

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 114 B - Flurstraße (Nord)

A. Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch BauGB

- Auf den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind standortgerechte, einheimische Bäume und Sträucher aus nachfolgender Pflanzliste anzupflanzen: Esche (*Fraxinus excelsior*), Feldahorn (*Acer campestre*), Harleibuche (*Carpinus betulus*), Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Stieleiche (*Quercus robur*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Wildapfel (*Malus sylvestris*) und Winterlinde (*Tilia cordata*). Diese Bepflanzungen sind dauerhaft anzulegen, zu pflegen und bei Abgang zu erneuern.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB und § 1 Abs. 4 BauNVO werden unter Bezug auf die schalltechnische Untersuchung der Peutz Consult GmbH, Düsseldorf, vom 11. März 2005, Bericht F 5919-1, folgende Festsetzungen getroffen:

Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte gemäß TA-Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Plangebietes werden für die Gewerbeflächen des Bebauungsplangebietes immisionwirksame Flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP) festgesetzt:

| Fläche | IFSP [dB(A) m ²] | Nacht (22:00 - 06:00) |
|-----------------|------------------------------|-----------------------|
| GE ₁ | 55 | 36 |
| GE ₂ | 56 | 36 |
| GE ₃ | 61 | 42 |

Für die Beurteilung der Zulässigkeit von Betrieben oder Anlagen sind je nach der in Anspruch genommenen Teilfläche und der hierfür festgesetzten IFSP für eine Quellhöhe von 1,5 m und allein unter Berücksichtigung der allseitig ungehinderten Schallabstrahlung in den Halbraum, das heißt ohne Berücksichtigung von Luftabsorption, Zusatzdämpfungen durch Boden und Meteorologie, Richtwirkungen, Abschirmungen und Reflexionen, die am jeweiligen Immissionsort einzuhaltenen Immissionskontingente in dB(A) (IK) nach folgender Gleichung zu ermitteln (dabei ist $s = \text{Abstand zwischen der Teilfläche und dem Immissionsort in Meter und } q = \text{Größe der Teilfläche in Quadratmeter}$):

$$IK = IFSP + 10 \lg (F / 1m^2) - 10 \lg (2 \pi s^2)$$

Betriebe und Anlagen, die einen nächtlichen Lieferverkehr benötigen und die zur Nachtzeit arbeiten (22.00-06.00 Uhr), sind nicht zulässig.

Zum Nachweis der Einhaltung der Immissionskontingente ist im jeweiligen Bau-, immissionschutzrechtlichen oder sonst erforderlichen Einzelgenehmigungsverfahren eine Betriebsbezogene Immissionsprognose nach den technischen Regeln in Ziffer A.2 des Anhangs zur Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm - vom 28.08.1998 durchzuführen.

Hierzu sind, unter Ansatzung der detaillierten Qualitäten (Lage, Maß und Art der Emissionen), die gegebenen Ausbreitungsparameter, wie Abschirmwirkung durch bestehende oder zu errichtende Gebäude, Geländetopographie etc., Bodeneindampfung und gegebenenfalls sonstige Lärmschutzmaßnahmen zu berücksichtigen.

- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind im Hinblick auf die Altlastenproblematik alle Flächen - abgesehen von der ausgewiesenen Grünfläche und den mit einem Anpflanzangebot versehenen Flächen - vollständig zu versiegeln. Jegliche Versickerung von Niederschlagswasser ist ausgeschlossen. Sämtliche Eingriffe in den Untergrund sind gutachterlich zu begleiten. Sollten im Zuge von Bauvorhaben andere als die bereits bekannten Untergrundverunreinigungen angetroffen werden beziehungsweise Kontaminationen in bislang noch nicht untersuchten Teilen des Plangebietes auftreten, ist unverzüglich die zuständige Fachbehörde zu unterrichten.

- Auf den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzten Flächen mit Anpflanzgeboten sind standortgerechte, einheimische Bäume und Sträucher aus der unter 1. aufgeführten Pflanzliste anzupflanzen. Diese Bepflanzungen sind dauerhaft anzulegen, zu pflegen und bei Abgang zu erneuern.
- Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB wird eine maximale Höhe von 150,00 Meter über NN im Baufenster für die Oberante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFE) festgelegt, die nicht überschritten werden darf.

