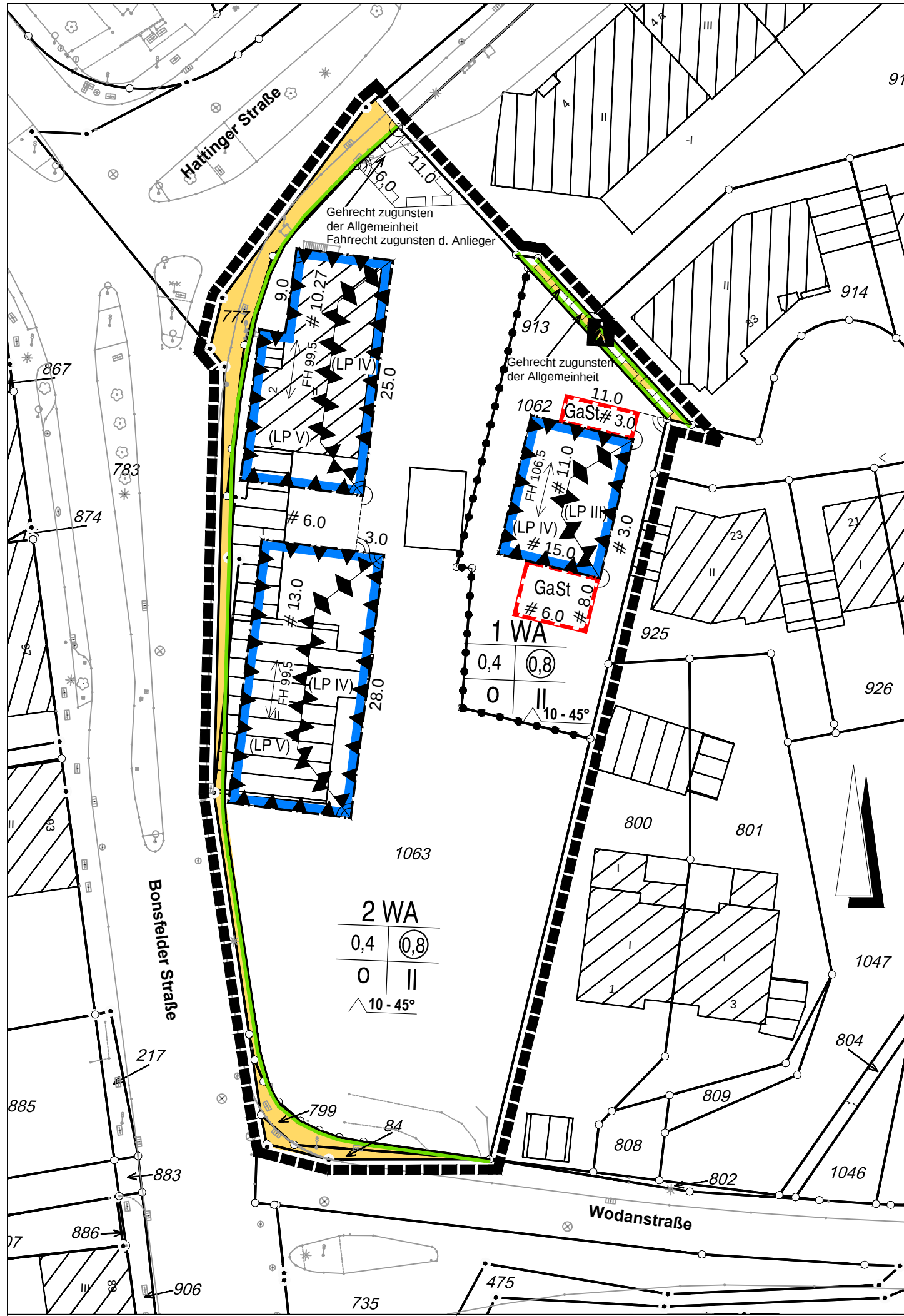




BESTANDSKARTIERUNG

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

ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG

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

FESTSETZUNGEN gem. § 86 BauO NRW

- Firststrichtung
- Dachneigung

ZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 BauGB

- WA Allgemeine Wohngebiete
- 0,8 Geschossflächenzahl
- 0,4 Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse
- Offene Bauweise
- Höhe baulicher Anlagen in m über NN
- Baugrenze
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen
- Fußweg (privat)
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- St Stellplätze
- Ga Garagen
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen die zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
Für das Bebauungsplangebiet wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die nach § 4 (3) Nr. 4 und 5 ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung/ Bauweise**
2.1 Terrassen und Balkone als Teil der baulichen Hauptanlage dürfen die rückwärtigen Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 3 m überschreiten, sofern die Gesamttiefe der Hauptanlage 15 m nicht überschreitet. § 23 (3) Satz 3 BauNVO
2.2 Innerhalb des 2 WA sind Hausgruppen (z.B. Reihenhäuser) nicht zulässig. (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (2) BauNVO)
- Nebenanlagen**
Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb des 1 WA nur auf den dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB i.V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)
- Höhe der baulichen Anlage**
Die Firsthöhe (FH) darf die in den Baufenstern festgesetzten Höhen von z.B. FH = 100 m ü. NN nicht überschreiten.
- Gestalterische Festsetzungen**
5.1 Innerhalb des Plangebietes sind nur Satteldächer mit der angegebenen Dachneigung zulässig. Ausnahmsweise sind sonstige geneigte Dachformen innerhalb der festgesetzten Dachneigung zulässig.
5.2 Miteinander verbundene Gebäude sind mit einer einheitlichen Dachneigung und Dachform zu errichten.
5.3 Sämtliche Dachaufbauten wie Dachgauben und solche Dachaufbauten, die sich aus der Fassade eines Gebäudes entwickeln, sowie Dacheinschnitte, dürfen in der Addition 50% der Gesamtdachlänge nicht überschreiten (im Einzelfall nicht über 5 m), wobei Dachüberstände nicht bei der Ermittlung der Dachlänge angerechnet werden dürfen.

