



**BESTANDSKARTIERUNG**

- Vorhandene Gebäude mit Hausnummer und Anzahl der Vollgeschosse
- Abwasserkanal
- Vorhandene Einzelbäume
- Stützmauer
- Böschung
- Abgrenzung von Zufahrten, Zugängen, usw.
- Überdachungen

**ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG**

- Verlängerung einer Linie
- Rechter Winkel
- Parallele
- Hilfslinie
- Maßhilfspunkt

**NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG**

- Hauptversorgungsleitung (Ferngasleitung) mit 4 m Schutzstreifen links und rechts der Leitungssache (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

**ZEICHENERKLÄRUNG**

- MI Mischgebiete
- (1,2) Geschossflächenzahl
- 0,6 Grundflächenzahl
- III Zahl der Vollgeschosse
- Baugrenze

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Umgrenzung der Fläche für Vorkehrungen zum Immissionsschutz: Lärmschutzwand mit 3,0 m Höhe über ausgebautem Geländeneiveau
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

**Textliche Festsetzungen**

- Gemäß § 6 BauNVO wird für das Bebauungsplangebiet ein Mischgebiet (MI) festgesetzt. Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten i. S. d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.
- Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans folgende Unterarten von Vergnügungsstätten, Gewerbebetrieben und Einzelhandelsbetrieben ausgeschlossen:
  - (1) Spiel- und Automatenhallen sowie Entertainmentcenter
  - (2) Wettbüros
  - (3) Bordelle sowie bordellartige Nachtlokale und Einrichtungen mit Vorführ- und Geschäftsräumen deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist
  - (4) Swinger-Clubs sowie
  - (5) Einzelhandel mit überwiegendem Sex- oder Erotiksortiment („Sexshops“)
- Gemäß § 21 Abs. 5 BauNVO kann die zulässige Geschossfläche um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden.
- Schallschutzfestsetzung  
Im gesamten Plangebiet sind aufgrund der Lärmbelastung durch Straßenverkehr bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen. Diese Maßnahmen müssen bei Zugrundelegung der Richtlinie VDI 2719, August 1987, sicherstellen, dass die folgenden Innenraumpegel nicht durch Straßenverkehrsgeräusche überschritten werden:

Raumart	Mittelungspegel Lm dB(A)
Schlafräume nachts: - in reinen und allgemeinen Wohngebieten - in allen übrigen Gebieten	25 30
Wohnräume tagsüber: - in reinen und allgemeinen Wohngebieten - in allen übrigen Gebieten	30 35
Kommunikations- und Arbeitsräume tagsüber: - Unterrichtsräume, Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- und Vortragssäle, Arztpraxen - Operationsräume, Kirchen, Aulen, Büros für mehrere Personen - Großraumbüros, Gaststätten, Läden	30 35 40

Wohn-/ Schlafräume in Einzimmerwohnungen sowie Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Die Innenraumpegel sind vorrangig durch die Anordnung der Baukörper und/oder geeignete Grundrissgestaltung einzuhalten. Ist dies nicht möglich, muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außenwänden, Außenwänden, Fenstern und Dächern der Gebäude geschaffen werden.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist in den Bauvorlagen des Bauherren/Antragstellers - auf den Einzelfall abgestimmt - der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen und ihrer Wirksamkeit auf der Grundlage der VDI 2719 zu erbringen.

Das Plangebiet ist in Bezug auf Lärmimmissionen (Verkehrslärm) vorbelastet. Die nach außen abschließenden Bauteile von Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie die Anforderungen der im Plan gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe November 1989, Tabelle 8) erfüllen.

Die Bauteile müssen hierzu abhängig vom jeweiligen Lärmpegelbereich mindestens die folgenden resultierenden Schalldämmmaße aufweisen.

Lärmpegelbereich	Erforderliches Schalldämmmaß für Büroräume R'w.res in dB (A)	Erforderliches Schalldämmmaß für Aufenthaltsräume in Wohnungen R'w.res in dB (A)
(I)	-	30
(II)	30	30
(III)	30	35
(IV)	35	40
(V)	40	45
(VI)	45	50

Bei Räumen mit Fenstern an den straßenzugewandten Gebäudeseiten, in denen zur Nachtzeit geschlafen wird, wie Schlafräume, Kinderzimmer, Zimmerappartements sind bei Beurteilungspegeln von mehr als 50 dB(A) zur Nachtzeit schalldämmte Lüftungssysteme einzubauen.

Ausnahmsweise kann von den getroffenen Schallschutzfestsetzungen abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises (schallschutztechnisches Gutachten) nachgewiesen wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz bestehen.

