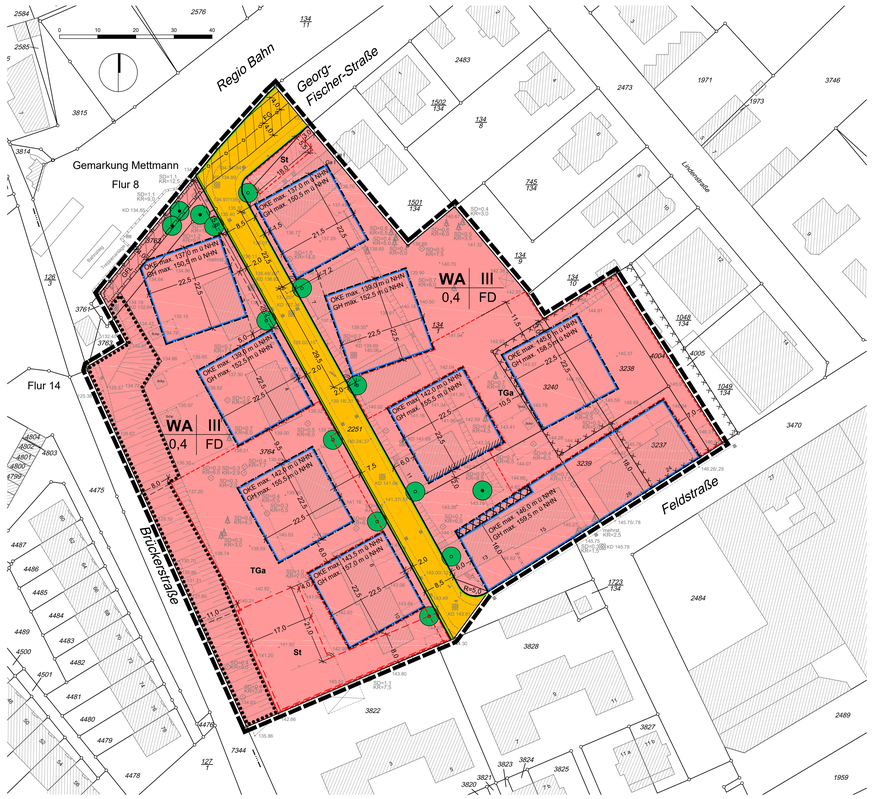

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

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

2.1. In den Allgemeinen Wohngebieten ist eine Überschreitung der GRZ durch Tiefgaragen und Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

2.2. Den Grundstücksflächen im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO sind Flächenanteile an der festgesetzten Gemeinschaftsstellplatzanlage hinzuzurechnen (§ 21a Abs. 2 BauNVO).

2.3. Garagengeschosse sind auf die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen (§ 21a Abs. 1 BauNVO).

2.4. Garagengeschosse sowie Garagen und Stellplätze in Vollgeschossen sind bei der Ermittlung der Geschossfläche nicht zu berücksichtigen (§ 21a Abs. 4 BauNVO).

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1. In den Allgemeinen Wohngebieten dürfen die festgesetzten Baugrenzen durch nicht überdachte, unmittelbar an Gebäude angrenzende Terrassen und durch Sichtschutzwände um maximal 3 m überschritten werden (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

3.2. In den Allgemeinen Wohngebieten dürfen die festgesetzten Baugrenzen durch Balkone sowie durch Laubengänge um maximal 2 m überschritten werden. Hiervon ausgenommen sind die in der Planzeichnung mit //////// gekennzeichneten Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

3.3. Innerhalb der in der Planzeichnung mit XXXXX gekennzeichneten Baufelder ist ausschließlich eine Überbauung mit Balkonen und Laubengängen zulässig. Abweichend von 3.1 und 3.2 ist hier eine Überschreitung der Baugrenzen unzulässig.

4. Geländeaufschüttungen und -abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Geländeaufschüttungen und -abgrabungen sind entlang der Gebäudefassaden sowie bis zu einem Abstand von 3 m zu diesen Fassaden jeweils bis zur Höhe der festgesetzen OKE zulässig.

5. Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

5.1. In den Allgemeinen Wohngebieten sind oberirdische, nicht überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, in den hierfür gekennzeichneten Bereichen sowie beidseitig der Georg-Fischer-Straße mit einem Abstand von maximal 6 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig (§ 12 BauNVO).

