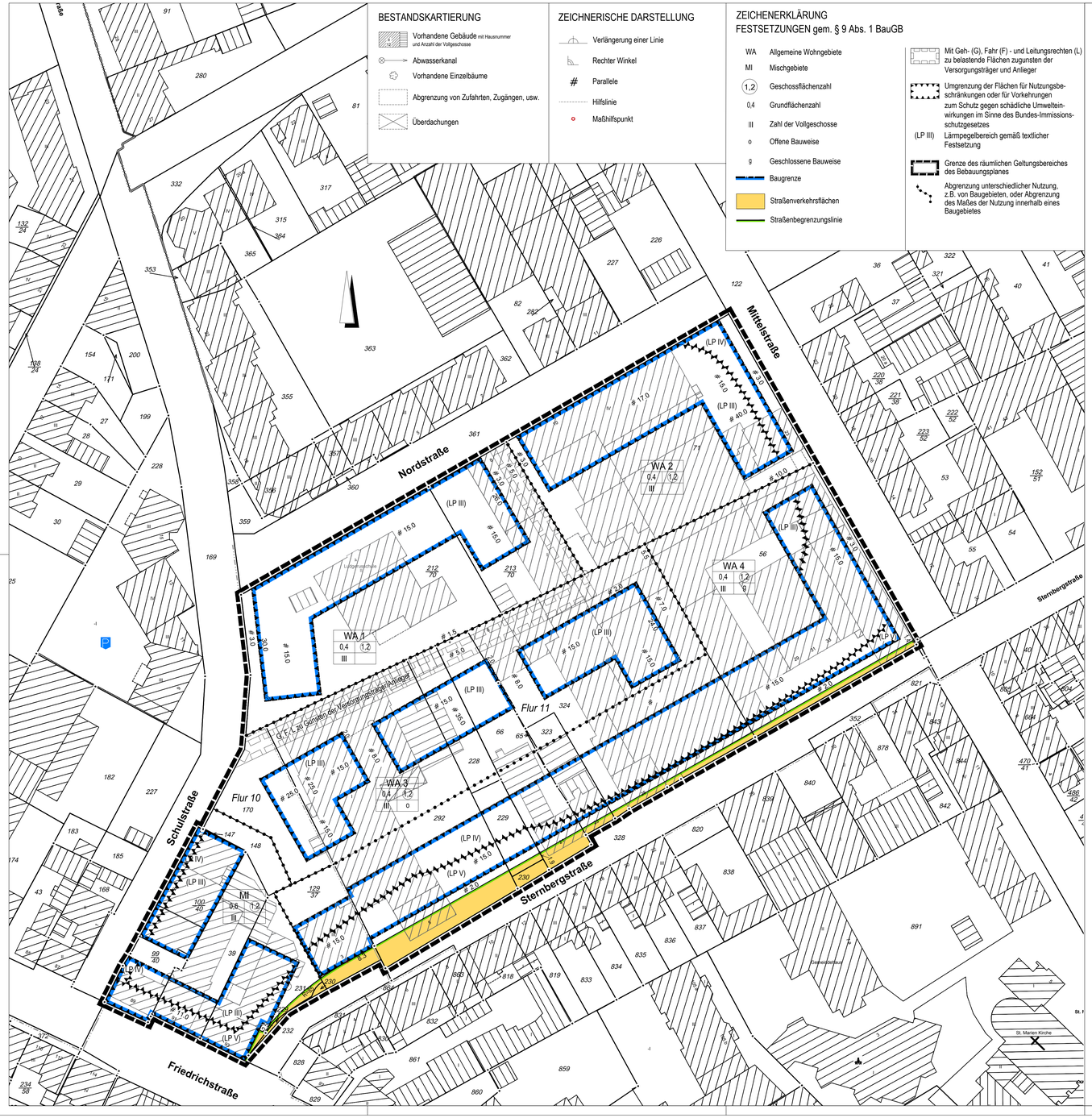

BESTANDSKARTIERUNG

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

ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG

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

ZEICHENERKLÄRUNG
FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 BauGB

- WA Allgemeine Wohngebiete
- MI Mischgebiete
- (1,2) Geschossflächenzahl
- 0,4 Grundflächenzahl
- III Zahl der Vollgeschosse
- o Offene Bauweise
- g Geschlossene Bauweise
- Baugrenze
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Mit Geh- (G), Fahr (F) - und Leitungsrechten (L) zu belastende Flächen zugunsten der Versorgungsträger und Anlieger
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- (LP III) Lärmpegelbereich gemäß textlicher Festsetzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 4 und 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO)