# STADT VELBERT

Abteilung 3.4  
Verbindliche Bauleitplanung und Städtebau

© Geodatenbasis Kreis Mettmann - Vermessungs- und Katasteramt ergänzt durch Fachgebiet IV.4.6 Vermessung der Technischen Betriebe Velbert AöR

## BEBAUUNGSPLAN NR. 605.01

### - HEILIGENHAUSERSTRASSE / JAHNSTRASSE -

Gemarkung Velbert Flur 49 Maßstab 1 : 500

Die Plangrundlage hat den Stand vom 09. 2012 und entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18. 12. 1990.

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Entwurf in der Fassung vom 19. 02. 2014 Abteilung 3.4 Verbindliche Bauleitplanung und Städtebau

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist am 19. 02. 2014 vom Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt beschlossen und am 28. 02. 2014 öffentlich bekanntgemacht worden (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Auf Beschluss des Umwelt- und Planungsausschusses der Stadt vom 18.03.2014 und nach ortsüblicher Bekanntmachung am 01.04.2014 hat der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Begründung vom 09.04.2014 bis 09.05.2014 öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt hat am 25.11.2014 diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Es wird bestätigt, dass der Wortlaut der Satzung mit dem Ratsbeschluss vom 25.11.2014 übereinstimmt und dass nach § 2 Abs. 1 und 2 der Bekanntmachungsverordnung (BekanntmVO) NRW verfahren worden ist.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 12.02.2015 ist dieser Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I Seite 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklungen des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I Seite 1548).

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklungen des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I Seite 1548).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I Seite 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22. Juli 2011 (BGBl. I Seite 1509).

Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV. NRW. Seite 256), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung (BauO NRW) vom 21.03.2013 (GV. NRW. S. 142).

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I Seite 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklungen des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I Seite 1548).

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklungen des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I Seite 1548).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I Seite 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22. Juli 2011 (BGBl. I Seite 1509).

Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV. NRW. Seite 256), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung (BauO NRW) vom 21.03.2013 (GV. NRW. S. 142).

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I Seite 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklungen des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I Seite 1548).

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklungen des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I Seite 1548).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I Seite 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22. Juli 2011 (BGBl. I Seite 1509).

Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV. NRW. Seite 256), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung (BauO NRW) vom 21.03.2013 (GV. NRW. S. 142).

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I Seite 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklungen des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I Seite 1548).

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklungen des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I Seite 1548).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I Seite 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22. Juli 2011 (BGBl. I Seite 1509).

Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV. NRW. Seite 256), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung (BauO NRW) vom 21.03.2013 (GV. NRW. S. 142).

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I Seite 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklungen des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I Seite 1548).

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklungen des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I Seite 1548).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I Seite 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22. Juli 2011 (BGBl. I Seite 1509).

Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV. NRW. Seite 256), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung (BauO NRW) vom 21.03.2013 (GV. NRW. S. 142).

Die in rotvioletter Farbe eingetragene Ergänzung und Streichung erfolgte aufgrund des Ratsbeschlusses vom 25.11.2014 über Anregungen.

Velbert, 11.03.2015  
L.S.  
gez. Wendenburg  
Beigeordneter/Stadtbaurat

**Hinweise**

Grundlage für die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen zum Immissionsschutz ist das Schallgutachten „Geräuschemissionen und -immissionen durch Straßenverkehr und Parkeinrichtungen im Bebauungsplangebiet Nr. 605.01 Heiligenhauser Straße / Jahnstraße der Stadt Velbert“ vom 15.09.2014 der TÜV Nord Systems GmbH

Im Plangebiet, Gemarkung Velbert, Flur 49 befinden sich die Altstandorte 7189/28 Ve, 7189/29 Ve, 7189/36 Ve und 7189/45 Ve. Bei Bauvorhaben oder Erdgriffen auf diesen Flächen ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann zu beteiligen.

Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetzes (DSchG, NW) wird hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfindung ist die Gemeinde als Untere Bodenschutzbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland unverzüglich zu informieren.

Unterteilungen innerhalb der Straßenverkehrsfläche sind unverbindliche Vermerke, keine Festsetzungen.

Bei der Errichtung von Bauvorhaben ist im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis für die Nutzung oder Beseitigung des auf dem Grundstück anfallenden Niederschlagswassers zu erbringen. Diese hat den allgemeinen Regeln der Technik zu entsprechen und ist mit den Technischen Betrieben Velbert AÖR abzustimmen.

Die außerstaatlichen Regelungen (wie z.B. DIN-Normen oder sonstige Richtlinien) in der jeweils gültigen Fassung, auf die in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, können bei der Stadt Velbert, Abteilung verbindliche Bauleitplanung und Städtebau, eingesehen werden.