Art und Maß der baulichen Nutzung					
WA1	WA	II	0,4	1,2	o
WR1	WR	II	0,4	0,8	H
WR2	WR	II	0,4	0,8	ED
WR3	WR	II	0,4	0,8	D
WR4	WR	III	0,4	1,2	o

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 146 - Karpendeller Weg / August-Burberg-Straße -

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

1. Die in Allgemeinen Wohngebieten (WA) gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen" sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.

2. Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen sind bei der Ermittlung der Geschoßfläche mitzurechnen. Dies gilt nicht für Aufenthaltsräume in Dachgeschossen.

B. Grünflächen gemäß §9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB

1. Flächenbefestigungen von ebenerdigen Zufahrten, Stellplätzen und Wegen in Wassergebundener Decke, mit Rasenwaben oder anderen wasserdurchlässigen Materialien auszuführen.

2. Flachdachgaragen sind zumindest extensiv zu begrünen.

3. Alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind dauerhaft mit heimischer Bepflanzung zu begrünen.

4. In Vorgartenflächen sind davon ausgenommen die für den Gehweg und den Standort der Wertstoffsammelbehälter notwendigen Flächen. Zulässig ist die Anordnung eines Stellplatzes. Vollständig versiegelte Vorgartenflächen sind nicht zulässig. Vorgartenflächen sind die Flächen zwischen der das Grundstück erschließenden Straße bzw. dem erschließenden Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sowie dem Baukörper.

C. Garagen/Stellplätze/Carport (§ 12 (6) BauNVO i.V.m. § 23 (5) BauNVO u. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)

1. Garagen, überdachte Stellplatzanlagen (Carport) und Stellplätze sind nur auf den im Plan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2. Außerhalb dieser Flächen sind sie nur zulässig, wenn sie zwischen der das Grundstück erschließenden Straße bzw. einem das Grundstück erschließenden Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 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.

D. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

1. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO dürfen eine Grundfläche von 25 m² nicht überschreiten.

2. Einfriedungen sind auf Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Ausnahmen können im Einzelfall bis zu einer Höhe von 1,80 m zugelassen werden, wenn es aufgrund dieser Festsetzung in Satz 1 zu erheblichen Beeinträchtigungen der Privatsphäre (Einsichtmöglichkeiten) kommt. An Straßeneinmündungen sind geschlossene Einfriedungen (zur Gefährdungsvermeidung) nicht zulässig. Einfriedungen können auch als Heckenpflanzungen ausgeführt werden, an Straßeneinmündungen jedoch nur, wenn es nicht zu Gefährdungen der Verkehrsteilnehmer kommt.

E. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 (3) i.V.m. § 23(5) BauNVO)

1. Die festgesetzten Baugrenzen dürfen 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.

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.

3. Gebäudeteile (z.B. Balkone) sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, dürfen die festgesetzten Baugrenzen bis max. 2,5 m überschreiten. Dies gilt nicht für Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplatzanlagen (Carport) - siehe dazu B1.

F. Gestalterische Festsetzungen (§ 86 Bauordnung NW (BauO NRW)

1. Gebäude sind grundsätzlich mit einem geneigten Dach auszuführen.

2. 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.

3. 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.

4. Bewegliche Abfall- und Wertstoffsammelbehälter sind sichtgeschützt (z.B. in Gebäuden oder durch intensive Eingrünung) unterzubringen.

Hinweis:
Die Festsetzungen A 2, B 1-2, C 1-2 und F 1-3 gelten für alle neu geplanten Flächenversiegelungen und Baumaßnahmen ab Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes.

Bei Anträgen auf Baumfällung, Gebäudeabbruch und Baugenehmigung ist durch den Grundstückseigentümer der Nachweis zu erbringen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vorliegen. Weiterhin sind Rodungen von Gehölzen gemäß § 39 BNatSchG nur im Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis zum 28.02. des Folgejahres zulässig.

Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann nicht gewährt werden. Daher wird bei erheblichen mechanischen Erdarbeiten eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Weitere Informationen und Kontaktaufnahme, auch im Falle eines Fundes, unter www.brd.nrw.de.

Bei Baumaßnahmen im Plangebiet ist der Bodenaushub im Hinblick auf mögliche Bodenverunreinigungen zu überprüfen.

