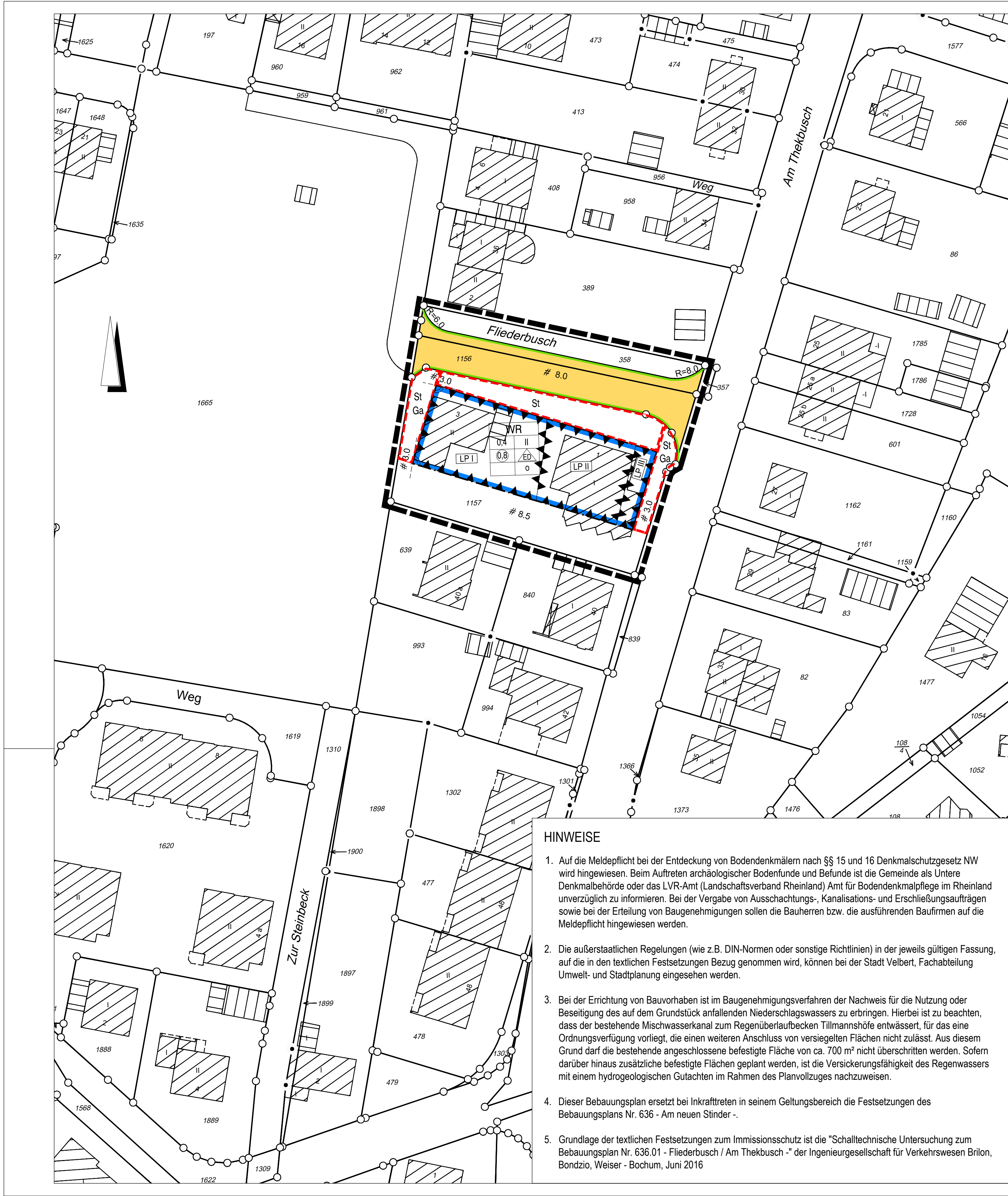




HINWEISE

- Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW wird hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt (Landschaftsverband Rheinland) Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland unverzüglich zu informieren. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sowie bei der Erteilung von Baugenehmigungen sollen die Bauherren bzw. die ausführenden Baufirmen auf die Meldepflicht hingewiesen werden.
- 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, Fachabteilung Umwelt- und Stadtplanung eingesehen werden.
- Bei der Errichtung von Bauvorhaben ist im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis für die Nutzung oder Beseitigung des auf dem Grundstück anfallenden Niederschlagswassers zu erbringen. Hierbei ist zu beachten, dass der bestehende Mischwasserkanal zum Regenüberlaufbecken Tillmannshöfe entwässert, für das eine Ordnungsverfügung vorliegt, die einen weiteren Anschluss von versiegelten Flächen nicht zulässt. Aus diesem Grund darf die bestehende angeschlossene befestigte Fläche von ca. 700 m² nicht überschritten werden. Sofern darüber hinaus zusätzliche befestigte Flächen geplant werden, ist die Versickerungsfähigkeit des Regenwassers mit einem hydrogeologischen Gutachten im Rahmen des Planvollzuges nachzuweisen.
- Dieser Bebauungsplan ersetzt bei Inkrafttreten in seinem Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 636 - Am neuen Ständer -.
- Grundlage der textlichen Festsetzungen zum Immissionsschutz ist die "Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 636.01 - Fliederbusch / Am Thekbusch -" der Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen Brilon, Bondzio, Weiser - Bochum, Juni 2016

BESTANDSKARTIERUNG

- Vorhandene Gebäude mit Hausnummer und Anzahl der Vollgeschosse
- Überdachungen

ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG

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

ZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 BauGB

- WR Reine Wohngebiete
- Geschoßflächenzahl
- Grundflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse
- Offene Bauweise
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Umgrenzung von Flächen für Anlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- St Stellplätze
- Ga Garagen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- Lärmpegelbereich

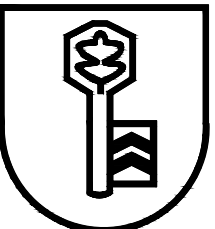
Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Für das Bebauungsplangebiet wird ein Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) i. V. m. (§ 23 (3) Satz 3 BauNVO)
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.
- Zulässigkeit Stellplätze/ Garagen/ Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB i.V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)
Garagen, Carports und Stellplätze sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)
