



Art und Maß der baulichen Nutzung

WR1	WR II	0,4	0,8	ED	DN >20°
WR2	WR II	0,4	0,8	ED	DN >20°
WR3	WR II	0,4	0,8	ED	DN >20°

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 154 - Humboldtstraße / Ratinger Straße -

A. Art und Maß sowie Höhe der baulichen Nutzung
§ 9 (1) 3, 4, 9, 10, 21, 22, 23, 24, 25, (6), (7) BauGB

- Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen sind bei der Ermittlung der Geschosshöhe mitzurechnen. Dies gilt nicht für Aufenthaltsräume in Dachgeschossen.
- Für jedes Baufenster werden für die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFE) Höhen über NN festgelegt. Bei längeren Baufenstern werden zwei Höhenwerte festgesetzt, zwischen denen die Höhe für die einzelnen Baukörper zu interpolieren ist. Die Höhenwerte sind Maximalwerte, die nicht überschritten werden dürfen.
- Die Firsthöhe darf maximal 11,0 Meter über OKFE liegen.

B. Grünflächen
§ 9 (1) 15, (6) BauGB

- Flächenbefestigung von ebenerdigen Zufahrten, Stellplätzen und Wegen sind in Wassergebundenen Decke, mit Rastersteinen oder anderen wasserundurchlässigen Materialien auszuführen.
- Hochdachgaragen sind zumindest extensiv zu begrünen.
- Vollständig versiegelte Vorgartenflächen (durch Pflasterung / Folie mit Schotterung) sind nicht zulässig. Mindestens ein Viertel der Vorgartenfläche ist zu begrünen. Zulässig sind die Zuwegung zum Haus, die Fläche für einen Werstoffsammlerbehälter sowie ein Stellplatz, sofern die in Satz 2 genannte Begrünung vorgesehen sind. Vorgartenflächen sind die Flächen zwischen der das Grundstück erschließenden Straße bzw. dem erschließenden Geh-, Fahr- und Leitungsstreifen sowie dem Baukörper.

C. Garagen/Stellplätze/Carport
§ 12 (6) BauNVO i.V.m. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

- Garagen, überdachte Stellplatzanlagen (Carport) und Stellplätze sind nur auf den im Plan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und den für die Anlage von Garagen und Stellplätzen gekennzeichneten Flächen zulässig.
- Außerhalb dieser Flächen sind sie nur zulässig, wenn sie zwischen der das Grundstück erschließenden Straße und der hinteren Baugrenze sowie in Verlängerung der vorderen und hinteren Baugrenze liegen. Als vordere Baugrenze wird dabei jeweils die Baugrenze angesehen, die parallel zur Grundstückserschließung liegt. Die hintere Baugrenze ist jeweils die parallel zur vorderen verlaufende Baugrenze.

D. Nebenanlagen
§ 14 BauNVO

- Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO dürfen insgesamt pro Grundstück eine Grundfläche von 25 m² nicht überschreiten.
- Einfriedigungen sind auf Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Ausnahmen können im Einzelfall bis zu einer Höhe von 1,80 m zugelassen werden, wenn es aufgrund der Festsetzung in Satz 1 zu erheblichen Beeinträchtigungen der Privatsphäre (Einsichtslinien) kommt. An Straßeneinfriedigungen sind geschlossene Einfriedigungen (zur Gefährdungsvermeidung) nicht zulässig. Einfriedigungen können auch als Heckenpflanzungen ausgeführt werden, an Straßeneinfriedigungen jedoch nur, wenn es nicht zu Gefährdungen der Verkehrsteilnehmer kommt.

E. Überbaubare Grundstücksfläche
§ 23 (3) BauNVO i.V.m. § 23(6) BauNVO

- Die festgesetzten Baugrenzen dürfen zur Errichtung einer Terrasse bis zu einer maximalen Tiefe von 3,0 m überschritten werden.
- Die festgesetzten Baugrenzen dürfen zur Errichtung einer Terrassenüberdachung ausnahmsweise bis zu einer maximalen Tiefe von 3,0 m überschritten werden. Außerhalb der Baugrenzen liegende Wintergärten oder Teile von Wintergärten dürfen maximal mit einer Höhe von 3,0 m errichtet werden. Ein Wintergarten ist ein Vorbau, dessen Dach und Wände überwiegend aus Glas oder anderen transparenten Materialien bestehen.
- Die festgesetzten Baugrenzen dürfen 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 mit einer Höhe von 3,0 m errichtet werden. Ein Wintergarten ist ein Vorbau, dessen Dach und Wände überwiegend aus Glas oder anderen transparenten Materialien bestehen.
- Gebäudeteile (z.B. Balkone) sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, dürfen die festgesetzten Baugrenzen bis max. 1,5 m überschreiten. Dies gilt nicht für Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplatzanlagen (Carport).