B. Festsetzungen gemäß BauNutzungsverordnung (BauNVO)

- Gemäß § 8 i.V.m. § 1 Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO sind in den GE₁-, GE₂- und GE₃-Gebieten Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsbetriebe unzulässig.
- Gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO sind in den GE₁-, GE₂- und GE₃-Gebieten Betriebe und Anlagen, die zur Nachtzeit arbeiten (22:00 - 06:00 Uhr) arbeiten, nicht zulässig.
- Gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO sind in den GE₁ und GE₂-Gebieten alle Gewerbebetriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis VI der Liste zum Abstandsverbot NRW (RufNr. d. Minister für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1999) sowie Betriebe und Anlagen vergleichbaren Emissionsverhaltens nicht zulässig. Zusätzlich sind in der Abstandsklasse VII genannten Geräuschemittanten ausgeschlossen: Nr. 195 - Betriebe zur Herstellung von Fertigerzeugnissen (Kleintierdienste, Catering-Betriebe), Nr. 198 - Autokleberarbeiten, Nr. 207 - Großwäschereien oder chemische Großreinigungsanlagen, Nr. 212 - Anlagen zur Runderneuerung von Reifen (Einsatzstoff Kautschuk weniger als 50 kg/t).
- Gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO sind im GE₃-Gebiet alle Gewerbebetriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis VI der Liste zum Abstandsverbot NRW (RufNr. d. Minister für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1999) sowie Betriebe und Anlagen vergleichbaren Emissionsverhaltens nicht zulässig.
- Gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO wird eine maximale Höhe baulicher Anlagen von 10,00 Meter über OKFE festgelegt.
- Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird die abweichende Bauweise festgesetzt mit der Maßgabe, dass Gebäude oder Gebäudegruppen mit einer Länge über 50 m zulässig sind.



