



Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
- 3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)
- 4. Grünflächen (§ 9 (1) (6) 15 BauGB)
- 5. Sonstige Flächen (§ 9 (1) 17, 18, (5), (6) BauGB)
- 6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 7. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- 8. Anpflanzungen von Bäumen
- 9. Erhaltung von Bäumen
- 10. Dachbegrenzung
- 11. Begrünung Tiefgaragendächer

C. Nachrichtliche Übernahme

Ferngasleitung
Im Norden des Plangebiets verläuft eine Ferngasleitung der Open Grid Europe GmbH (ehemals E.ON Ruhrgas AG).
Für diese ist beidseitig ein Schutzstreifen von jeweils 4 m Breite vorzusehen, auf dem keine Gebäude errichtet und keine sonstigen Einwirkungen, die den Leitungsbetrieb beeinträchtigen oder gefährden vorgenommen werden dürfen.
D. Hinweise
Planungsqualität
Hinsichtlich der Art und der Qualität der im Plangebiet vorzunehmenden Pflanzungen sind die Vorgaben aus dem Landschaftspflegefachbeitrag (ISR, 19.01.2018, Haan) zu beachten.
Ausgleichsmaßnahmen
Zur Kompensation des Eingriffs im Geltungsbereich sind Ausgleichsmaßnahmen auf einer externen Ausgleichsfläche erforderlich. Die Ausgleichsfläche liegt in der Gemarkung Mettmann, Flur 8, Flurstück 4142 und umfasst eine Fläche von 1.870 m².
Aufschüttungen im Bereich der zum Erhalt festgesetzten Bäume
Im Kronenaufbereich der zum Erhalt festgesetzten Bäume sind keine Aufschüttungen oder Abgrabungen zulässig.
Bodendenkmäler
Das Auftreten von Bodendenkmälern bei der Durchführung von Erdarbeiten ist nicht auszuschließen. In diesem Zusammenhang wird auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW 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.
Kampfmittel
Bei Aufhalten von Kampfmitteln (Bombenbindungen, Munition o.Ä.) während der Erdarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeistation oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu verständigen. Ebenso ist der Betreiber der im nördlichen Plangebiet verlaufenden Ferngasleitung frühzeitig über die Entschärfung möglicher Blindgänger zu informieren.
Erschütterungen
Gemäß Erschütterungsuntersuchung (Erschütterungstechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Georg-Fischer-Straße in Mettmann, 22.12.2016, Peutz, Consult GmbH) werden bei einer üblichen Massivbauweise die Anhaltswerte für Erschütterungsmissionen der DIN 4150 2 für Allgemeine Wohngebiete sowie die in Anlehnung an die 24. BImSchV formulierten Anforderungen an die sekundären Luftschalldämmungen in Gebäuden im Plangebiet eingehalten. Sofern Gebäude nicht in Massivbauweise errichtet werden, ist im Baugenehmigungsverfahren ein entsprechender Standsicherheitsnachweis zu erbringen.

Rechtsgrundlagen / Verfahrensgrundlagen

Dieser Plan enthält Festsetzungen gemäß § 9 BauStättbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zur Zeit gültigen Fassung.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung - (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3789), in der zur Zeit gültigen Fassung.
- Baurecht für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV. NRW, 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GV. NRW. S. 193), in der zur Zeit gültigen Fassung.
- Planzonenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 56), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), 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), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 11.04.2019 (GV. NRW. S. 202), in der zur Zeit gültigen Fassung.
Die Entwässerung erfolgt nach dem Generalentwässerungsplan der Stadt Mettmann.
Zu diesem Plan gehören als Bestandteil:
- Folgende Pläne / Gutachten sind Anlagen zum Bebauungsplan:
- Landschaftspflegefachbeitrag (LFP)
- Artenschutzprüfung
- Immissionsrechtliche Untersuchung
- Erschütterungstechnische Untersuchung
- Orientierende Untersuchung der Altlastenverdachtsfläche
- Baumgutachten (Silberham)
Die Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Mettmann in der Plan-Auskunft, Neanderstraße 85, auf Nachfrage eingesehen werden.

Planverfahren

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Ausschusses für Planung, Verkehr und Umwelt vom 17.02.2016 aufgestellt worden.	Dieser Plan hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 30.04.2018 bis 08.06.2018 gemäß Beschluss des Ausschusses für Planung, Verkehr und Umwelt vom 28.02.2018 öffentlich ausgestellt.
Mettmann, den	Mettmann, den
Siegel	Siegel
Bürgermeister	Bürgermeister
Dieser Plan hat gemäß § 4a (3) BauGB gemäß Beschluss des Ausschusses für Planung, Verkehr und Umwelt vom ... bis ... erneut öffentlich ausgestellt.	Dieser Plan ist gemäß § 10 BauGB vom Rat der Stadt Mettmann am ... als Sitzung beschlossen worden. Mettmann, den
Mettmann, den	Mettmann, den
Siegel	Siegel
Bürgermeister	Bürgermeister
Die Bekanntmachung über den Beschluss als Sitzung sowie Ort und Zeit der Auslegung gemäß § 10 BauGB ist am ... erfolgt.	Mettmann, den
Siegel	Siegel
Bürgermeister	Bürgermeister

