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 30m³ 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

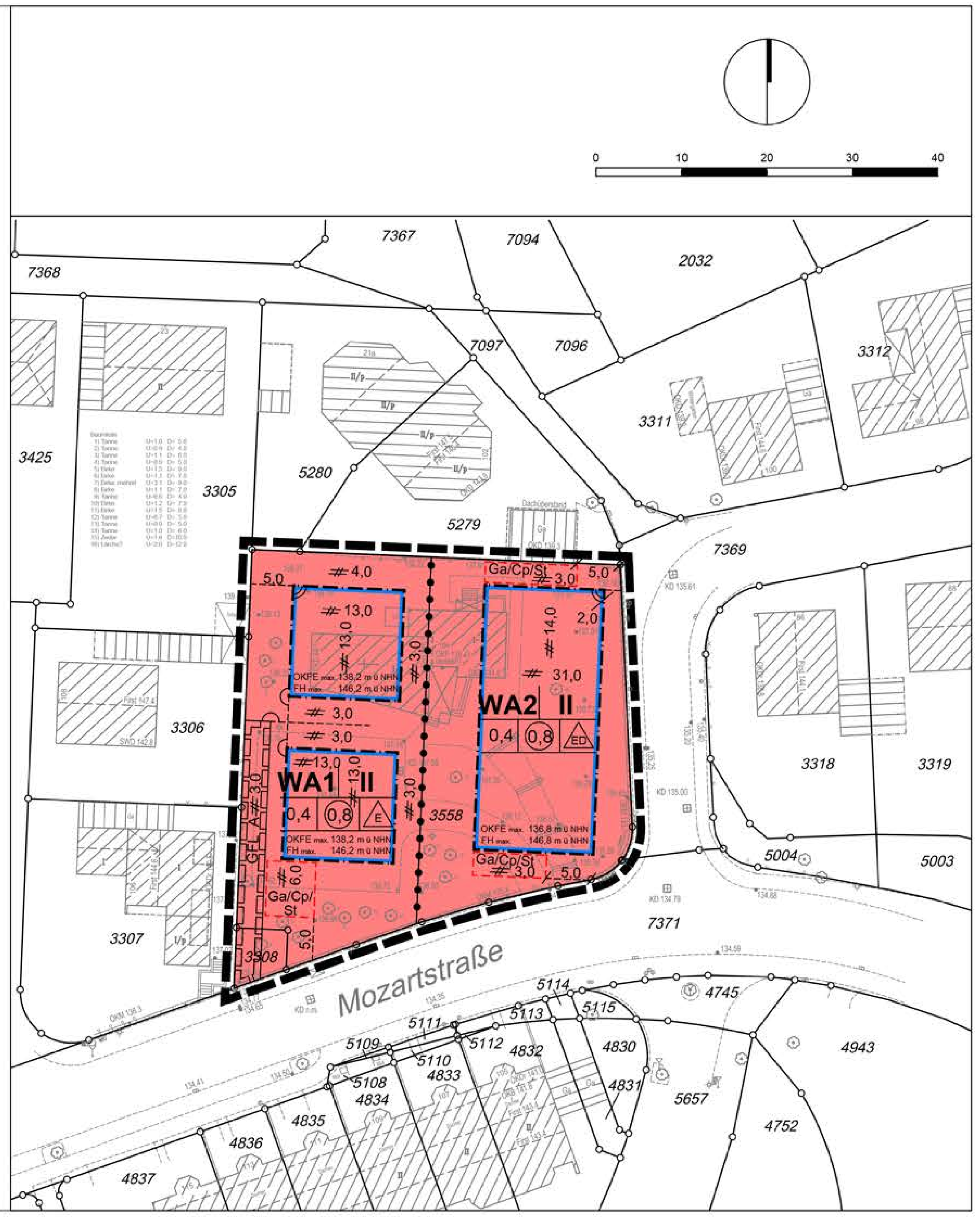
Das Auftreten von Bodendenkmälern bei der Durchführung von Erdarbeiten ist nicht auszuschließen. In diesem Zusammenhang wird auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz verwiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische 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.



