



**Textliche Festsetzungen**  
zum Bebauungsplan Nr. 34b-neu - Mettmann-Süd, 2. Änderung

- A. Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch BauGB**
- Gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind Flächenbefestigungen von ebenerdigen Zufahrten und Stellplätzen in Wassergebundener Decke, mit Rasengittersteinen oder anderen wasserdurchlässigen Materialien (z.B. versickerungsfähiges Pflaster) auszuführen.
  - Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB wird das gesamte Plangebiet als Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt. Alle Außenbauteile von Gebäuden sind so auszubilden, dass sie in der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" (Ausgabe 1989, Abschnitt 5, Tabelle 8) definierten Anforderungen des Lärmpegelbereichs III entsprechen.
  - Gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie alle nicht als Flächen für Stellplätze und als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzten Flächen mit heimischer Bepflanzung zu begrünen. Zulässig ist eine private Spielfläche.
  - Gemäß § 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO wird die maximale Oberkante Fertigfußboden Erdschraß (OKFE) auf 137,50 m NN festgesetzt.
  - Gemäß § 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO darf die Firsthöhe maximal 11,0 Meter über der Höhe Fertigfußboden Erdschraß liegen.
  - Gemäß § 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO sind Geländeaufschüttungen bis zur Höhe der festgesetzten OKFE zulässig.

- B. Festsetzungen gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
- Gemäß § 12 (6) BauNVO i.V.m. § 23 (5) BauNVO und § 9 (1) Nr. 4 BauGB sind überdachte Stellplatzanlagen (Carport) und Stellplätze nur auf den im Plan festgesetzten Flächen zulässig.
  - 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 festgesetzte südliche Baugrenze bis max. 1,0 m überschreiten.

- C. Gestalterische Festsetzungen gemäß §86 Bauordnung NW (BauO NRW)**
- 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. Für Dachgauben und sonstige Dachaufbauten sind Abweichungen bei der festgesetzten Dachneigung zulässig.
  - Drempel sind nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Als Drempel wird der Bereich der Außenwand bezeichnet, der oberhalb der Geschosdecke des letzten Vollgeschosses liegt. Die Höhe wird gemessen von Oberkante Rohbaudecke bis zum Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Unterkante der tragenden Dachkonstruktion.
  - Von Dacheindeckungen dürfen keine reflektierenden bzw. glänzenden Wirkungen ausgehen.
  - Bewegliche Abfall- und Wertstoffsammlerbehälter sind sichtsicher (z.B. in Gebäuden oder durch intensive Eingrünung) unterzubringen.

Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann 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](http://www.brd.nrw.de).

