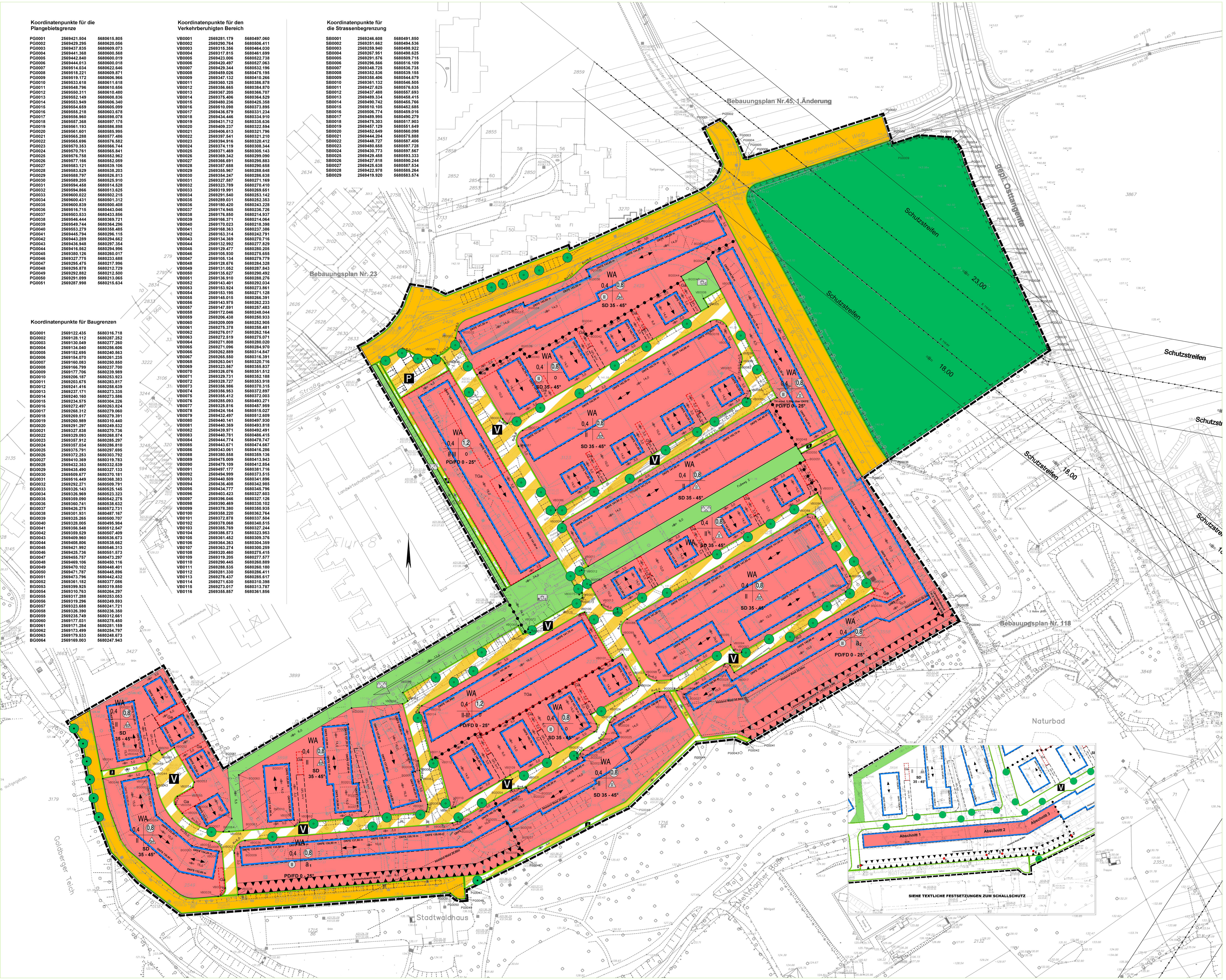

Koordinatenpunkte für die Plangebietsgrenze

PG0001	2569421.504	5680615.805
PG0002	2569429.295	5680620.056
PG0003	2569437.835	5680609.073
PG0004	2569441.368	5680600.568
PG0005	2569442.840	5680600.019
PG0006	2569444.013	5680600.018
PG0007	2569514.034	5680622.646
PG0008	2569518.221	5680609.871
PG0009	2569519.172	5680606.966
PG0010	2569533.618	5680611.618
PG0011	2569548.796	5680610.656
PG0012	2569550.311	5680610.480
PG0013	2569552.149	5680608.836
PG0014	2569553.949	5680606.340
PG0015	2569554.659	5680605.099
PG0016	2569555.218	5680603.678
PG0017	2569556.960	5680598.078
PG0018	2569557.368	5680597.175
PG0019	2569561.193	5680586.898
PG0020	2569561.601	5680585.995
PG0021	2569565.288	5680577.486
PG0022	2569565.696	5680576.582
PG0023	2569570.353	5680566.744
PG0024	2569570.761	5680565.841
PG0025	2569576.758	5680552.962
PG0026	2569577.166	5680552.059
PG0027	2569583.121	5680539.106
PG0028	2569583.529	5680538.203
PG0029	2569588.797	5680526.813
PG0030	2569589.205	5680525.910
PG0031	2569594.458	5680514.528
PG0032	2569594.866	5680513.625
PG0033	2569600.022	5680502.215
PG0034	2569600.431	5680501.312
PG0035	2569600.839	5680500.408
PG0036	2569516.715	5680443.046
PG0037	2569503.533	5680433.856
PG0038	2569546.444	5680369.721
PG0039	2569549.744	5680364.296
PG0040	2569553.279	5680358.485
PG0041	2569445.794	5680296.115
PG0042	2569443.289	5680294.662
PG0043	2569436.948	5680297.354
PG0044	2569416.562	5680294.996
PG0045	2569380.126	5680260.017
PG0046	2569327.775	5680233.688
PG0047	2569295.475	5680217.996
PG0048	2569295.878	5680212.729
PG0049	2569292.882	5680212.500
PG0050	2569291.099	5680213.065
PG0051	2569287.998	5680215.634

Koordinatenpunkte für Baugrenzen

BG0001	2569122.435	5680316.718
BG0002	2569128.112	5680287.252
BG0003	2569130.049	5680277.260
BG0004	2569134.040	5680256.606
BG0005	2569152.695	5680240.563