Zeichenerklärung

Planungsunterlagen

12	Wohngebäude mit Hausnummer
13	Nebengebäude, Bauliche Anlagen
14	Treppe
15	Mauer
16	Vorhandene Höhenlage über NNH
17	Kanalschicht
18	Hydrant
19	Wasserschieber
20	Straßensinkkasten
21	Kabelkasten
22	Kabelschicht
23	Laternen
24	Verkehrsschild
25	Baum
26	Stammdurchmesser
27	Kronendurchmesser
28	Bordstein
29	Zaun
30	Hecke
31	Boschung
32	Gemarkungsgrenze
33	Flurgrenze
34	Flurstücksgrenze
35	Flurstücknummer
36	Rechter Winkel
37	Gerahheitszeichen
38	Parallelmaß

Plangrundlage

Die vorliegende Plangrundlage basiert auf einem Auszug aus dem automatisierten Liegenschaftskataster (ALK) Stand September 2017.
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
Dipl.-Ing. Hartmut Eicker ObVl
Heumarktstraße 19, 42489 Wülfrath
Entwurf und Bearbeitung
Haan, den
UNVERBINDLICH
Dieser Bauleitplan ist ein Entwurf, der sich im Aufstellungsverfahren gemäß § 2 BauStättbuch befindet und dessen Inhalt sich im weiteren Verfahren noch ändern kann. Eine Vervielfältigung des Planes ist unzulässig.
Stand: 23.10.2019

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

WA	Algemeines 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 den Gemeinbedarf	Kirchen und kirchlichen Zweigen dienende Gebäude und Einrichtungen
Öffentliche Verwaltungen	Sportliche Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen
Schule	Hallenbad
Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	Ferienwehrt
Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	Post
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	Sportanlagen
Sportanlagen	Spielanlagen

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbereitstellung sowie für Ablagerungen § 9 (1) 12, 14 (6) BauGB

Elektrizitätswerk	Wasserverwerk
Trafostation	Roggenick-hallebecken
Umspannwerk	Überlaufbecken
Umformstation	Fernewärme
Abfall	Gas
Wertstoffsammelstelle	Ablagerung

Grünflächen § 9 (1) (6) 15 BauGB

Öffentliche Grünflächen	Private Grünflächen
Parkanlage	Sportplatz
Dauer-kleingärten	Zeltplatz
Friedhof	Freibad
Spielplatz, Spielbereich A, B, C II, Erl. d. IMNV, 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 deren besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, sowie Flächen für den Abbau von Mineralen	
Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (hier: Altlastenkataster des Kreis Mettmann; 35979/10 Me)	

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

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

Streifenverkehrsfläche	Private Straßenverkehrsfläche
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung	
Zweckbestimmung	
• Fußgängerbereich	
• Verkehrsbenutzter Bereich	
• Öffentliche Parkfläche	
• Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
• Cept, Höhenlage der Verkehrsfläche in m über NNH	
• 2,04 Elektronisch berechneter Achspunkt	
• Einfahrt	
• Ein- und Ausfahrtbereich	
• Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
• Treppe	
• Rampe	
• Maßzahl	

Sonstige Festsetzungen § 9 (1) 3, 4, 9, 10, 21, 22, 23, 24, (5) (6) 7) BauGB und § 16 (5) BauNVO

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplanes	
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes	
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
MI	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (bei schmalen Flächen)
G	Gehrecht
F	Fahrtrecht
L	Leitungsrecht
O	Öffentlichkeit / Allgemeinheit
A	Zu Gunsten der Anlieger
V	Zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger
F	Friedhof
min. / höchst. 1000 m²	Mindest- / Höchstgröße der Baugrundstücke
b mind. / höchst. 20 m	Mindest- / Höchstbreite der Baugrundstücke
t mind. / höchst. 60 m	Mindest- / Höchststufe
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes	
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	
maßgeblicher Außenlärmpegel nachts	
< 61 dB(A)	
< 61 dB(A)	
< 50 dB(A)	
< 50 dB(A)	
maßgeblicher Außenlärmpegel nachts gemäß DIN 4109 (Januar 2018)	
< 61 dB(A)	
maßgeblicher Außenlärmpegel nachts gemäß DIN 18005	
< 61 dB(A)	

Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen § 9 (1) 1 BauGB, §§ 16-18 BauNVO; Höhenlage § 9 (2) (3) BauGB

III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
II-III	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze
0,4	Zahl der Vollgeschosse zwingend
Grundflächenzahl	Grundflächenzahl mit Flächenangabe
Gf 100 m²	Geschossflächenzahl
Gf 500 m²	Geschossflächenzahl mit Flächenangabe
Baumassenzahl	Baumassenzahl mit Volumenangabe
BM 4000 m³	Baumassenzahl mit Volumenangabe
TH	Traufhöhe in m über einem Bezugspunkt als Höchstgrenze
Fr	Freifläche in m über einem Bezugspunkt als Höchstgrenze
OKe	Oberkante Erdgeschossfußboden im Rohbau
GH	in m über einem Bezugspunkt als Höchstgrenze
mi	N über Normalhöhennull

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

Umgrenzung von Flächen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Flächen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von 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 Naturschutzgesetzes
Naturschutzgebiet
Naturschutzgebiet

Regelungen für die Stadterhaltung, für die 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

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

Wasserflächen, Teich
Rückhaltebecken
Wasserflächen / Bachlauf mit Schutzstreifen und Fledrichtung

Gemarkung Mettmann
Flur 8
Maßstab: 1:500