6. Festsetzungen zum Immissionsschutz

6.1 Zum Schutz vor Verkehrslärm sind passive Lärmschutzmaßnahmen in den mit [Symbol] gekennzeichneten Flächen erforderlich. Die Luftschalldämmung von Außenbauteilen muss für die geplanten Räume mindestens die Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereichs gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe 1989, Tabelle 8 erfüllen.

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

6.2 Für die Bereiche, in denen Lärmpegelbereich V festgesetzt ist, sind Schallschutzfenster mit integrierten schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder fensterunabhängige schallgedämmte Lüftungselemente in Räumen, die auch zum Schlafen dienen (Schlaf-, Kinderzimmer usw.), vorzusehen. Hierbei ist darauf zu achten, dass das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß unter Berücksichtigung der Lüftungseinrichtungen nicht unterschritten wird.

6.3 Von den Festsetzungen zum Schallschutz kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass sich geringere Anforderungen an den Schallschutz ergeben.

7. Erweiterter Bestandsschutz

Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO wird für das im Plangebiet ansässige Gebäude Hattinger Straße 2 festgesetzt, dass bauliche Maßnahmen zur Instandsetzung und Umnutzung des Gebäudes auch außerhalb der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ausnahmsweise zulässig sind. Für die zulässige Art der baulichen Nutzungen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes über Maßnahmen im Bauplanungsrecht zur Erleichterung der Unterbringung von Flüchtlingen vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748).

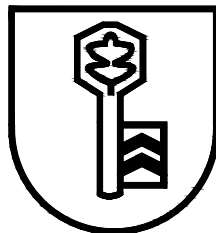
Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklungen des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I Seite 1548).

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 Artikel 2 des Gesetzes zur Modernisierung des Verwaltungsverfahrensgesetzes und zur Anpassung weiterer Rechtsvorschriften (BauO NRW) vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294).

HINWEISE

- Dieser Bebauungsplan ersetzt bei Inkrafttreten in seinem Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 106 - Auf dem Einert-.
- Auf die §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NRW) wird hingewiesen.
- 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 Planungsamt, eingesehen werden.
- Unterteilungen innerhalb der Straßenverkehrsfläche sind unverbindliche Vermerke, keine Festsetzungen.
- Hilfslinien innerhalb der Baugebiete sind unverbindliche Vermerke, keine Festsetzungen.



STADT VELBERT

Abteilung 3.1
Planungsamt

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

BEBAUUNGSPLAN NR. 106

- AUF DEM EINERT - 1. Änderung

Gemarkung Niederbonsfeld Flur 2 Maßstab 1:500

Die Plangrundlage hat den Stand vom Aug. 2007 und entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18. 12. 1990.	Velbert, 29.07.2016
L.S.	gez. Glaubitz Städt. Vermessungsrätin
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.	Velbert, 27.07.2016
L.S.	gez. Glaubitz Städt. Vermessungsrätin
Entwurf in der Fassung vom 28.04.2015 Abteilung 3.1 Planungsamt	Velbert, 01.08.2016
L.S.	gez. Möller Abteilungsleiterin
Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist am 19.02.2013 vom Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt beschlossen und am 08.04.2013 öffentlich bekanntgemacht worden (§ 2 Abs. 1 BauGB).	Velbert, 22.08.2016 Der Bürgermeister i.V.
L.S.	gez. Bensch Beigeordneter/Stadtkämmerer
Auf Beschluss des Umwelt- und Planungsausschusses der Stadt vom 19.05.2015 und nach ortsüblicher Bekanntmachung am 12.06.2015 hat der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Begründung vom 23.06.2015 bis 22.07.2015 öffentlich ausgelegen.	Velbert, 22.08.2016 Der Bürgermeister i.V.
L.S.	gez. Bensch Beigeordneter/Stadtkämmerer
Der Rat der Stadt hat am 14.06.2016 diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.	Velbert, 23.08.2016
L.S.	gez. Lukrafka Bürgermeister
Es wird bestätigt, dass der Wortlaut der Satzung mit dem Ratsbeschluss vom 14.06.2016 übereinstimmt und dass nach § 2 Abs. 1 und 2 der Bekanntmachungsverordnung (BekanntmVO) NRW verfahren worden ist.	Velbert, 23.08.2016
L.S.	gez. Lukrafka Bürgermeister
Mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 31.08.2016 ist dieser Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden (§ 10 Abs. 3 BauGB).	Velbert, 05.09.2016
L.S.	gez. Lukrafka Bürgermeister