BG0006	2569154.070	5680261.235
BG0007	2569160.083	5680250.850
BG0008	2569166.799	5680237.700
BG0009	2569177.706	5680239.989
BG0010	2569206.187	5680253.923
BG0011	2569203.675	5680283.817
BG0012	2569241.416	5680258.639
BG0013	2569237.171	5680273.335
BG0014	2569240.160	5680273.586
BG0015	2569234.575	5680304.226
BG0016	2569272.497	5680263.824
BG0017	2569268.312	5680279.060
BG0018	2569269.517	5680279.391
BG0019	2569260.989	5680310.440
BG0020	2569291.297	5680249.532
BG0021	2569327.838	5680270.736
BG0022	2569329.093	5680268.574
BG0023	2569357.912	5680285.297
BG0024	2569357.034	5680286.810
BG0025	2569375.791	5680297.695
BG0026	2569372.253	5680303.792
BG0027	2569410.369	5680319.783
BG0028	2569432.353	5680332.539
BG0029	2569435.490	5680327.133
BG0030	2569509.677	5680370.181
BG0031	2569516.449	5680368.383
BG0032	2569292.271	5680509.791
BG0033	2569326.143	5680525.145
BG0034	2569326.969	5680523.323
BG0035	2569359.090	5680542.275
BG0036	2569360.741	5680538.632
BG0037	2569426.275	5680572.731
BG0038	2569301.931	5680487.167
BG0039	2569325.265	5680500.707
BG0040	2569328.005	5680495.984
BG0041	2569356.548	5680512.547
BG0042	2569359.529	5680507.409
BG0043	2569409.960	5680536.673
BG0044	2569408.806	5680538.662
BG0045	2569421.992	5680546.313
BG0046	2569425.736	5680551.573
BG0047	2569455.757	5680473.297
BG0048	2569469.106	5680450.116
BG0049	2569470.102	5680448.401
BG0050	2569471.787	5680445.896
BG0051	2569473.796	5680442.432
BG0052	2569361.182	5680377.086
BG0053	2569399.925	5680319.850
BG0054	2569310.763	5680264.297
BG0055	2569317.288	5680253.053
BG0056	2569319.296	5680249.593
BG0057	2569323.688	5680241.721
BG0058	2569326.390	5680236.350
BG0059	2569235.749	5680312.661
BG0060	2569177.031	5680278.450
BG0061	2569171.284	5680281.159
BG0062	2569173.499	5680254.797
BG0063	2569179.533	5680248.673
BG0064	2569169.003	5680247.943