F. Gestalterische Festsetzungen
§ 25 Bauordnung NRW (BauO NRW)

- Gebäude sind grundsätzlich mit einem geneigten Dach (> 20 Grad) auszuführen.
- Bei Doppelhaushälften müssen die Höhe Fertigfußboden Erdgeschoss sowie die Trauf- und Firsthöhe jeweils gleich sein. Weiterhin müssen Doppelhaushälften und Hausgruppen bezüglich Dachform, Dachneigung und Dachbedeckung (Material und Farbe) sowie der Gestaltung der Fassade einschließlich Fenster und Türen (Material und Farbe) innerhalb eines Bauabschnitts gleich ausgeführt werden. Als Bauabschnitt gelten aneinander gebaute Gebäude.
- Die Gesamtheit von Dachgauben und sonstigen Dachaufbauten sowie Dachschneitten darf maximal 2/3 der darunter liegenden Gebäudehöhe nicht überschreiten. Darüber hinaus müssen Dachgauben von den seitlichen Außenkanten der zugehörigen Dachfläche (nicht jedoch von der Traufkante) jeweils mindestens 1,5 m entfernt liegen. Übereinander liegende Dachaufbauten und Dachschneitten 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 sonstige Dachaufbauten sind Abweichungen bei der festgesetzten Dachneigung zulässig.
- Bewegliche Abfall- und Wertstoffsammlerbehälter sind sichtsicher geschützt (z.B. in Gebäuden oder durch intensive Eingrünung) unterzubringen.

Hinweise:

Bei Anträgen auf Baufälligkeit, Gebäudeabbruch und Baugenehmigung ist durch den Grundstückseigentümer der Nachweis zu erbringen, dass keine ortsunterschiedlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vorliegen. Weiterhin sind Regelungen von Gebäuden gemäß § 39 BNatSchG nur im Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis zum 30.02. des Folgejahres zulässig.

Eine Garantie auf Kaufmittelfreiheit kann nicht gewährt werden. Daher wird bei erheblichen mechanischen Erdarbeiten eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Weitere Informationen und Kontaktaufnahme, auch im Falle eines Fundes, unter www.brd.nrw.de.

Bei Baumaßnahmen im Plangebiet ist der Bodenschub im Hinblick auf mögliche Bodenverursachungen zu überprüfen.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 157 - Humboldtstraße / Ratinger Straße wird der Bebauungsplan Nr. 154 - Humboldtstraße / Ratinger Straße aufgehoben.