1.1 Für das Plangebiet werden Allgemeine Wohngebiete (WA1, WA2, WA3, WA4) gem. § 4 BauNVO sowie ein Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2, WA3 und WA4 sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

1.3 Im Mischgebiet (MI) sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 und Nr. 7 zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

1.4 Im Mischgebiet (MI) sind folgende Unterarten von Vergnügungsstätten, Gewerbebetrieben und Einzelhandelsbetrieben gemäß §§ 1 Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen:
(1) Spiel- und Automatenhallen,
(2) Wettbüros,
(3) Bordelle sowie bordellartige Nachtlokale und Einrichtungen mit Vorführ- und Geschäftsräumen deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist,
(4) Swingerclubs sowie
(5) Einzelhandel mit überwiegendem Sex- oder Erotiksortiment („Sexshops")

2. Maß der baulichen Nutzung(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 17 Abs. 2 BauNVO)

2.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA1 darf durch beidseitig grenzständige Häuser (Mittelhäuser) die GRZ von 0,4 bis zu einer GRZ von 0,6 und die GFZ von 1,2 bis zu einer GFZ von 1,8 überschritten werden. Im allgemeinen Wohngebiet WA3 darf durch beidseitig grenzständige Häuser (Mittelhäuser) die GRZ von 0,4 bis zu einer GRZ von 0,55 und die GFZ von 1,2 bis zu einer GFZ von 1,65 überschritten werden.

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

3.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA3 und WA4 sind oberirdische Stellplätze und Garagen, mit Ausnahme von Stellplätzen für Behinderte und Garagen, die in einem Hauptbaukörper integriert sind, nicht zulässig.

3.2 Tiefgaragen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, mit Ausnahme der Flächen die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet sind.

4. Immissionsschutz(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

4.1 Zum Schutz von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und von Büros sind die im Bebauungsplan dargestellten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau", Ausgabe 1989 Tabelle 8 zu berücksichtigen, einschließlich der sich daraus ergebenden Anforderungen an die resultierende Schalldämmung (erf. R'w.res) der gesamten Außenhülle der Aufenthaltsräume sowie Büroräume bestehend aus Wänden, Dächern, Fenstern, Rollladenkästen und Lüftungseinrichtungen usw.

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

4.2 Für die von den angrenzenden Straßen komplett abgewandten Gebäudeseiten (Rückseiten), kann aufgrund der Eigenabschirmung der Gebäude ohne weiteren Nachweis ein um eine Stufe niedriger Lärmpegelbereich berücksichtigt werden.

4.3 Für die Bereiche, in denen Lärmpegelbereich IV oder Lärmpegelbereich V festgesetzt ist, sind Schallschutzfenster mit integrierten schallgedämpften Lüftungseinrichtungen oder fensterunabhängige schallgedämpfte 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.

4.4 Von den Festsetzungen zum Schallschutz kann abgewichen werden, wenn aufgrund der Gebäudeausrichtung und einer geplanten Riegelbauweise nachgewiesen werden kann, dass sich geringere Anforderungen ergeben

5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

5.1 Die Dachflächen von Hauptbaukörpern mit einer geringeren Neigung als 20 Grad sind extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

5.2 Tiefgaragendächer sind zu begrünen mit Ausnahme der Bereiche die als Wege, Terrassen oder Spielplätze genutzt werden. Es ist eine vegetationsfähige Substratschicht von mindestens 60 cm Höhe aufzutragen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

6. Gestalterische Festsetzungen(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

6.1 Baulich zusammenhängende Hauptbaukörper (z.B. Hausgruppen) sind mit der gleichen Art und Farbgebung der Dacheindeckung und mit der gleichen Gestaltung, Oberflächenstruktur sowie Farbgebung der Außenwände auszuführen. Dies gilt auch für untergeordnete Bauteile wie z.B. Dachgauben, Balkone und Außentreppen.