Koordinatenpunkte für den Verkehrberuhigten Bereich

VB0001	2569281.179	5680497.060
VB0002	2569290.764	5680506.411
VB0003	2569315.356	5680464.030
VB0004	2569317.815	5680461.699
VB0005	2569423.006	5680522.738
VB0006	2569420.497	5680527.063
VB0007	2569429.344	5680532.196
VB0008	2569459.026	5680475.195
VB0009	2569347.132	5680410.266
VB0011	2569360.125	5680386.878
VB0012	2569356.665	5680384.870
VB0013	2569367.205	5680366.707
VB0014	2569375.406	5680364.529
VB0015	2569480.236	5680425.358
VB0016	2569510.098	5680373.895
VB0017	2569436.579	5680331.234
VB0018	2569434.446	5680334.910
VB0019	2569431.712	5680335.636
VB0020	2569409.237	5680322.594
VB0021	2569406.613	5680321.796
VB0022	2569397.541	5680321.210
VB0023	2569394.916	5680320.412
VB0024	2569374.119	5680308.344
VB0025	2569371.469	5680305.143
VB0026	2569369.342	5680299.090
VB0027	2569366.691	5680295.883
VB0028	2569357.688	5680290.658
VB0029	2569355.967	5680288.648
VB0030	2569354.247	5680286.638
VB0031	2569327.587	5680271.169
VB0032	2569323.789	5680270.410
VB0033	2569319.991	5680269.651
VB0034	2569291.540	5680253.142
VB0035	2569289.031	5680252.353
VB0036	2569180.420	5680243.228
VB0037	2569174.945	5680236.726
VB0038	2569176.850	5680214.937
VB0039	2569166.371	5680214.064
VB0040	2569170.023	5680218.398
VB0041	2569168.363	5680237.386
VB0042	2569163.314	5680242.791
VB0043	2569134.369	5680270.716
VB0044	2569132.992	5680277.829
VB0045	2569129.477	5680280.205
VB0046	2569105.930	5680275.655
VB0047	2569105.134	5680279.779
VB0048	2569128.676	5680284.328
VB0049	2569131.052	5680287.843
VB0050	2569135.627	5680290.492
VB0051	2569136.910	5680288.276
VB0052	2569143.401	5680292.034
VB0053	2569153.924	5680273.861
VB0054	2569153.195	5680271.128
VB0055	2569145.015	5680266.391
VB0056	2569143.975	5680262.233
VB0057	2569147.591	5680257.483
VB0058	2569172.046	5680248.044
VB0059	2569206.438	5680250.933
VB0060	2569209.009	5680252.905
VB0061	2569275.378	5680258.481
VB0062	2569276.017	5680262.164
VB0063	2569272.519	5680275.071
VB0064	2569271.808	5680280.020
VB0065	2569271.096	5680284.970
VB0066	2569262.889	5680314.847
VB0067	2569265.550	5680316.391
VB0068	2569263.041	5680320.716
VB0069	2569323.567	5680355.837
VB0070	2569326.076	5680351.512
VB0071	2569329.731	5680352.188
VB0072	2569328.727	5680353.918
VB0073	2569356.986	5680370.315
VB0074	2569356.953	5680372.897
VB0075	2569355.412	5680372.003
VB0076	2569285.093	5680493.271
VB0077	2569325.816	5680457.959
VB0078	2569424.164	5680515.027
VB0079	2569432.497	5680512.609
VB0080	2569440.141	5680497.930
VB0081	2569440.369	5680493.818
VB0082	2569439.971	5680492.491
VB0083	2569440.781	5680486.415
VB0084	2569444.774	5680478.747
VB0085	2569443.671	5680474.667
VB0086	2569343.061	5680416.286
VB0088	2569380.558	5680359.136
VB0089	2569475.009	5680413.943
VB0090	2569479.109	5680412.854
VB0091	2569497.177	5680381.716
VB0092	2569494.999	5680373.515
VB0093	2569440.509	5680341.896
VB0094	2569436.408	5680342.985
VB0095	2569434.777	5680345.796
VB0096	2569403.423	5680327.603
VB0097	2569396.046	5680327.126
VB0098	2569390.469	5680330.102
VB0099	2569378.380	5680350.935
VB0100	2569358.220	5680362.764
VB0101	2569372.878	5680337.504
VB0102	2569378.068	5680340.515
VB0103	2569385.769	5680327.244
VB0104	2569386.573	5680323.953
VB0105	2569361.452	5680309.376
VB0106	2569364.363	5680304.359
VB0107	2569363.274	5680300.259
VB0108	2569320.460	5680275.415
VB0109	2569319.205	5680277.577
VB0110	2569290.445	5680260.889
VB0111	2569288.535	5680260.180
VB0112	2569281.330	5680286.411
VB0113	2569278.437	5680285.617
VB0114	2569271.630	5680310.398
VB0115	2569273.017	5680313.787
VB0116	2569355.857	5680361.856

