei Doppelhaushälften sind die Drempele bezogen auf das Doppelhaus hinsichtlich der Höhe gleich auszuführen.
4. Von Dacheindeckungen dürfen keine reflektierenden bzw. glänzenden Wirkungen ausgehen.
5. Bewegliche Abfall- und Wertstoffsammelbehälter sind sichtgeschützt (z.B. in Gebäuden oder durch intensive Eingrünung) unterzubringen.
6. Gemäß § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25a BauGB sind Vorgartenflächen zu begrünen. Davon ausgenommen sind die für den Gehweg und den Standort der Wertstoffsammelbehälter notwendigen Flächen sowie die Anordnung eines Stellplatzes unter Beachtung der Fest-

setzung A 7. Vollständig versiegelte Vorgartenflächen sind nicht zulässig. Vorgartenflächen sind die Flächen zwischen der das Grundstück erschließenden Straße und dem Baukörper.

Hinweis:

Die Buchstaben **B** sowie **C** dienen der Kennzeichnung eines Leitungsrechts sowie öffentlicher Grünflächen.

K1 und **K2** sind die Bezeichnungen für die im Plangebiet liegenden Kompensationsflächen gemäß Landschaftspflegerischem Fachbeitrag.

Gemäß § 9 (5) BauGB wird im Bebauungsplan die im informellen Altablagerungs- und Standortkataster des Kreises Mettmann enthaltene Aufschüttung mit der Nummer 6581_10 Me gekennzeichnet. Die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann ist in baurechtlichen Genehmigungsverfahren, die diese Bereiche betreffen, zu beteiligen.

Die Erschließungsplanung wurde vom Büro Leinfelder Ingenieure, Haan, Oktober 2015 entwickelt. Die festgesetzten Höhenwerte in NHN für die Baufenster basieren auf den Höhenangaben dieser Erschließungsplanung.

Nach Auswertung von Luftbildern und anderen historischen Unterlagen gibt es keine Hinweise auf Kampfmittel. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann jedoch nicht gewährt werden. Daher wird seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Düsseldorf bei erheblichen mechanischen Erdarbeiten eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Weitere Informationen und Kontaktaufnahme, auch im Falle eines Fundes, unter www.brd.nrw.de.

Vor der Fällung von Großbäumen ist zu prüfen, ob sich darin Höhlen und Nester befinden.

Bestehende übergeordnete aber auch der Erschließung des Bebauungsplangebietes dienende Leitungen dürfen weder überbaut noch bepflanzt werden.