<p><b>Zeichenerklärung</b> <b>Planunterlagen</b></p>	<p><b>Art der baulichen Nutzung</b> § 9 (1) 1 BauGB / § 1 - 11 BauNVO</p> <p><b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b> § 9 (1) 2 BauGB / §§ 22, 23 BauNVO</p> <p><b>Gestalterische Festsetzungen</b> gemäß § 86 BauO NRW i. V. § 9 (4) BauGB</p> <p>FD Flachdach SD Satteldach WD Walmdach PD Pultdach 23-30° Dachneigung ← → Firstrichtung</p>	<p><b>Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, sowie für Sport- u. Spielanlagen</b> § 9 (1) 5 BauGB</p> <p><b>Verkehrsflächen und ihre Höhenlagen</b> § 9 (1) 11, 26, (6) BauGB</p> <p><b>Fläche für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern,</b> soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind:</p> <p>Aufschüttung Abgrabung Stützmauer Fläche für Bahnanlagen</p>	<p><b>Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen</b> § 9 (1) 12, 14, (6) BauGB</p> <p><b>Sonstige Festsetzungen</b> § 9 (1) 3, 4, 7, 9, 10, 21, 22, 23, 24, (5), (6), (7) BauGB und § 16 (6) BauNVO</p> <p><b>Festsetzungen und nachrichtliche Übernahmen</b> § 9 (1) 20, 25, (6) BauGB</p> <p>Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</p> <p>Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</p> <p>Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</p> <p>Bäume anzupflanzen Bäume zu erhalten</p> <p>Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern</p> <p>Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes. Umgrenzung der Gebiete, die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht verwendet werden dürfen. Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen</p> <p>Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen</p> <p>Abgrenzung zwischen Lärmpegelbereich z.B. 4 und 5 gemäß DIN 4108</p>	<p><b>Grünflächen</b> § 9 (1) 15 BauGB</p> <p><b>Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen</b> § 9 (1) 1, (3) BauGB, §§ 16 - 18 BauNVO</p> <p><b>Festsetzungen und nachrichtliche Übernahmen</b> § 9 (1) 13, (6) BauGB</p> <p><b>Regelungen für die Stadterhaltung, für den Denkmalschutz und für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen</b> § 9 (6), § 172 (1) BauGB</p> <p><b>Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses</b> § 9 (1) 16, (6) BauGB</p>	<p><b>Sonstige Flächen</b> § 9 (1) 17, 18, (5), (6) BauGB</p> <p><b>Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen</b> § 9 (1) 13, (6) BauGB</p> <p><b>Regelungen für die Stadterhaltung, für den Denkmalschutz und für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen</b> § 9 (6), § 172 (1) BauGB</p> <p><b>Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses</b> § 9 (1) 16, (6) BauGB</p>	<p><b>Rechtsgrundlagen / Verfahrensgrundlagen</b></p> <p>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</p> <p>Die Entwässerung erfolgt nach dem Generalentwässerungsplan der Stadt Mettmann. Zu diesem Plan gehören als Bestandteil:</p> <p>Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Mettmann, Abt. 3.1 - Stadtplanung -, Neanderstraße 85, auf Nachfrage eingesehen werden.</p> <p><b>Planverfahren</b></p> <p>Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Ausschusses für Planung, Verkehr und Umwelt der Stadt Mettmann vom 10.05.2018 öffentlich ausgestellt.</p> <p>Mettmann, den 05.07.2018 Bürgermeister</p> <p>Dieser Plan hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 18.12.18 bis 26.01.18 gemäß Beschluss des Ausschusses für Planung, Verkehr und Umwelt vom 10.05.2018 öffentlich ausgestellt.</p> <p>Mettmann, den 05.07.2018 Bürgermeister</p> <p>Dieser Plan ist gemäß § 10 BauGB vom Rat der Stadt Mettmann am 28.08.18 als Satzung beschlossen worden.</p> <p>Mettmann, den 11.06.2018 Bürgermeister</p> <p>Dieser Plan ist gemäß § 4a (3) BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... gemäß Beschluss des Ausschusses für Planung, Verkehr und Umwelt vom ..... öffentlich erneut ausgestellt.</p> <p>Mettmann, den ..... Bürgermeister</p> <p>Die Bekanntmachung über den Beschluss als Satzung sowie Ort und Zeit der Auslegung gemäß § 10 BauGB ist am 15.06.2018 erfolgt.</p> <p>Mettmann, den 18.06.2018 Bürgermeister</p>	<p><b>Plangrundlage</b></p> <p>Dieser Plan stimmt mit dem Auslegungsexemplar - Originalbaugebungsplan - und den darauf verzeichneten Vermerken überein.</p> <p>Mettmann, den ..... Der Bürgermeister Im Auftrag</p> <p>Siegel</p> <p>..... Ausfertigung</p> <p>Es wird bescheinigt, dass die Darstellung mit dem derzeitigen amtlichen Katasternachweis übereinstimmt und dass die städtebaulichen Festsetzungen geometrisch eindeutig sind.</p> <p>Mettmann, den 06.07.2017</p> <p><b>KREISSTADT METTMANN</b></p> <p><b>Bebauungsplan</b> <b>Nr. 34B Neu 2. Änderung</b> <b>" Mettmann - Süd "</b></p> <p><b>VERMESSUNG SCHÖLLING</b> ÖbVI Dipl.-Ing. Bernd Schölling Dessauer Weg 10 · 40822 Mettmann Tel. 021 04 7 01 07 · Fax 8 13 18 info@vermessung-schoelling.de www.vermessung-schoelling.de</p> <p><b>Sachbearbeiter:</b></p> <p><b>Zeichner:</b></p> <p><b>Stand:</b> 10.08.2017</p> <p><b>Gemarkung Mettmann</b> <b>Flur 14</b> <b>Maßstab: 1:500</b></p> <p>UNVERBINDLICH Dieser Baugebungsplan ist ein Entwurf, der sich im Aufstellungsverfahren gemäß § 2 Baugesetzbuch befindet und dessen Inhalt sich im weiteren Verfahren noch ändern kann. Eine Vervielfältigung des Planes ist unzulässig.</p>
--	--	--	--	---	---	--	---