Zeichenerklärung Planunterlage

- Wohngebäude oder öffentliches Gebäude mit Hausnummer und Anzahl der Vollgeschosse
- Sonstige Gebäude
- Kirche
- Durchfahrt
- Überdachung
- Arkade
- Mauer
- Treppe
- 53.99 Vorhandene Höhenlage über NHN
- Höhenlinien 0.5 m, 1 m, 5 m über NHN
- KD163.19 Kanalschacht mit Kanaldeckelhöhe über NHN
- Kabelkasten
- Trafo
- Stromkasten
- Müllsammelstelle
- Laterne
- Parkplatz
- Haltestelle
- Hochspannungsmast
- Hochspannungsleitung
- Baum
- Bordstein
- Zaun
- Hecke
- Böschung
- Fließgewässer mit Fließrichtung
- Gemeindegrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flur 5 Flurgrenze mit Flurnummer
- Flurstücksgrenze mit abgemarktem Grenzpunkt
- 4898 Flurstücksnummer
- Straße Straßenname

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

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB / § 1 - 11 BauNVO

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

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

- 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
- WD Walmdach
- PD Pultdach
- 23 - 30° Dachneigung
- Firstrichtung

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
- F Feuerwehr
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Post
- Flächen für Sport- und Spielanlagen
- Sportanlagen
- Spielanlagen

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

- Straßenverkehrsfläche
- PRIVAT Private Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung - Fußgängerbereich -
- V Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich -
- P Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung - Öffentliche Parkfläche -
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- ... 144,30 Gepl. Höhenlage der Verkehrsfläche in m über NHN
- 2.08 Elektronisch berechneter Achspunkt
- Einfahrt
- Einfahrtbereich
- 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

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
- E Elektrizitätswerk
- W Wasserwerk/Trinkwassergewinnungsanlage
- T Trafostation
- R Regenrückhaltebecken
- U Umspannwerk
- Ü Überlaufbecken
- UW Umformerstation
- Fernwärme
- Abfall
- Gas
- Wertstoffsammelstelle
- Ablagerung

Sonstige Festsetzungen § 9 (1) 3, 4, 7, 9, 10, 21, 22, 23, 24, (5), (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	GSt	= Gemeinschaftsstellplätze
GA	= Garagen	GGA	= Gemeinschaftsgaragen
TGa	= Tiefgaragen	GTGA	= Gemeinschaftstiefgaragen

- HOTEL Besonderer Nutzungszweck von Flächen z. B. Hotel
- GFL Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- (G F L) 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, die Luft 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 2 / LPB IV 2 Abgrenzung zwischen Lärmpegelbereich z.B. 4 und 5 gemäß DIN 4108

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

Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen § 9 (1) 1, (3) BauGB, §§ 16 - 18 BauNVO

- 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 Grundfläche mit Flächenangabe
- (0,7) Geschossflächenzahl
- GF 800 m² Geschossfläche mit Flächenangabe
- (B) Baumassenzahl
- BM 4000m³ Baumasse mit Volumenangabe
- TH Traufhöhe in m über einem Bezugspunkt als Höchstgrenze
- FH Firsthöhe in m über einem Bezugspunkt als Höchstgrenze
- OK Oberkante einer baulichen Anlage in m über einem Bezugspunkt 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

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
- A Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

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	Ölleitung
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
- Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- Zu erhaltende Gebäude und Anlagen

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses § 9 (1) 16, (6) BauGB

- Wasserflächen
- Wasserflächen / Bachlauf mit Schutzstreifen und Fließrichtung
- Teich
- Rückhaltebecken

Rechtsgrundlagen / Verfahrensgrundlagen

Dieser Plan enthält Festsetzungen gemäß
- 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), in der zur Zeit gültigen Fassung
- Planzeichenverordnung (PlanzV 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

Die Entwässerung erfolgt nach dem Generalentwässerungsplan der Stadt Mettmann.
Zu diesem Plan gehören als Bestandteil:
Artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe 1), ISR, Haan, April 2018

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.

Planverfahren

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

Mettmann, den

Siegel

Bürgermeister

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

Mettmann, den

Siegel

Bürgermeister

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

Mettmann, den

Siegel

Bürgermeister

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

Mettmann, den

Siegel

Bürgermeister

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

Mettmann, den

Siegel

Bürgermeister

Entwurf und Bearbeitung

KREISSTADT METTMANN
Abt. 3.1 - Stadtplanung -

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

Plangrundlage

Die vorliegende Plangrundlage basiert auf einem Auszug aus dem automatischen Liegenschaftskataster (ALK) Stand

Die vorliegende Plangrundlage wurde durch eigene topografische Aufnahmen ergänzt.

© Geobasisdaten: Kreis Mettmann

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

Mettmann, den

Öffentlich best. Verm. Ing.

Sachbearbeiter:

Zeichner:

Stand: 06.12.2018

P:\Plan_Bebauungsplän\Bebauungsplan GADBP 146\BP146_161206.DWG

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

Mettmann, den

Der Bürgermeister
Im Auftrag

Siegel

.... Ausfertigung

KREISSTADT METTMANN

Bebauungsplan Nr.146

" Karpendeller Weg / August-Burberg-Straße "

Gemarkung Mettmann
Flur 17
Maßstab: 1:500

UNVERBINDLICH
Dieser Bauleitplan 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