6.2 Zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze (Vorgartenbereich) sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO mit Ausnahme von Zufahrten, Zuwegungen, Anlagen zur Aufbewahrung von Müllbehältern, Fahrradabstellanlagen und geländebedingten Stützmauern ausgeschlossen.

6.3 Anlagen zur Aufbewahrung von Müllbehältern sind einzuhausen.

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. 676

- NORDSTRASSE WEST -

Gemarkung Velbert | Flur 10, 11 | Maßstab 1:500

Die Plangrundlage hat den Stand vom 24. 03. 2017 und entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18. 12. 1990.	L.S.	Velbert, 17.10.2017 gez. Glaubitz Städt. Vermessungsrätin
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.	L.S.	Velbert, 17.10.2017 gez. Glaubitz Städt. Vermessungsrätin
Entwurf in der Fassung vom 08. 05. 2017 Abteilung 3.1 Planungsamt	L.S.	Velbert, 19.10.2017 gez. Möller Abteilungsleiterin
Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist am 27. 01. 2009 vom Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt beschlossen und am 16. 10. 2013 öffentlich bekanntgemacht worden (§ 2 Abs. 1 BauGB).	L.S.	Velbert, 23.10.2017 gez. Lukrafka Bürgermeister
Auf Beschluss des Umwelt- und Planungsausschusses der Stadt vom 04. 11. 2014 und nach ortsüblicher Bekanntmachung am 14. 11. 2014 hat der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Begründung vom 24. 11. 2014 bis 23. 12. 2014 öffentlich ausgelegen.	L.S.	Velbert, 23.10.2017 gez. Lukrafka Bürgermeister
Auf Beschluss des Umwelt- und Planungsausschusses der Stadt vom 30. 05. 2017 und nach ortsüblicher Bekanntmachung am 31. 05. 2017 hat der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Begründung vom 12. 06. 2017 bis 11. 07. 2017 erneut öffentlich ausgelegen.	L.S.	Velbert, 23.10.2017 gez. Lukrafka Bürgermeister
Der Rat der Stadt hat am 10.10.2017 diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.	L.S.	Velbert, 23.10.2017 gez. Lukrafka Bürgermeister
Es wird bestätigt, dass der Wortlaut der Satzung mit dem Ratsbeschluss vom 10.10.2017 übereinstimmt und dass nach § 2 Abs. 1 und 2 der Bekanntmachungsverordnung (BekanntmVO) NRW verfahren worden ist.	L.S.	Velbert, 23.10.2017 gez. Lukrafka Bürgermeister
Mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 30.10.2017 ist dieser Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden (§ 10 Abs. 3 BauGB).	L.S.	Velbert, 24.11.2017 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 Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04. Mai 2017 (BGBl. I Seite 1057).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I Seite 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04. Mai 2017 (BGBl. I Seite 1057).

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

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

2. Im Plangebiet, Gemarkung Velbert, befinden sich die Altstandorte Nr. 36389/88 Ve (Flur 10, Flurstück 100/40), 36389/41 Ve (Flur 11 , Flurstücke 292, 228), 36389/42 Ve (Flur 11, Flurstück 66), 36389/45 Ve (Flur 11 , Flurstücke 292, 228), 36389/82 Ve (Flur 11, Flurstück 71), 36389/77 Ve (Flur 11, Flurstücke 324, 213/10) und 36389/86 Ve (Flur 11, Flurstück 56). Bei Bauvorhaben oder Nutzungsänderungen auf diesen Flächen ist die Untere Bodenschutzbehörde zu beteiligen.

3. Grundlage der textlichen Festsetzungen zum Immissionsschutz ist das Geräusch-Immissionsschutz-Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 676 - Nordstraße West - der Stadt Velbert des Ingenieurbüros für Akustik und Lärm-Immissionsschutz, Hagen, 14.10.2014.

4. Die außerstaatlichen Regelungen (wie z.B. DIN-Normen oder sonstige Richtlinien) in der jeweils gültigen Fassung, auf die in den textlichen Festsetzungen oder Hinweisen Bezug genommen wird, können bei der Stadt Velbert, Abteilung 3.1 Planungsamt, eingesehen werden.

5. Hilfslinien innerhalb der Baugebiete sind unverbindliche Vermerke, keine Festsetzungen.

K:\01_Bebauungspläne\676_Nordstraße West\07_Rechtskraft\676_Nordstraße West_30-10-2017.dwg/gez. Pe