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

A. Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch BauGB

1. 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.

2. 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 den in der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" (Ausgabe 1989, Abschnitt 5, Tabelle 8) definierten Anforderungen des Lärmpegelbereichs III entsprechen.

3. 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.

4. Gemäß § 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO wird die maximale Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß (OKFE) auf 137,50 m NHN festgesetzt.

5. Gemäß § 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO darf die Firsthöhe maximal 11,0 Meter über der Höhe Fertigfußboden Erdgeschoß liegen.

6. 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)

1. 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.

2. 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)

1. 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.

2. Drempel sind nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Als Drempel 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.

3. Von Dacheindeckungen dürfen keine reflektierenden bzw. glänzenden Wirkungen ausgehen.

4. Bewegliche Abfall- und Wertstoffsammelbehälter sind sichtgeschützt (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.