Koordinatenpunkte für die Strassenbegrenzung

SB0001	2569246.608	5680491.850
SB0002	2569251.662	5680494.536
SB0003	2569259.940	5680498.922
SB0004	2569267.951	5680498.625
SB0005	2569291.576	5680509.715
SB0006	2569296.566	5680516.109
SB0007	2569348.725	5680536.735
SB0008	2569352.536	5680539.155
SB0009	2569358.406	5680544.679
SB0010	2569361.132	5680546.505
SB0011	2569427.625	5680576.635
SB0012	2569437.488	5680557.693
SB0013	2569489.334	5680458.415
SB0014	2569490.742	5680455.766
SB0015	2569510.105	5680452.685
SB0016	2569506.774	5680459.016
SB0017	2569489.995	5680490.279
SB0018	2569475.303	5680517.903
SB0019	2569457.129	5680551.649
SB0020	2569452.649	5680560.098
SB0021	2569444.204	5680575.888
SB0022	2569448.727	5680587.406
SB0023	2569480.658	5680597.728
SB0024	2569430.773	5680597.567
SB0025	2569429.458	5680593.333
SB0026	2569427.818	5680590.244
SB0027	2569425.638	5680587.534
SB0028	2569422.978	5680585.264
SB0029	2569419.920	5680583.574

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 128
- Am Stadtwald -

A FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB)

1. Mindestmaße von Baugrundstücken(§9 (1) Nr. 3 BauGB)

Die Mindestbreite der Baugrundstücke wird auf 6,0 m festgesetzt.

Die Mindestgröße von Grundstücken zur Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern wird auf 375 qm und für Grundstücke zur Bebauung mit einer Doppelhaushälfte auf 225 qm festgesetzt.

2. Stellplätze und Garagen (§9 (1) Nr. 4 BauGB)

Gemäß §12 (6) BauNVO i.V.m. §25 (5) BauNVO und §9 (1) Nr. 4 BauGB sind Garagen, überdachte Stellplatzanlagen (Carports) und Stellplätze nur auf den im Plan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und auf den für Garagen und Stellplätze besonders festgesetzten Flächen zulässig. Weiterhin sind Garagen, überdachte Stellplatzanlagen (Carports) und Stellplätze auch außerhalb dieser Flächen zulässig, wenn sie in Verlängerung der vorderen und hinteren Baugrenze beziehungsweise zwischen der das Grundstück erschließenden Straße oder der erschließenden mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegten Fläche und der vorderen Baugrenze liegen. Als vordere Baugrenze wird jeweils die Baugrenze angesehen, die parallel zur Grundstückserschließung (Straßenverkehrsfläche, verkehrsberuhigter Bereich, mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegte Fläche) liegt. Die hintere Baugrenze ist jeweils die parallel zur vorderen verlaufende Baugrenze.

3. Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB)

3.1 Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFE)

Alle OKFE-Höhen sind als Maximalwerte bezogen auf NN für Einzelhäuser bzw. Bauabschnitte festgesetzt. Als Bauabschnitte gelten aneinander gebaute Gebäude.

Sind in einem Baufenster zwei OKFE-Höhen für parallel zueinander stehende Baugrenzen festgesetzt, so ist das Gebäude im Splitt-Level oder mit Souterrain auszuführen.