5.2. Die Errichtung von Tiefgaragen ist in den Allgemeinen Wohngebieten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den mit TG gekennzeichneten Bereichen zulässig (§ 12 BauNVO).

6. Geh-, Fahr und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung mit GFL gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers zu belasten.

7. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

7.1. Anpflanzen von Bäumen
Die im Bebauungsplan zur Anpflanzung festgesetzten Baumstandorte sind nicht abschließend und können parallel zur Georg-Fischer Straße um bis zu 3 m verschoben werden.
Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete ist zusätzlichen zu den festgesetzten Baumstandorten je angefangenen 750 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum zu pflanzen dauerhaft zu pflegen und bei Ausfall gleichartig zu ersetzen.

7.2. Erhalt von Bäumen
Die im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzten Bäume sind im Bestand zu sichern und dauerhaft zu pflegen.

B. Kennzeichnungen

Altlastenverdacht
Innerhalb des Plangebietes befindet sich die Altlastenverdachtsfläche Nr. 35979/10 Me (ehem. Gelbgießerei / Metallgießerei). Hierzu wurde eine detaillierte Untersuchung vorgenommen. Es ist demnach mit keiner Gefahr für die Schutzgüter Mensch und Grundwasser auszugehen. Im Fall von Bodenaushub (insbesondere für die Errichtung von Tiefgaragen) innerhalb dieses Gebietes ist jedoch mit einem erhöhten Aufwand für die fachgerechte Entsorgung der ausgehobenen Erde zu rechnen.

C. Nachrichtliche Übernahme

Ferngasleitung
Im Norden des Plangebietes verläuft eine Ferngasleitung der Open Grid Europe GmbH (ehemals E.ON Ruhrgas AG). Für diese ist beidseitig ein Schutzstreifen von insgesamt 8 m Breite vorzuhalten, auf dem keine Gebäude errichtet und keine sonstigen Einwirkungen, die den Leitungsbetrieb beeinträchtigen oder gefährden vorgenommen werden dürfen.

D. Hinweise

Pflanzqualität
Hinsichtlich der Art und der Qualität der im Plangebiet vorzunehmenden Pflanzungen sind die Vorgaben aus dem Landschaftspflegerischen Begleitplan (LBP) zu beachten.

Ausgleichmaßnahmen
Zur Kompensation des Eingriffs im Plangeltungsbereich sind Ausgleichmaßnahmen auf einer externen Ausgleichsfläche festgelegt. Die Fläche befindet sich in einem Flächenpool der Stadt Mettmann. Sie liegt in der Gemarkung Mettmann, Flur 8, Flurstück 4142 und umfasst eine Fläche von 4.130 m².

Aufschüttungen im Bereich der zum Erhalt festgesetzten Bäume
Im Kronentraufbereich der zum Erhalt festgesetzen 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 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 Auffinden von Kampfmitteln (Bombenblindgängern, Munition o.ä.) während der Erdbauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle 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.

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

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

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 Zweckbestimmung Kulturtourismus
- 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
- Trafostation
- Regenrück-haltebecken
- Umspannwerk
- Überlaufbecken
- Umformerstation
- Fernwärme
- Abfall
- Gas
- Wertstoffsammelstelle
- Ablagerung

Grünflächen
§ 9 (1) 15 BauGB

- Öffentliche Grünflächen
- Private Grünflächen
- Parkanlage
- Sportplatz
- Dauer-kleingarten
- 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
- Flächen, deren Böden erheblich mit umwelt-gefährdenden Stoffen belastet sind (hier: Altlastenkataster des Kreis Mettmann: 35979/10 Me)

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

a	Abweichende Bauweise
o	Offene Bauweise
g	Geschlossene Bauweise
	Nur Einzelhäuser zulässig
	Nur Doppelhäuser zulässig
	Nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
	Nur Hausgruppen zulässig
	Nur Doppelhäuser u. Hausgruppen zulässig
	Baulinie
	Baugrenze
	Stellung der baulichen Anlage

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

- Straßenverkehrsfläche
- PRIVAT Private Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung - Fußgängerbereich -
- Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich -
- Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung - Öffentliche Parkfläche -
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 96,34 Gepl. Höhenlage der Verkehrfläche in m über NN
- 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 der 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 und des Vorhaben- und Erschließungsplanes
- 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, Ga = Garagen, TGa = Tiefgaragen, GSt = Gemeinschaftsstellplätze, GGa = Gemeinschaftsgaragen, GTGa = Gemeinschaftstiefgaragen