Baulich zusammenhängende Hauptbaukörper (z.B. Doppelhäuser) sind in Farbe und Material einheitlich zu gestalten. Miteinander verbundene Gebäude sind mit einer einheitlichen Dachneigung und Dachform zu errichten. Im Plangebiet sind nur geneigte Dachformen mit einer Dachneigung von 10° - 40° zulässig.
- Festsetzungen zum Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Zum Schutz vor Verkehrslärm sind passive Lärmschutzmaßnahmen in den mit 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 November 1989, Tabelle 8) erfüllen.

Lärm- pegel- bereich	Schalldämm-Maß für Aufenthalts- räume in Wohnungen in R'w res dB (A)	Schalldämm-Maß für Büroräume, u.a. in R'w res dB (A)
I	30	-
II	30	30
III	35	30

Ausnahmsweise kann von den vorgenannten Festsetzungen abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises (schallschutztechnisches Gutachten) ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

- Begrenzung der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
In dem WR - Gebiet sind nicht mehr als zwei Wohnungen / Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.



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. 636.01

- Fliederbusch / Am Thekbusch -

Gemarkung Velbert Flur 57 Maßstab 1:500

Die Plangrundlage hat den Stand vom 03.06.2016 und entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.

Velbert, 12.07.2017
L.S.
gez. Glaubitz
Städt. Vermessungsrätin

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Velbert, 12.07.2017
L.S.
gez. Glaubitz
Städt. Vermessungsrätin

Entwurf in der Fassung vom Juli 2016
Abteilung 3.1 Planungsamt.

Velbert, 13.07.2017
L.S.
gez. Möller
Abteilungsleiterin

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist am 04.11.2014 vom Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt beschlossen und am 28.11.2014 öffentlich bekanntgemacht worden (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Velbert, 19.07.2017
L.S.
gez. Lukrafka
Bürgermeister

Auf Beschluss des Umwelt- und Planungsausschusses der Stadt vom 13.09.2016 und nach ortsüblicher Bekanntmachung am 30.11.2016 hat der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Begründung vom 09.12.2016 bis 13.01.2017 öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt hat am 31.05.2017 diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Velbert, 19.07.2017
L.S.
gez. Lukrafka
Bürgermeister

Es wird bestätigt, dass der Wortlaut der Satzung mit dem Ratsbeschluss vom 31.05.2017 übereinstimmt und dass nach § 2 Abs. 1 und 2 der Bekanntmachungsverordnung (BekanntmVO) NRW Verfahren worden ist.

Velbert, 19.07.2017
L.S.
gez. Lukrafka
Bürgermeister

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 28.07.2017 ist dieser Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Velbert, 14.09.2017
L.S.
gez. Lukrafka
Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Asylverfahrensbeschleunigungsgesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 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).