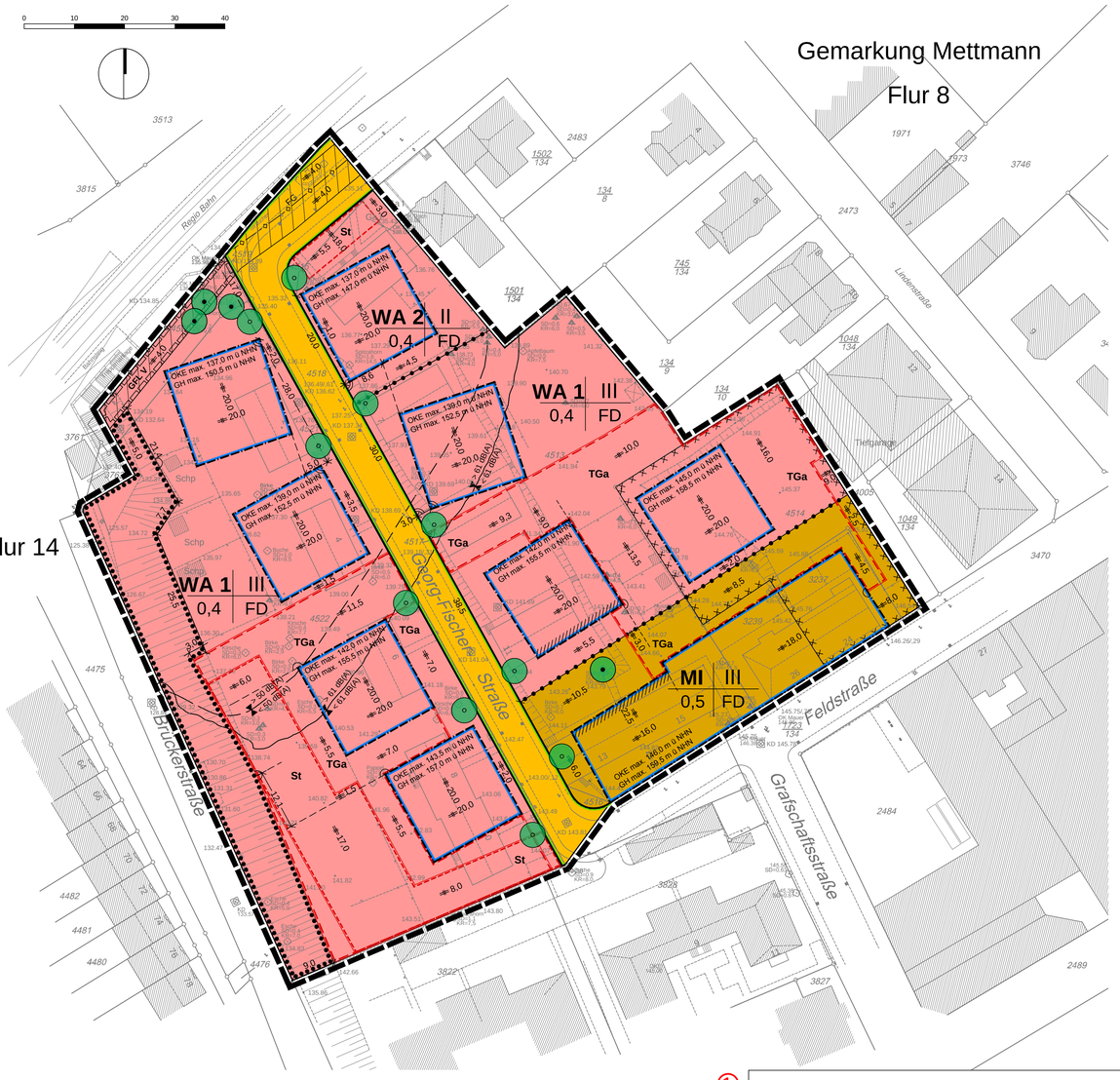


## Textliche Festsetzungen

**A. Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

1.1. In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und WA 2) sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

1.2. Im Mischgebiet (MI) sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig.

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

2.1. In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und WA 2) und im Mischgebiet (MI) ist eine Überschreitung der GRZ durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen einschließlich der an Gebäude angrenzenden Terrassen bis zu einer GRZ von 0,6 zulässig (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

2.2. In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und WA 2) und im Mischgebiet (MI) ist eine Überschreitung der GRZ durch Tiefgaragen und ihre Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

2.3. Garagengeschosse in sonst anders genutzten Gebäuden sind auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen (§ 21a Abs. 1 BauNVO).