3.2 Geländeaufschüttungen

Geländeaufschüttungen sind bis zur Höhe der festgesetzten OKFE zulässig.

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

4.1 Auf den gemäß §9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen sind die im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag aufgeführten Maßnahmen bezogen auf das Plangebiet auszuführen (siehe S. 41-45).

4.2 Die gemäß §9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen werden den im Plangebiet liegenden Baugebieten und Erschließungsflächen gemäß §9 (1a) BauGB als Flächen für Ausgleichsmaßnahmen anteilmäßig zugeordnet. Gleiches gilt für die außerhalb des Plangebietes liegende Fläche der Kompensationsmaßnahme K2 (siehe Landschaftspflegerischer Fachbeitrag S. 43-45).

4.3 Gemäß §9 (1) Nr. 20 BauGB sind Flächenbefestigungen von ebenerdigen Zufahrten, Stellplätzen und Wegen in wassergebundener Decke, mit Rasengittersteinen oder anderen wasserdurchlässigen Materialien auszuführen.

4.4 Gemäß §9 (1) Nr. 25a BauGB sind außerhalb von anderen Gebäuden liegende Deckenflächen von Tiefgaragen mit geeignetem Bodenmaterial zu überdecken und großflächig mit Sträuchern und Bodendeckern zu begrünen sowie dauerhaft zu erhalten. Notwendige Be- und Entlüftungsanlagen sind intensiv einzugrünen.

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§9 (1) Nr. 24 BauGB)

Gemäß §9 (1) Nr. 24 BauGB werden unter Bezug auf die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Peutz Consult GmbH vom 24.06.2008, Bericht Nr. FF 5365-1, folgende Festsetzungen über passive Schallschutzmaßnahmen getroffen:

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind alle Außenbauteile von Gebäuden so auszubilden, dass sie den in der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" (Ausgabe November 1989, Abschnitt 5, Tabelle 8) definierten Anforderungen des Lärmpegelbereichs III entsprechen.

Als Anhaltspunkt für die Schallschutzklasse der Fenster dient die abgebildete Tabelle, die abgeschätzte Schalldämmwerte der Außenbauteile nach DIN 4109 für Wohnungen bei maximal 40 % Fensterfläche darstellt.

Tabelle 1:

Abgeschätzte Schalldämmwerte der Außenbauteile nach DIN 4109 mit max. 40 % Fensterfläche (gültig für ein Verhältnis von Gesamtfläche des Außenbauteiles (Fassade) zu Grundfläche des Aufenthaltsraumes von 0,5)

Lärmpegel-bereich	erf. $R'_{w,res}$	$R'_{w,Wand}$	$R'_{w,Fenster}$	Schallschutzklasse der Fenster
II	30 dB	35 dB	25 dB	1
III	35 dB	40 dB	30 dB	2

Ergeben sich wesentliche Abweichungen von dem Verhältnis von maximal 40 % Fensterfläche zu 60 % Wandfläche, so ist das erforderliche Schalldämm-Maß der Fenster gesondert nachzuweisen.

Für die mit abweichender Bauweise a_1 und a_2 festgesetzten Baugebiete sind im Rahmen einer optimierten Grundrissgestaltung schutzwürdige Raumnutzungen (wie z.B. zum Schlafen geeignete Räume oder Kinderzimmer) zu den den Lärmquellen zugewandten Fassaden ab dem 1. Obergeschoss möglichst auszuschließen. Als Lärmquellen werden das Stadtwaldhaus, das Naturbad und der Parkplatz zum Naturbad definiert.

Für den Fall schutzwürdiger Raumnutzungen an den den Lärmquellen zugewandten Fassaden werden ab dem 1. Obergeschoss zu öffnende Fenster ausgeschlossen. Bei Schlaf- und Übernachtungsräumen sind schallgedämmte Lüftungsanlagen gemäß VDI 2719 vorzusehen, falls auf anderem Wege keine ausreichende Belüftung bei geschlossenen Fenstern sichergestellt werden kann.

