

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 143 – Georg-Fischer-Straße –

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 in-

nerhalb 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:

- 6.1. Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume gemäß DIN 4109 an Fassaden bis zu einem maßgeblichen, ~~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 an Fassaden mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel, ~~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 schalldämmten 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 ~~und des Mischgebietes~~ 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 Tiefgaragendächer

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 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 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.