2.4. Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf Meter über Normalhöhennull (m ü NHN).
Als oberer Bezugspunkt bei der Berechnung der (maximalen) Gebäudehöhe (GH) der baulichen Anlage ist die Oberkante der jeweiligen baulichen Anlage maßgeblich.

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

3.1. In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und WA 2) und im Mischgebiet (MI) dürfen die festgesetzten Baugrenzen durch nicht überdachte, unmittelbar an Gebäude angrenzende Terrassen, durch Sichtschutzwände sowie durch außenliegende Treppenzugänge zu den Untergeschossen um maximal 3 m überschritten werden (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

3.2. In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und WA 2) und im Mischgebiet (MI) dürfen die festgesetzten Baugrenzen durch Balkone um maximal 2 m überschritten werden. Hiervon ausgenommen sind die in der Planzeichnung mit /////// gekennzeichneten Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

**4. Geländeaufschüttungen und -abgrabungen (§ 9 Abs. 3 i.V.m § 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 festgesetzten Oberkante Erdgeschossfußboden im Rohbau (OKE) zulässig.
Im Übrigen bleiben die Regelungen der BauO NRW unberührt.

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

5.1. In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und WA 2) und im Mischgebiet (MI) sind oberirdische, nicht überdachte Stellplätze sowie überdachte Stellplatzanlagen (Carports) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, in den für Stellplätze gekennzeichneten Bereichen sowie beidseitig der Georg-Fischer-Straße innerhalb eines Abstands von 6 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. Die Errichtung oberirdischer Garagen ist in den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und WA 2) und im Mischgebiet (MI) nicht zulässig (§ 12 BauNVO).

5.2. Die Errichtung von Tiefgaragen ist in den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und WA 2) und im Mischgebiet (MI) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den mit TGa gekennzeichneten Bereichen zulässig (§ 12 BauNVO).

**6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und WA 2) und im Mischgebiet (MI) sind für die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume Schalldämmmaße gemäß DIN 4109, Stand: Januar 2018 einzuhalten. Die Schalldämmmaße definieren sich im Sinne der DIN 4109 nach den jeweils vorliegenden maßgeblichen Außenlärmpegeln zur Tages- bzw. Nachtzeit.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB werden unter Bezug auf die Immissionsschutzrechtliche Untersuchung des Ingenieurbüros Peutz Consult GmbH, (vom 28.05.2019, Bericht Nr. FB 7680-1.1) folgende Festsetzungen getroffen:

① 6.1. ~~Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume gemäß DIN 4109, die ausschließlich Fenster an Fassaden~~ innerhalb der festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel < 61 dB(A) nachts aufweisen, sind mit einem Schalldämmmaß von mindestens 30 dB(A) auszuführen.

6.2. Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume gemäß DIN 4109, die ausschließlich Fenster an Fassaden innerhalb der ~~festgesetzten~~ maßgeblichen Außenlärmpegel ≥ 61 dB(A) nachts aufweisen, sind mit einem Schalldämmmaß entsprechend der Differenz zwischen dem jeweiligen maßgeblichen Außenlärmpegel und dem ~~maximal zulässigen Innenraumpegel von 30 dB(A) auszuführen.~~

6.3. Schutzbedürftige Räume gemäß DIN 4109, die ausschließlich Fenster an Fassaden innerhalb der festgesetzten Beurteilungspegel ≥ 50 dB(A) nachts aufweisen, sind mit schallgedämmten und fensterunabhängigen Lüftungsanlagen gemäß VDI 2719 auszustatten.

6.4. Es können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Abweichungen von den getroffenen Festsetzung 6.2 und 6.3 zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

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

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

7.2. Erhalt von Bäumen
Die im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzten Bäume sind im Bestand zu sichern, dauerhaft zu pflegen und bei Entfall gleichartig zu ersetzen. Ersatzpflanzungen können von den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten abweichen.

7.3. Dachbegrünung
In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und WA 2) und im Mischgebiet (MI) sind die Dachflächen des jeweils obersten Geschosses von Gebäuden mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss im Mittel mindestens 10 cm betragen (zzgl. Drainschicht).