<p>Zeichenerklärung Planunterlage</p> <p>Wohngebäude oder öffentliches Gebäude mit Hausnummer und Anzahl der Vollgeschosse Sonstige Gebäude Kirche Durchfahrt Überdachung Arkade Mauer Treppe Vorhandene Höhenlage über NN Höhenlinien 0,5 m, 1 m, 5 m über NN Kanalabschnitt mit Kanalschleife über NNH Kabelkasten Traflo Stromkasten Müllsammler Laternen Parkplatz Haltestelle Hochspannungsmast Hochspannungsführung Baum Borststein Zaun Hecke Böschung Fließgewässer mit Fließrichtung Gemarkungsgrenze Flurgrenze mit Flurnummer Flurstücksgrenze mit abgetaktem Grenzpunkt Flurstücknummer Straße Straßenname Parallel Linien / Maß Rechter Winkel Geradenzeichen</p> <p>Nachdruck und Vervielfältigung jeder Art auch einzelner Teile sowie Anfertigung von Vergleichen oder Verkleinerungen sind verboten und können aufgrund des Urheberrechtsgesetzes gerichtlich verfolgt werden.</p>	<p>Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB / § 1 - 11 BauNVO</p> <p>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 (1) 2 BauGB / §§ 23, 23 BauNVO</p> <p>Verkehrsflächen und ihre Höhenlagen § 9 (1) 11, 26, (6) BauGB</p> <p>Gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW i. V. § 4 BauGB</p>	<p>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</p> <p>Verkehrsflächen und ihre Höhenlagen § 9 (1) 11, 26, (6) BauGB</p> <p>Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, sowie für die Errichtung von Straßenkörpern erforderlich sind:</p>	<p>Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen § 9 (1) 12, 14, (6) BauGB</p> <p>Sonstige Festsetzungen § 9 (1) 3, 4, 9, 10, 21, 22, 23, 24, (5), (6), (7) BauGB und § 16 (9) BauNVO</p> <p>Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans</p> <p>Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugeländen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes</p> <p>Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen</p> <p>Besonderer Nutzungszweck von Flächen z. B. Hotel</p> <p>Maßgebliche Außenmaßregelung gemäß DIN 4109 (2016)</p>	<p>Grünflächen § 9 (1) 15 (6) BauGB</p> <p>Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen § 9 (1) 1, (3) BauGB, §§ 16 - 18 BauNVO</p> <p>Festsetzungen und nachrichtliche Übernahmen § 9 (1) 20, 25, (6) BauGB</p> <p>Regelungen für die Stadterhaltung, für den Denkmalschutz und für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen § 9 (1) 6, § 172 (1) BauGB</p> <p>Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses § 9 (1) 16, (6) BauGB</p>	<p>Sonstige Flächen § 9 (1) 17, 18, (5), (6) BauGB</p> <p>Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen § 9 (1) 13, (6) BauGB</p> <p>Regelungen für die Stadterhaltung, für den Denkmalschutz und für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen § 9 (1) 6, § 172 (1) BauGB</p> <p>Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses § 9 (1) 16, (6) BauGB</p>	<p>Rechtsgrundlagen / Verfahrensgrundlagen</p> <p>Dieser Plan enthält Festsetzungen gemäß - Baugesetz (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) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV NRW 2018 S. 421), in der zur Zeit gültigen Fassung - Flurabgrenzungsverordnung (FlurAV 80) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), 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 (Epidemiengesetz) vom 14.04.2020 (GV NRW S. 218) in der zur Zeit gültigen Fassung</p> <p>Die Ermessung erfolgt nach dem Generaldeklarationsplan der Stadt Mettmann.</p> <p>Zu diesem Plan gehören als Bestandteil:</p> <p>Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Normen) können bei der Stadt Mettmann, 3.1 Amt für Stadtplanung & Vermessung, Nanderstraße 85, auf Nachfrage eingesehen werden.</p> <p>Planverfahren</p> <p>Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Ausschusses für Planung, Verkehr und Umwelt der Stadt Mettmann vom ... aufgestellt worden.</p> <p>Mettmann, den ...</p> <p>Siegel ...</p> <p>Bürgermeister ...</p> <p>Dieser Plan ist gemäß § 10 BauGB vom Rat der Stadt Mettmann am ... als Satzung beschlossen worden.</p> <p>Mettmann, den ...</p> <p>Siegel ...</p> <p>Bürgermeister ...</p> <p>Dieser Plan hat gemäß § 4a (3) BauGB in der Zeit vom ... bis ... gemäß Beschluss des Ausschusses für Planung, Verkehr und Umwelt vom ... öffentlich erneut ausgestellt.</p> <p>Mettmann, den ...</p> <p>Siegel ...</p> <p>Bürgermeister ...</p> <p>Die Bekanntmachung über den Beschluss als Satzung sowie Ort und Zeit der Auslegung gemäß § 10 BauGB ist am ... erfolgt.</p> <p>Mettmann, den ...</p> <p>Siegel ...</p> <p>Bürgermeister ...</p> <p>Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses § 9 (1) 16, (6) BauGB</p> <p>Wasserflächen / Bachlauf mit Schutzstreifen und Fließrichtung Rockbecken</p>	<p>Plangrundlage</p> <p>Die vorliegende Plangrundlage basiert auf einem Auszug aus dem automatischen Liegenschaftskataster (ALK) Stand ...</p> <p>Die vorliegende Plangrundlage wurde durch eigene topografische Aufnahmen erstellt.</p> <p>Quelle der Geobasisdaten: Kreis Mettmann, Lizenz gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO NRW</p> <p>..... Ausfertigung</p> <p>Dieser Plan stimmt mit dem Auslegungsexemplar - Originalbebauungsplan - und den darauf verzeichneten Vermerken überein.</p> <p>Mettmann, den ...</p> <p>De Bürgermeisterin Im Auftrag</p> <p>Kreisstadt Mettmann</p> <p>Bebauungsplan Nr.154</p> <p>Humboldtstraße - Ratinger Straße</p> <p>Sachbearbeiter: Wilmsen Zeichner: Kempen Stand: 08.10.2020 Gemarkung Metzkausen Flur 8 Maßstab: 1:500</p> <p>Entwurf und Bearbeitung Bürgermeister Siegel</p> <p>Offentlich best. Verm. Ing.</p> <p>3.1 Amt für Stadtplanung und Vermessung - Nachdruck und Vervielfältigung jeder Art auch einzelner Teile sowie Anfertigung von Vergleichen oder Verkleinerungen sind verboten und können aufgrund des Urheberrechtsgesetzes gerichtlich verfolgt werden.</p> <p>P:\Planung_Bebauungsplan Nr.154\2020\08-10-2020</p>
--	---	---	--	---	---	--	---