Für den im Südwesten, nördlich des Stadtwaldhauses als Wall-/Wandkombination festgesetzten aktiven Lärmschutz werden folgende Höhen festgelegt:

Lärmschutzwall (wand)		
Abschnitt	Länge in m	Höhe über NN
0 bis 1	59	139,3
1 bis 2	30	140,8
2 bis 3	11	141,5
3 bis 4	22	142,1
4 bis 5	30	142,9

B FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)

1. Ausschluss von Nutzungen (§ 1 (6) BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete (WA)

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
Betriebe des Beherbergungsgewerbes
nicht störende Gewerbebetriebe
Anlagen für Verwaltungen
Gartenbaubetriebe und
Tankstellen
gem. § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.

2. Nebenanlagen (§14 BauNVO)

Gemäß §14 BauNVO sind Stützmauern an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen nur bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig. Stützmauern im Bereich der Straße Böttinger Weg sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. In Ausnahmefällen können Stützmauern bis zur Höhe der max. zulässigen Geländeaufüllung zu den angrenzenden Grundstücks- bzw. Verkehrsflächen zugelassen werden.

3. Mindestmaß baulicher Anlagen (§16 (4) BauNVO)

3.1 Für die mit II-III Geschossen festgesetzten Baugebiete wird ein Mindestmaß von insgesamt 6.000 qm Geschossfläche festgesetzt.

3.2 Für die mit abweichender Bauweise a_1 und a_2 festgesetzten Baugebiete ist ausschließlich eine geschlossene Schallschutzrandbebauung bestehend aus Doppelhäusern im Wechsel mit Doppelgaragen zulässig. Für die Traufhöhe wird dabei ein Mindestmaß von 5,5 m über OKFE festgesetzt.

Weiterhin dürfen folgende Mindestmaße nicht unterschritten werden:

Baugebiet WA a_1

	Abschnitt 1	Abschnitt 2	Abschnitt 3
Wohngebäude Firsthöhe	H >= 144,0 ü. NN	H >= 145,5 ü. NN	H >= 147,0 ü NN
Doppelgaragen	H >= 139,0 ü. NN	H >= 140,5 ü NN	H >= 142,0 ü NN

Baugebiet WA a_2

Wohngebäude Firsthöhe	H >= 148,0 ü. NN
Doppelgaragen	H >= 143,0 ü. NN

4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 (3) i. Verb. M. § 23(5) BauNVO)

Gemäß §23 (3) BauNVO dürfen die festgesetzten Baugrenzen 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 eine Höhe von 3,5 m haben. Ein Wintergarten ist ein Vorbau, dessen Dach und Wände überwiegend aus Glas oder anderen transparenten Materialien bestehen.

Gemäß §23 (3) und (5) BauNVO dürfen Gebäudeteile (z.B. Balkone) sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, die festgesetzten Baugrenzen bis max. 2,5 m überschreiten.

C GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 86 BauO NRW

1. Doppelhäuser/Reihenhäuser

Bei Doppelhaushälften müssen die Höhe Fertigfußboden Erdgeschoss sowie die Trauf- und Firsthöhe jeweils gleich sein. Weiterhin müssen Doppelhaushälften und Reihenhäuser bezüglich Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung (Material und Farbe) sowie der Gestaltung der Fassade einschl. Fenster und Türen (Material und Farbe) innerhalb eines Bauabschnitts gleich ausgeführt werden. Als Bauabschnitt gelten aneinander gebaute Gebäude.

2. Abfall- und Wertstoffbehälter

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

3. Dachflächen

Die Gesamtbreite von Dachgauben und sonstige Dachaufbauten sowie Dacheinschnitten darf 2/3 der darunter liegenden Gebäudewände nicht überschreiten. Übereinander liegende Gauben 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 sonstigen Dachaufbauten sind Abweichungen zur festgesetzten Firstrichtung und Dachneigung zulässig.

4. Drempel

Drempel sind nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Als Drempel wird der Bereich der Außenwand bezeichnet, der oberhalb der Geschoßdecke des letzten Vollgeschosses liegt. Die Höhe wird gemessen von Oberkante Rohbaudecke bis zum Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit der Unterkante der tragenden Dachkonstruktion. Bei Doppelhaushälften sind die Drempel bezogen auf das Doppelhaus hinsichtlich der Höhe gleich auszuführen.