7.4. Begrünung Tiefgaragendächern
Die Dächer von Tiefgaragen sind mit einer mindestens 35 cm mächtigen Vegetationstragschicht (Substratschicht oder kulturfähiger Boden) zzgl. Drainschicht fachgerecht zu überdecken und gärtnerisch zu gestalten. Hiervon ausgenommen sind Wegeflächen sowie Flächen von baulichen Anlagen, Kellerschächten, Stellplätzen und deren Zufahrten, und notwendigen technischen Aufbauten (wie z.B. Lüftungsanlagen).

**B. Kennzeichnungen**

**Altlastenverdacht**
Innerhalb des Plangebiets befindet sich die Altlastenverdachtsfläche Nr. 35979/10 Me (ehem. Gelbgießerei / Metallgießerei). Hierzu wurde eine Untersuchung vorgenommen (Orientierende Untersuchungen auf einer Altlastenverdachtsfläche Gemarkung Mettmann, Flur 8, Flurstücke 3237, 3238, 3240, 4004 und 4005, Feldstraße 24, Ingenieurbüro für Geotechnik und Umweltplanung GbR, 04.04.2017, Duisburg). Es ist demnach von keiner Gefahr für die Schutzgüter Mensch und Grundwasser auszugehen. Im Fall von Bodenaushub (insbesondere für die Errichtung von Tiefgaragen) innerhalb der betroffenen Fläche ist mit einem erhöhten Aufwand für die fachgerechte Entsorgung der ausgehobenen Erde zu rechnen. In baurechtlichen Genehmigungsverfahren für den Bereich der Altlastenverdachtsfläche ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann zu beteiligen.
Die Flurstücke 3238, 3240 und 4004 wurden mittlerweile zum Flurstück 4514 zusammengefasst.

**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 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 Fachbeitrag (ISR, 19.01.2018, Haan) zu beachten.

**Ausgleichmaßnahmen**
Zur Kompensation des Eingriffs im Geltungsbereich sind Ausgleichmaßnahmen 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 Kronentraufbereich 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 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 Entscharfung 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 Erschütterungsimmissionen der DIN 4150 2 für Allgemeine Wohngebiete sowie die in Anlehnung an die 24. BImSchV formulierten Anforderungen an die sekundären Luftschallimmissionen in Gebäuden im Plangebiet eingehalten. Sofern Gebäude nicht in Massivbauweise errichtet werden, ist im Baugenehmigungsverfahren ein entsprechender Standsicherheitsnachweis zu erbringen.

**Gerüche und Staub**
Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens konnte die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte zur Luftschadstoffbelastung gemäß TA Luft sowie der Richtwerte der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) im Plangebiet nachgewiesen werden. Dennoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass es im Plangebiet mitunter zu merklichen Staub und Geruchsbelastungen durch die nahe gelegenen gewerblichen Nutzungen kommt.

① **Redaktionelle Klarstellung der textlichen Festsetzungen 6.1. und 6.2. aufgrund der Stellungnahme des Kreisgesundheitsamtes im Rahmen der erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB vom 29.11.2019**

6.1. Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume gemäß DIN 4109, ~~die ausschließlich Fenster an Fassaden innerhalb der festgesetzten~~ an Fassaden bis zu einem maßgeblichen Außenlärmpegel < 61 dB(A) nachts ~~aufweisen,~~ sind mit einem Schalldämmmaß von mindestens 30 dB(A) auszuführen.

6.2. Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume gemäß DIN 4109, ~~die ausschließlich Fenster an Fassaden innerhalb der festgesetzten~~ an Fassaden mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel ≥ 61 dB(A) nachts ~~aufweisen,~~ sind mit einem Schalldämmmaß entsprechend der Differenz zwischen dem jeweiligen maßgeblichen Außenlärmpegel und dem maximal zulässigen Innenraumpegel von 30 dB(A) auszuführen.

② **Aktualisierung und Anpassung an die aktuelle Rechtsgrundlage**

## Rechtsgrundlagen / Verfahrensgrundlagen

Dieser Plan enthält Festsetzungen gemäß
- § 9 Baugesetzbuch ( 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. 3786), in der zur Zeit gültigen Fassung.

- Bauordnung 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.

- 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), 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 Gesetz (Epidemiegesetz) vom 14.04.2020 (GV. NRW. S. 218), in der zur Zeit gültigen Fassung.

