

Stadt Mettmann

Bebauungsplan Nr. 34 B neu - Mettmann – Süd, 3. Änderung

Textliche Festsetzungen

A) Planungsrechtliche Festsetzungen nach Baugesetzbuch (BauGB) i.v.m. Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (6) BauNVO und § 4 BauNVO)

Gemäß § 1 (6) Nr. 2 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und WA 2) die nach § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Anlagen für Verwaltung,
- Gartenbaubetriebe sowie
- Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und 19 BauNVO)

Die festgesetzte überbaubare Grundfläche darf in den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und WA 2) durch die Grundfläche der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen einschließlich der an Gebäude angrenzenden Terrassen um bis zu 50 % und somit bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

3.1 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch unmittelbar an Gebäude angrenzende Terrassen und Sichtschutzwände um maximal 3,0 m überschritten werden.

3.2 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen 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.

4. Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

4.1 Garagen (Ga), Carports (Cp) und Stellplätze (St) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den mit Ga/Cp/St gekennzeichneten Flächen zulässig.

4.2 Vor Garagen, Carports und Stellplätzen ist ein Stauraum von min. 5,0 m bis zur angrenzenden erschließenden Verkehrsfläche zu schaffen. Innerhalb dieser Fläche ist die Anlage eines zweiten Stellplatzes, abweichend von der Festsetzung 4.1, zulässig.

5. Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 (1) BauNVO)

- 5.1 Je Wohngebäude ist ein gemäß § 65 (1) Nr. 1 BauO NRW genehmigungsfreies Gebäude bis zu 30 m³ Bruttorauminhalt ohne Aufenthaltsräume allgemein zulässig, jedoch nicht innerhalb der Vorgärten.

Vorgärten werden definiert als derjenige Bereich zwischen erschließender Verkehrsfläche und Hauptgebäude. Hierbei wird als erschließende Verkehrsfläche jeweils diejenige Verkehrsfläche betrachtet, von der aus die Hauptzugänge zum jeweiligen Gebäude führen.

- 5.2 Aufstellflächen für Abfallsammelbehälter, Fahrradstellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen, Carports und Garagen sind allgemein zulässig.

6. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

6.1 Begrünung

Die nicht überbauten Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet sind mit Rasen sowie Stauden- und Zierpflanzungen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind notwendige Platz-, Wege- und sonstigen Erschließungsflächen.

6.2 Begrünung von Garagen- und Carportdächern

Die Garagendächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung auszustatten. Der Begrünungsaufbau und die verwendeten Materialien und Substrate Dachbegrünung sind gemäß der „FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen“ (in der jeweils gültigen Fassung) auszuführen (FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn).

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

7. Fassaden

Die Material- und Farbgestaltung aneinander angrenzender Doppelhaushälften im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist einheitlich auszuführen.

8. Dächer

- 8.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Dachgauben und Dacheinschnitte allgemein zulässig. Die Einzel- oder Gesamtlänge aller Gauben und Dacheinschnitte darf je Wohngebäude max. 2/3 der jeweiligen Fassadenseite nicht überschreiten, wobei mindestens ein Abstand von 1,5 m von den Giebeltrennwänden einer Einheit und der Giebelseite des Hauptbaukörpers einzuhalten ist.

- 8.2 Geneigte Dächer mit einer Dachneigung ab 10° sind mit einer Dacheindeckung aus unglasierten, nicht glänzenden Dachsteinen oder Dachpfannen auszuführen.

Von dieser Festsetzung ausgenommen sind Technische Aufbauten wie Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen.

8.3 Aneinandergrenzende Doppelhaushälften sind in der First- und Traufhöhe sowie der Dacheindeckung gleich auszubilden.

9. Einfriedungen/ Standorte für bewegliche Abfallbehälter

9.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind Einfriedungen im Bereich der Vorgärten nur bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig (Definition Vorgarten: siehe 5.1).

Im Übrigen sind Einfriedungen nur in Form von Draht- oder Stabgitterzäunen bis zu einer Höhe von 1,8 m in Kombination mit Hecken aus einheimischen, standortgerechten Laubgehölzhecken zulässig.

Stützmauern und -elemente sind bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.

9.2 Die Standorte für Abfallsammelbehälter sind durch Sichtschutz in Form von Rankgerüsten mit geeigneter Berankung oder durch Hecken (standortgerechte Laubgehölze) einzugrünen. Alternativ sind die Standorte für private bewegliche Abfallbehälter in einer der Fassadenfarbe ähnlichen Farbgebung einzuhausen.

C) HINWEISE

10. Bodendenkmale

Das Auftreten von Bodendenkmälern bei der Durchführung von Erdarbeiten ist nicht auszuschließen. In diesem Zusammenhang wird auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz verwiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

11. Artenschutz

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) auszuschließen, sind Rodungen von Gehölzen gemäß § 39 BNatSchG nur im Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis zum 28.02. des Folgejahres zulässig.

Der Abbruch von Gebäuden ist ausschließlich in einem Zeitraum von 01.10. eines Jahres bis zum 28.02. des Folgejahres zulässig.

Stellflächen und Wegestrukturen sind mit warmweißen LED-Leuchtkörpern auszuleuchten, um Kollisionsschäden mit Fledermäusen auszuschließen.