| | | | | |
|---|---|--|--|--|
| <p>Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB / § 1 (1), (2), (3) BauNVO</p> <p>WA Allgemeines Wohngebiet WR Reines Wohngebiet WS Kleinstwohngelände WB Besonderes Wohngebiet MD Dorfgebiet</p> <p>MI Mischgebiet MK Kerngebiet GE Gewerbegebiet GI Industriegebiet SO Sonstiges Sondergebiet</p> | <p>Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bedarfs, Flächen für den Gemeinbedarf, sowie für Sport- u. Spielanlagen § 9 (1) 5 BauGB</p> <p>Flächen für den Gemeinbedarf Öffentliche Verwaltungen Schule Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen Sportanlagen Spielanlagen</p> <p>Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen Sportstätten Hallenbad Feuerwehr Post</p> | <p>Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen § 9 (1) 12, 14 (6) BauGB</p> <p>Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Elektrizitätswerk Trasestation Umspannwerk Informationsnetze Abfall Wertstoffamalgamabfälle</p> <p>Brunnen Pumpstation Wasserwerk Regenrückhaltebecken Übersickerbecken Ablagerung</p> | <p>Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB</p> <p>Öffentliche Grünflächen Parkanlage Dauerklingelgrün Friedhof Sportplatz Zeitplatz Freibad Spielplatz, Sportplatz A, B, C E, F, d. NRW, v. 31.07.76</p> <p>PRIVATE Private Grünflächen Sportplatz Freibad</p> | <p>Sonstige Flächen § 9 (1) 17, 18, (5), (6) BauGB</p> <p>Flächen für Aufschüttungen Flächen für Abgrabungen oder die Gewinnung von Bodenschätzen Flächen für die Landwirtschaft Flächen für Wald Umgrünung der Flächen, bei deren Bebauung bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei deren besonderer bauliche Schutzmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, sowie Flächen für den Abbau von Mineralen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind</p> |
| <p>Bauweise, Baufurien, Baugrenzen § 9 (1) 2 BauGB / § 2, 22, 23 BauNVO</p> <p>Abweichende Bauweise Offene Bauweise Geschlossene Bauweise Nur Einzelhäuser zulässig Nur Doppelhäuser zulässig Nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig Nur Hausgruppen zulässig Nur Doppelhäuser u. Hausgruppen zulässig</p> <p>Baulinie Baugrenze Stellung der baulichen Anlage</p> | <p>Verkehrsfurien und ihre Höhenlage § 9 (1) 11, 25, 22, (2) BauGB</p> <p>Straßenverkehrsfläche Verkehrsfurien mit der besonderen Zweckbestimmung Verkehrsfurien mit der besonderen Zweckbestimmung Verkehrsfurien mit der besonderen Zweckbestimmung Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsfurien besonderer Zweckbestimmung Gepl. Höhenlage der Verkehrsfurien in m über NN Elektronischer berechneter Adresspunkt Einheitsmaß Einheitsmaß Bereich ohne Ein- und Ausfahrt Treppe Rampe Maßzahl</p> <p>Die Unterbreitung der Straßenverkehrsfläche ist als Hinweis zu werten.</p> | <p>Sonstige Festsetzungen § 9 (1) 3, 4, 9, 10, 12, 23, 24, (6) (7) BauGB und § 16 (5) BauNVO</p> <p>Grenze des städtebaulichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugruben oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen = Stellplätze = Garagen = Teilsparungen = Gemeinschaftsstellplätze = Gemeinschaftsgaragen = Gemeinschaftsstellplätzen Besonderer Nutzungszweck von Flächen, z. B. Hotel Mf Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu bestellenden Flächen bei schmalen Flächen / Gemarkt Fahrrecht Leitungsrecht O zu Gunsten der Öffentlichkeit / Allgemeinheit zu Gunsten der Anlieger zu Gunsten der Vier- und Erstbesitzer F mind./höchst 1000 m Mittel-/Höchstbreite der Baugrubenfläche b mind./höchst. 20 m Mittel-/Höchstbreite der Baugrubenfläche t mind./höchst. 10 m Umgrünung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes Umgrünung der Gebiete, in denen bestimmte, die Luft erheblich verunreinigende Stoffe nicht verwendet werden dürfen Umgrünung der Flächen, die von der Bebauung freizuhaltenden Flächen im Sinne des Naturschutzrechts Umgrünung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen Lärmschutzwand</p> | <p>Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen § 9 (1) 1 BauGB, §§ 19 - 16 BauNVO; Höhenlage § 9 (2) BauGB</p> <p>Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze Zahl der Vollgeschosse einwärtig 0,4 Grundflächenzahl Gr 100 m² Grundfläche mit Flächenangabe Gr 200 m² Grundfläche mit Flächenangabe Baumassenzahl Baumassenzahl mit Flächenangabe 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</p> | <p>Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen § 9 (1) 13, (6) BauGB</p> <p>Oberirdische Leitung Unterirdische Leitung Oberirdische Leitung mit Schutzstreifen Unterirdische Leitung mit Schutzstreifen G Gasleitung W Wasserleitung FG Ferngasleitung A Abwasserleitung F Fernwasserleitung OL Ölleitung E - Leitung mit Spannungseinstellung</p> <p>Regelungen für die Stadterhaltung, für den Denkmalschutz und für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen § 9 (6) § 172 (1) BauGB</p> <p>Umgrünung von Erhaltungsbereichen Umgrünung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen Zu erhaltende Gebäude und Anlagen Wasserflächen und Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB Wasserflächen, Teich Rückhaltebecken Bachlauf mit Fließrichtung Wasserflächen / Bachlauf mit Schutzstreifen und Fließrichtung</p> |