Zeichenerklärung Planunterlage

- 12 — Wohngebäude mit Hausnummer
- Nebengebäude, Bauliche Anlagen
- Treppe
- Mauer
- 135,00 — Vorhandene Höhenlage über NHN
- OKB/F/ D/Dr/M — Oberkante Brüstung/ Fußboden/ Dach/ Drempel/ Mauer
- SWD — Schnitt Wand Dach
- Kanalschacht
- Hydrant
- Wasserschieber
- Straßensinkkasten
- Schaltschrank
- Laterne
- Verkehrsschild
- Baum
- U — Stammumfang
- D — Kronendurchmesser
- Bordstein
- Zaun
- Hecke
- Böschung
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- 3764 — Flurstücksnummer
- Rechter Winkel
- Geradheitszeichen
- Parallelmaß

Rechtsgrundlagen / Verfahrensgrundlagen

Dieser Plan enthält Festsetzungen gemäß

- § 9 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) - i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S.256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2016 (GV NRW S. 1162)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S.666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.12.2016 (GV NRW S. 966)

Die Entwässerung erfolgt nach dem Generalentwässerungsplan der Stadt Mettmann.

Zu diesem Plan gehören als Bestandteil :
- Begründung zum Bebauungsplan

Folgende Pläne / Gutachten sind Anlagen zum Bebauungsplan:
- Artenschutzprüfung

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Mettmann, in der Plan-Auskunft der Abt. 3.1 -Stadtplanung-, Neanderstraße 85, auf Nachfrage eingesehen werden.

Planverfahren

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Ausschusses für Planung, Verkehr und Umwelt der Stadt Mettmann am .... aufgestellt worden.

Mettmann, den

Siegel

Bürgermeister

Dieser Plan hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 26.03.2018 bis 27.04.2018 gemäß Beschluss des Ausschusses für Planung, Verkehr und Umwelt vom 28.02.2018 öffentlich ausgelegen.

Mettmann, den 10.07.2018

Siegel

Bürgermeister

Dieser Plan hat gemäß § 4a (3) BauGB gemäß Beschluss des Ausschusses für Planung, Verkehr und Umwelt vom .... in der Zeit vom .... bis .... erneut öffentlich ausgelegen.

Mettmann, den

Siegel

Bürgermeister

Dieser Plan ist gemäß § 10 BauGB vom Rat der Stadt Mettmann am 03.07.2018 als Satzung beschlossen worden.

Mettmann, den 10.07.2018

Siegel

Bürgermeister

Die Bekanntmachung über den Beschluss als Satzung sowie Ort und Zeit der Auslegung gemäß § 10 BauGB ist am 20.07.2018 erfolgt.

Mettmann, den 23.07.2018

Siegel

Bürgermeister

Art der baulichen Nutzung
§ 9 (1) 1 BauGB / § 1 (1), (2), (3) Bau NVO

- WA — Allgemeines Wohngebiet
- MU — Urbanes Gebiet
- WR — Reines Wohngebiet
- MK — Kerngebiet
- WS — Kleinsiedlungsgebiet
- GE — Gewerbegebiet
- WB — Besonderes Wohngebiet
- GI — Industriegebiet
- MD — Dorfgebiet
- SO — Sonstiges Sondergebiet
- MI — Mischgebiet

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 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/Trinkwassergewinnungsanlage
- Trafostation
- Regenrückhaltebecken
- Umspannwerk
- Überlaufbecken
- Umformerstation
- Pumpstation
- Abfall
- Fernwärme
- Wertstoffsammelstelle
- Gas
- Ablagerung

Grünflächen
§ 9 (1) 15 BauGB

- Öffentliche Grünflächen
- PRIVAT — Private Grünflächen
- Parkanlage
- Sportplatz
- Dauerkleingärten
- Zeltplatz
- Friedhof
- Freibad
- Spielplatz, Spielbereich A, B, C lt. Erl. d. IMNW.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
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Plangrundlage

Die vorliegende Plangrundlage basiert auf einem Auszug aus dem automatisierten Liegenschaftskataster (ALK) Stand: Oktober 2017

Die vorliegende Plangrundlage wurde durch eigene topografische Aufnahmen ergänzt.