5. Vorgärten

Gemäß §86 BauO NRW i.V.m. §9 (1) Nr. 20 und Nr. 25a BauGB sind Vorgartenflächen zu begrünen. Davon ausgenommen sind die für den Gehweg und den Standort der Wertstoffsammelbehälter notwendigen Flächen sowie die Anordnung eines Stellplatzes unter Beachtung der Festsetzung unter A 4.3. Vollständig versiegelte Vorgartenflächen sind nicht zulässig. Vorgartenflächen sind die Flächen zwischen der Grundstückserschließung (Straße, Fußgängerbereich, mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegten Fläche) und dem Baukörper.

6. Stützmauern

Stützmauern im Bereich der Straße Böttinger Weg sind in Naturstein oder mit Natursteinvorsatz auszuführen.

D HINWEISE

Bodendenkmäler

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

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

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
- Regenrückhaltebecken
- Umspannwerk
- Überlaufbecken
- Umformerstation
- Fernwärme
- Abfall
- Gas
- Wertstoffsammelstelle
- Ablagerung

Grünflächen
§ 9 (1) 15 BauGB

- Öffentliche Grünflächen
- PRIVAT Private Grünflächen
- Parkanlage
- Sportplatz
- Dauerkleingärten
- Zeltplatz
- Friedhof
- Freibad
- Spielplatz, Spielbereich A, B, C It. 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 umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

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

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

- Straßenverkehrsfläche
- PRIVAT Private Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung - Fußgängerbereich -
- V Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich -
- P Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung - Öffentliche Parkfläche -
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 144.30 Gepl. Höhenlage der Verkehrfläche in m über NN
- 2.04 Elektronisch berechneter Achspunkt
- Einfahrt
- Einfahrtbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Treppe
- Rampe
- 25 Maßzahl

Die Unterteilung der Straßenverkehrsfläche ist als Hinweis zu werten .

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; 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 (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
- 4444444444 Schallschutzanforderung gemäß DIN 4109 z. B. Lärmpegelbereich IV

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 / GR 100 m² Grundflächenzahl / Grundfläche mit Flächenangabe
- (0,7) / GF 500 m² Geschossflächenzahl / 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
- 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 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 Bepflanzung / 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

- E Umgrenzung von Erhaltungsbereichen
- D 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
- R 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

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

- Aufschüttung
- Abgrabung
- Stützmauer
- Fläche für Bahnanlagen

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 Plangrundlage enthält außerdem die Ergebnisse von Ergänzungsvermessungen (z.B. Gebäude).

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 16.02.2009

Öffentl. best. Verm.-Ing.

Zeichenerklärung Planunterlage

- 12 Wohngebäude mit Hausnummer
- Wohngebäude ohne Hausnummer
- Wirtschafts- und Industriegebäude
- Durchfahrt
- Arkade
- Mauer
- 135,00 Vorhandene Höhenlage über NN
- Telefonzelle
- Kanalschacht
- 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) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der z. Zt. gültigen Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (Bau NVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- der Bauordnung für das Land Nordrhein- Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV.NRW. S.256)
- der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
- der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NW) vom 14 . 07 .1994 in der z. Zt. 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 Beitrag / Begleitplan und Grünordnungsplan
- Schalltechnisches Gutachten

Planverfahren

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Planungsausschusses der Stadt Mettmann vom 8.3.2006 aufgestellt worden.

Mettmann , den

Siegel — Bürgermeister

Dieser Plan hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 23.3.2009 bis 24.4.2009 gemäß Beschluss des Planungsausschusses vom 04.03.2009 öffentlich ausgelegen.

Mettmann , den 30.04.2009

Siegel — Bürgermeister

Dieser Plan ist gemäß § 10 BauGB vom Rat der Stadt Mettmann am 30.06.2009 als Satzung beschlossen worden.

Mettmann , den 25.08.2009

Siegel — Bürgermeister

Die Bekanntmachung über den Beschluss als Satzung sowie Ort und Zeit der Auslegung gemäß § 10 BauGB ist am 05.03.2010 erfolgt.

Mettmann , den 05.03.2010

Siegel — Bürgermeister

Entwurf und Bearbeitung

KREISSTADT METTMANN
Abt. 3.1 -Stadtplanung-

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. 128
"Am Stadtwald"

Gemarkung Mettmann
Flur 8
Maßstab : 1 : 500