| <p>Gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB</p> <p>FD Flachdach SD Satteldach WM Walmdach PD Pultdach 23-30° Dachneigung Finstrichung</p> | <p>Fläche für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung der Straßenkörper erforderlich sind:</p> <p>Aufschüttung Abgrabung Stützmauer Fläche für Bahnanlagen</p> | <p>Plangrundlagen</p> <p>Die vorliegende Plangrundlage ist z.T. eine -Abzeichnung - Vergroßerung - der Katasterfurkarte. Die Furkarte im Maßstab 1:1.000 ist entstanden -durch Uraufnahme - vereinfachte Teil-Neuermessung Die Plangrundlage enthält außerdem die Ergebnisse von Ergänzungsmessungen (z.B. Gebäude). Die vorliegende Plangrundlage wurde z.T. neu kartiert.</p> | <p>Zeichenerklärung Planunterlage</p> <p>Wohngebäude mit Hausnummer Wohngebäude ohne Hausnummer Wirtschafts- und Industriegebäude Durchfahrt Arkade Mauer 135,00 Vorhandene Höhenlage über NN Telefonzelle Kanalsteckschacht Hydrant Wasserschlepper Gasschieber Straßenbahnstation Kabelkasten Kabelschacht Latene Verkehrsschild Haltestelle Verkehrssampel E - Mast Hochspannungsmast Anschlagstule Baum Bordstein Zaun Hecke Böschung Gemeindesgrenze Gemarkungsgrenze Flurgrenze Flurstücksgrenze</p> | <p>Rechtsgrundlagen / Verfahrensgrundlagen</p> <p>Dieser Plan enthält Festsetzungen gemäß - § 9 BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der z.T. gültigen Fassung - den Bestimmungen der Vierten Verordnung zur Änderung der BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Neufassung vom 19.01.1990 (BGBl. I S. 12) in der Fassung vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 48) - der Bauplanung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauNVO) vom 07.03.1995 (GV NRW. S. 216 / S. 9) und der Verordnung (GV NRW. S. 293) vom 24.10.1995 (GV NRW. S. 427) vom 08.11.1999 (GV NRW. S. 622) - der Planzeichnungsverordnung (PlanVZO) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 9). Die Genehmigung erfolgt nach dem Gemeindeentwicklungsplan der Stadt Mettmann vom 14.07.1984 in der z.T. gültigen Fassung. Zu diesem Plan gehören als Bestandteil: - Landschaftsplan (BauNVO) vom 14.07.1984 in der z.T. gültigen Fassung - Landschaftsplan (BauNVO) vom 14.07.1984 in der z.T. gültigen Fassung - Schallschutzrichtwert - Schallschutzrichtwert</p> |
| <p>Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand</p> <p>Mettmann, den 23.01.2005 Bernd Schöningh Öffentl. best. Verm.-Ing.</p> <p>Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.</p> <p>Mettmann, den 23.01.2005 Bernd Schöningh Öffentl. best. Verm.-Ing.</p> <p>Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweise überein.</p> <p>Mettmann, den 23.01.2005 Bernd Schöningh Öffentl. best. Verm.-Ing.</p> <p>Nachdruck und Vervielfältigung jeder Art auch einzelner Teile sowie Anfertigung von Vergrößer- oder Verkleinerungen sind verboten und können aufgrund des Urheberrechtsgesetzes gerichtlich verfolgt werden.</p> | <p>Planverfahren</p> <p>Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluß des Planungsausschusses der Stadt Mettmann vom 23.01.2005 aufgestellt worden. Mettmann, den 23.01.2005 Bürgermeister</p> <p>Dieser Plan hat gemäß § 2 (2) BauGB in der Zeit vom 23.01.2005 bis 23.01.2005 gemäß Beschluß des Planungsausschusses vom 23.01.2005 öffentlich ausgestellt. Mettmann, den 23.01.2005 Bürgermeister</p> <p>Dieser Plan ist gemäß § 10 BauGB vom Rat der Stadt Mettmann am 23.01.2005 als Satzung beschlossen worden. Mettmann, den 23.01.2005 Bürgermeister</p> <p>Die Bekanntmachung über den Beschluß als Satzung sowie Ort und Zeit der Auslegung gemäß § 10 BauGB ist am 23.01.2005 erfolgt. Mettmann, den 23.01.2005 Bürgermeister</p> <p>Entwurf und Bearbeitung KREISSTADT METTMANN Abt. 3.1 - Stadtplanung</p> | <p>Rechtsgrundlagen / Verfahrensgrundlagen</p> <p>Dieser Plan stimmt mit dem Auslegungsexemplar - Originalbebauungsplan - und dem darauf verzeichneten Vermerk überein. Mettmann, den Der Bürgermeister im Auftrag</p> | <p>KREISSTADT METTMANN</p> <p>BEBAUUNGSPLAN NR. 114B</p> <p>"Flurstraße (Nord)"</p> <p>Gemarkung Mettmann Flur 8 Maßstab 1:500</p> | |