© Geobasisdaten: Kreis Mettmann

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

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

Mettmann, den 28.02.2018

Siegel

Vermessungsbüro Schölling
ÖbVI Dipl.-Ing. Bernd Schölling
Dessauer Weg 10, 40822 Mettmann

Entwurf und Bearbeitung

Haan, den 13.02.2018

ISR Innovativ in Stadt + Raum

ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH
Zur Pumpstation 1 42781 Haan / Rheinland
Fon: +49 2129 / 566 209 - 0 Fax: - 16
mail@isr-haan.de www.isr-haan.de

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

Mettmann, den

Der Bürgermeister

im Auftrag

Siegel

1. Ausfertigung

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 (1) 2 BauGB / §§ 22, 23 Bau NVO

- 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
- DH — Nur Doppelhäuser u. Hausgruppen zulässig
- Baulinie
- Baugrenze
- Stellung der baulichen Anlage

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

- FD — Flachdach
- SD — Satteldach
- WM — Walmdach
- PD — Pultdach
- 23 - 30° — Dachneigung
- Firstrichtung

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

- Straßenverkehrsfläche
- PRIVAT — Private Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung
  - Fußgängerbereich
  - V — Verkehrsberuhigter Bereich
  - P — Öffentliche Parkfläche
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 144,30 — Gepl. Höhenlage der Verkehrsfläche in m über NHN
- 2.04 — Elektronisch berechneter Achspunkt
- Einfahrt
- Ein- und Ausfahrtbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Treppe
- Rampe
- 25 — Maßzahl

Die Unterteilung der Straßenverkehrsfläche ist als Hinweis zu werten.

Fläche für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörper erforderlich sind:

- Aufschüttung
- Abgrabung
- Stützmauer
- Fläche für Bahnanlagen

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
- 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		TGa = Tiefgaragen	
Ga = Garagen		GGa = Gemeinschaftsgaragen	
Cp = Carports		GTGa = Gemeinschaftstiefgaragen	

- Hotel — Besonderer Nutzungszweck von Flächen z. B. Hotel
- 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 Entsorger
- 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, dieLuft erheblich verunreinigende Stoffe nicht verwendet werden dürfen
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind. Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen.
- LPB V / LPB IV — Abgrenzung zwischen Lärmpegelbereich z.B. 4 und 5 gemäß DIN 4108

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
- (III) — Zahl der Vollgeschosse zwingend
- 0,4 — Grundflächenzahl
- GR 100 m² — Grundflächenzahl mit Flächenangabe
- (0,7) — Geschossflächenzahl
- GF 500 m² — Geschossflächenzahl mit Flächenangabe
- 3,0 — Baumassenzahl
- BM 4000 m³ — Baumassenzahl mit Volumenangabe
- TH max. — Traufhöhe in m über Normalhöhennull als Höchstgrenze
- FH max. — Firsthöhe in m über Normalhöhennull als Höchstgrenze
- OKFE max. — Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss in m über Normalhöhennull als Höchstgrenze

Festsetzungen und nachrichtliche Übernahmen
§ 9 (1) 20, 25 (6) BauGB

- Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, 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 Bepflanzungen / 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 — Ferngasleitung
- A — Abwasserleitung
- F — Fernmeldeleitung
- ÖL — Fernölleitung
- 110 KV — E- Leitung mit Spannungsleistung

Regelungen für die Stadterhaltung, für den Denkmalschutz und für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen
§ 9 (6) § 172 (1) BauGB

- Umgrenzung von Erhaltungsbereichen
- 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
- Wasserflächen/ Bachlauf mit Schutzstreifen und Fließrichtung
- R — Rückhaltebecken
- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

KREISSTADT METTMANN

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

Gemarkung Mettmann

Flur 14

Maßstab 1 : 500

Stand: 22.02.2018