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
- Landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP)
- Artenschutzprüfung
- Immissionsschutzrechtliche Untersuchung
- Erschütterungstechnische Untersuchung
- Orientierende Untersuchung der Atlasten-verdachtsfläche
- Baumgutachten (Silberahorn)

Die der 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 der Stadt Mettmann am 17.02.2016 aufgestellt worden.<br><br>Mettmann, den<br><br>Siegel Bürgermeister | 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 ausgelegen.<br><br>Mettmann, den<br><br>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.<br><br>Mettmann, den<br><br>Siegel Bürgermeister | Der Rat der Stadt Mettmann hat seine Entscheidungsbefugnisse gemäß § 60 (1) Satz 2 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein Westfalen (GO NRW) für die Dauer der festgestellten Covid-19-Pandemie auf den Haupt- und Finanzausschuss (HuF) delegiert.<br><br>Dieser Plan ist gemäß § 10 BauGB vom HuF der Stadt Mettmann am ..... als Satzung beschlossen worden.<br><br>Mettmann, den<br><br>Siegel Bürgermeister |
| Die Bekanntmachung über den Beschluss als Satzung sowie Ort und Zeit der Auslegung gemäß § 10 BauGB ist am ..... erfolgt.<br><br>Mettmann, den<br><br>Siegel Bürgermeister | ② |

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. 143
# "Georg - Fischer - Straße"

**Gemarkung Mettmann**
**Flur 8**
**Maßstab: 1:500**

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

WA Allgemeines Wohngebiet
WR Reines Wohngebiet
WS Kleinsiedlungs-gebiet
WB Besonderes Wohngebiet
MD Dorfgebiet
MI Mischgebiet
MU Urbanes Gebiet
MK Kerngebiet
GE Gewerbegebiet
GI Industriegebiet
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
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-halbecken
Umspannwerk
Überlaufbecken
Umformerstation
Fernwärme
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 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 Bau NVO**

a Abweichende Bauweise
o Offene Bauweise
g Geschlossene Bauweise
I Nur Einzelhäuser zulässig
II Nur Doppelhäuser zulässig
E/D Nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
I/G Nur Hausgruppen zulässig
II/G Nur Doppelhäuser u. Hausgruppen zulässig
Baulinie
Baugrenze
Überschreitung der Baugrenze durch Balkone und Laubengänge unzulässig (siehe textliche Festsetzung Nr. 3.2)
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, (6) BauGB**

Straßenverkehrsfläche
PRIVAT Private Straßenverkehrsfläche
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung
- Fußgängerbereich
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Öffentliche Parkfläche

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
144,30 Gepl. Höhenlage der Verkehrfläche 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 der Straßenkörper erforderlich sind :
Aufschüttung
Abgrabung
Stützmauer
Fläche für Bahnanlagen

### 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 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
≥ 61 dB(A) < 61 dB(A) maßgeblicher Außenlärmpegel nachts gemäß DIN 4109 (Januar 2018)
≥ 50 dB(A) < 50 dB(A) Beurteilungspegel Gesamtverkehrslärm nachts gemäß DIN 18005

### 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
(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 4000 m³ Baumasse mit Volumenangabe
TH Traufhöhe in m über einem Bezugspunkt als Höchstgrenze
FH Firsthöhe in m über einem Bezugspunkt als Höchstgrenze
OKE max. Oberkante Erdgeschossfußboden im Rohbau in m über einem Bezugspunkt als Höchstgrenze
GH max. Gebäudehöhe in m in über einen Bezugspunkt als Höchstgrenze
m ü NHN Meter über Normalhöhennull

### 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
Baume 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
Baume 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
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
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 Fließrichtung

### Zeichenerklärung Planunterlage

12 Wohngebäude mit Hausnummer
Nebengebäude, Bauliche Anlagen
Treppe
Mauer
135,00 Vorhandene Höhenlage über NHN
Kanalschacht
Hydrant
Wasserschieber
Gasschieber
Straßensinkkasten
Kabelkasten
Kabelschacht
Laterne
Verkehrsschild
Baum
SD Stammdurchmesser
KR Kronendurchmesser
Bordstein
Zaun
Hecke
Böschung
Gemarkungsgrenze
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
3764 Flurstücksnummer
Rechter Winkel
Geradheitszeichen
Parallelmaß

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 automatisierten Liegenschafts-kataster (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

Siegel

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

Entwurf und Bearbeitung

Haan, den

ISR Innovativ in Stadt + Raum
Institut für Stadt- und Raumplanung GmbH
Zur Pumpstation 3 42781 Haan / Rheinland
Fon: +49 2129 / 586 209 - 0 Fax - 16
mail@isr-haan.de www.isr-haan.de