

B-Plan Nr. 34Bneu- 4. Änderung

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

nicht zulässig.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB i.V.m. §§ 16-23 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet ist eine Überschreitung der GRZ durch die Grundfläche der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen einschließlich der an Gebäude angrenzenden Terrassen bis zu einer GRZ von 0,7 zulässig.

Untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Treppenhäuser) sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, dürfen die festgesetzten Baugrenzen bis maximal 1,5 m überschreiten.

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

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) darf nur durch untergeordnete Bauteile (technische notwendige Dachaufbauten und Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie, z. B. Photovoltaikanlagen) um maximal 1,5 m überschritten werden.

Bauweise (§ 9 (1) BauGB i.V.m. §§ 22 (4) BauNVO)

In dem mit „a“ (abweichende Bauweise) gekennzeichneten Gebiet gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude und Hausgruppen mit einer Länge von über 50,0 Metern zulässig sind.

Gestalterische Festsetzung (§86 BauO NW)

In dem mit B gekennzeichneten Baufenster ist ausschließlich die Errichtung eines offenen Fluchttreppenhauses (Stützelement Stahlbetonwand / Treppenläufe und Podeste aus Gitterroste / Handläufe aus Stahl) zulässig.

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

Garagen, überdachte Stellplatzanlagen (Carport), Gemeinschaftsgaragen und Stellplätze sind nur in den im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf der gesondert festgesetzten Fläche zulässig. Gemeinschaftsstellplätze sind dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet zugeordnet.

Anpflanzung von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Im Geltungsbereich sind 3 standortgerechte Bäume mit einem Stammumfang (StU) von mindestens 18/20 cm am Hochstamm anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Verlust sind diese Bäume in der festgesetzten Qualität zu ersetzen.

Die festgesetzten Standorte für das Anpflanzen von Bäumen können in Abhängigkeit von der Freianlagenplanung um bis zu 3,00 m verschoben werden. Die Gesamtzahl der im Plangebiet zu pflanzenden Bäume bleibt hiervon unberührt.

Pflanzliste (Liste nicht abschließend):

Acer platanoides (Spitzahorn) „Globosum“ StU 18/20
Carpinus betulus (Hainbuche) „Fastigiata“ StU 18/20
Prunus avium (Vogelkirsche) „Plena“ StU 18/20
Sorbus aria (Mehlbeere) StU 18/20
Sorbus aucuparia (Eberesche) „intermedia“ StU 18/20

Hinweise:**Aufhebung vorhandener Satzung**

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 34 B neu - Mettmann-Süd, 4. Änderung wird der in den Geltungsbereich fallende Teil des Bebauungsplan Nr. 34 B neu - Mettmann-Süd vollständig aufgehoben.

Kampfmittel

Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit 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.

Artenschutzrechtlicher Nachweis

Bei Anträgen auf Baumfällung, Gebäudeabbruch und Baugenehmigung ist durch den Grundstückseigentümer der Nachweis zu erbringen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vorliegen.