- HOTEL Besonderer Nutzungszweck von Flächen, z. B. Hotel
- GFL 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 Entsorgungsträger

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, LPB IV Abgrenzung zwischen Lärmpegelbereich z.B. 4 u. 5 gemäß DIN 4109

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	Grundfläche mit Flächenangabe
0,7	Geschossflächenzahl
GF 500 m²	Geschossfläche mit Flächenangabe
3,0	Baumassenzahl
BM 4000m³	Baumasse mit Volumenangabe
TH	Traufhöhe in m über einem Bezugspunkt als Höchstgrenze
FH	Firsthöhe in m über einem Bezugspunkt als Höchstgrenze
OKFE	Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß in m ü.Normalhöhennull
H_{max}	Höhe baulicher Anlagen in m über einen Bezugspunkt als Höchstgrenze
H_{min}	Höhe baulicher Anlagen in m über einen Bezugspunkt als Mindestgrenze

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

- Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Flächen zum Schutz, zur 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 Naturschutzrechts
- N Naturschutzgebiet, ND Naturdenkmal
- L Landschaftschutzgebiet

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
- OL Freileitung
- 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 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB

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

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

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

Plangrundlage

Die vorliegende Plangrundlage ist z.T. eine - Abzeichnung - - Vergrößerung - der Katasterflurkarte.

Die Flurkarte im Maßstab 1 : 1.000 ist entstanden - durch Uraufnahme - vereinfachte Teil-/ Neuvermessung.

Die vorliegende Plangrundlage wurde z.T. neu kartiert.

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

Mettmann, den

Siegel

Dipl.- Ing. Hartmut Eicker ÖbVI
Heumarktstraße 19, 42489 Wülfrath

Entwurf und Bearbeitung

Haan, den

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

Zeichenerklärung Planunterlage

- 12 Wohngebäude mit Hausnummer
- Wohngebäude ohne Hausnummer
- Wirtschafts- und Industriegebäude
- Durchfahrt
- Arkade
- Mauer
- 135,00 Vorhandene Höhenlage über NHN
- Telefonzelle
- Kanalschacht, Kanalschacht, geplant
- Hydrant
- Wasserschieber
- Gasschieber
- Straßensinkkasten
- Kabelkasten
- Kabelschacht
- Laterne
- Verkehrsschild
- Haltestelle
- Verkehrsampel
- E - Mast
- Hochspannungsmast
- Anschlagsäule
- Baum
- Bordstein
- Zaun
- Hecke
- Böschung
- Gemeindegrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Rechter Winkel
- Überhaken

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

Rechtsgrundlagen / Verfahrensgrundlagen

Dieser Plan enthält Festsetzungen gemäß
- § 9 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch den Art. 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücksverordnung - (Bau.NVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- 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 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2016 (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 Art. 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 : Folgende Pläne / Gutachten sind Anlagen zum Bebauungsplan
- Begründung zum Bebauungsplan
  - Landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP)
  - Artenschutzprüfung
  - Lärmschutzgutachten
  - Entschließungstechnische Untersuchung
  - Orientierende Untersuchung der Altlastenverdachtsfläche
  - Baumgutachten (Silberahorn)

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) i.V.m. § 12 und § 13 BauGB durch Beschluss des Planungsausschusses der Stadt Mettmann am ..... aufgestellt worden.

Mettmann, den

Siegel

Bürgermeister

Der Aufstellungsbeschluss des Rates vom wurde gemäß § 2 (1) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Mettmann, den

Siegel

Bürgermeister

Dieser Plan hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... gemäß Beschluss des Planungsausschusses vom ..... öffentlich ausgelegen.

Mettmann, den

Siegel

Bürgermeister

Dieser Plan hat gemäß § 4a (3) BauGB gemäß Beschluss des Planungsausschusses 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 ..... als Satzung beschlossen worden.

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

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

Mettmann , den

Der Bürgermeister
im Auftrag

Siegel

..... Ausfertigung

KREISSTADT METTMANN

Bebauungsplan BP Nr. 143
"Georg - Fischer - Straße"

Gemarkung Mettmann
Flur 8
Maßstab : 1 : 500

Stand: 10.10.2017