



**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

**NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG**

- RWE unterirdisch

**ZEICHENERKLÄRUNG**

**FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 BauGB**

- GE Gewerbegebiete
- SO Sonstige Sondergebiete
- 0.7 Geschossflächenzahl
- 0.4 Grundflächenzahl
- III Zahl der Vollgeschosse
- g Geschlossene Bauweise
- Baugrenze
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

Art der baulichen Nutzung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - 1.1 Sondergebiet Großflächiger Möbeleinzelhandel (§11 Abs. 3 BauNVO)
 

Als Art der baulichen Nutzung wird nach § 11 Abs. 3 BauNVO ein sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Möbeleinzelhandel" festgesetzt. Das Sondergebiet "Großflächiger Möbeleinzelhandel" dient der Unterbringung eines Möbelhauses. Die maximal zulässige Verkaufsfläche (VKF) für das Sondergebiet "Großflächiger Möbeleinzelhandel" beträgt 10.450 qm.

Als Kernsortimente sind in dem SO "Großflächiger Möbeleinzelhandel" folgende Sortimente zulässig:

    - Möbel (Wohnmöbel, Küchenmöbel, Büromöbel, Korbmöbel, Möbel für Garten und Camping)
    - Elektrogroßgeräte (hier: elektrische Haushaltsgeräte)
    - Matratzen
    - Teppiche
    - Leuchten und Lampen

Der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente an der gesamten Verkaufsfläche darf maximal 1.045 m² betragen. Zulässige zentrenrelevante Randsortimente sind:

    - Glas, Porzellan, Keramik (GPK) / Hausrat / Wohneinrichtungsbedarf und Einrichtungszubehör
    - Bettwaren / Haus-, Bett- und Tischwäsche (ohne Matratzen)
    - Babyartikel
    - Kinderwagen / Kindersitze

In dem SO "Großflächiger Möbeleinzelhandel" sind zusätzliche Flächen für Kundenservice, Kinderspielbereiche sowie den Einzelhandelsbetrieben zugeordnete Sozialräume, Technik-, Lager- und Büroräume allgemein zulässig.

Ausnahmsweise sind Gastronomiebetriebe innerhalb des SO "Großflächiger Möbeleinzelhandel" zulässig, sofern diese dem Einzelhandelsbetrieb zugeordnet und diesem räumlich untergeordnet sind.
  - 1.2 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
 

Als Art der baulichen Nutzung wird nach § 8 BauNVO ein Gewerbegebiet festgesetzt. Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wohnungen für Aufsichts- und Betschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie Vergnügungsstätten) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

Zur Vermeidung von störenden Emissionen durch das Gewerbegebiet sind die im Abstandserlass NRW 2007 genannten Betriebe und Anlagen (Abstandsklassen I - VII) nicht zulässig. Weiterhin sind Betriebe und Anlagen, sofern in diesen gefährliche Stoffe nach Anhang 1 der Störfallverordnung in entsprechender Menge vorhanden sind oder sein können, nicht zulässig.
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 

Im Sondergebiet "Großflächiger Möbeleinzelhandel" und im Gewerbegebiet kann die zulässige Grundflächenzahl von 0,8 durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden. (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
3. Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 

Flachdächer sind extensiv zu begrünen, ausgenommen sind Flächen für technische Dachaufbauten, Belichtung oder Terrassen sofern sie dem Nutzungszweck des Gebäudes dienen und untergeordnet sind.
4. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)
 

Als Dachformen sind im Plangebiet ausschließlich Flachdächer 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. 639.02**

**- NÖRDLICHER FLANDERSBACHER WEG -**

Gemarkung Velbert Flur 47 Maßstab 1:500

Die Plangrundlage hat den Stand vom 30.09.2016 und entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18. 12. 1990.	Velbert,
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.	Velbert,
Entwurf in der Fassung vom Abteilung 3.1 Planungsamt	Velbert,
Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist am vom Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt beschlossen und am öffentlich bekanntgemacht worden (§ 2 Abs. 1 BauGB).	Velbert, Der Bürgermeister i.V.
Auf Beschluss des Umwelt- und Planungsausschusses der Stadt vom und nach ortsüblicher Bekanntmachung am hat der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Begründung vom bis öffentlich ausgelegen.	Velbert, Der Bürgermeister i.V.
Der Rat der Stadt hat am diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.	Velbert,
Es wird bestätigt, dass der Wortlaut der Satzung mit dem Ratsbeschluss vom übereinstimmt und dass nach § 2 Abs. 1 und 2 der Bekanntmachungsverordnung (BekanntmVO) NRW verfahren worden ist.	Velbert,
Mit der ortsüblichen Bekanntmachung am ist dieser Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden (§ 10 Abs. 3 BauGB).	Velbert,

**RECHTSGRUNDLAGEN**

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634 ).  
 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**

Dieser Bebauungsplan ersetzt bei Inkrafttreten in seinem Geltungsbereich die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 639 - Dalbecksbaum - und 639.01 - Flandersbacher Weg Nord -.

Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach §§ 15 und 16 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 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 Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann ist in baurechtlichen Genehmigungsverfahren, sowie im Vorfeld von Eingriffen in den Boden bzw. Untergrund zu beteiligen, sofern diese den Bereich der Altablagung Nummer 7088\_8 Ve betrifft.

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.

Die textlichen Festsetzungen zur Einzelhandelssteuerung erfolgten auf Grundlage des Gutachtens „Der Flandersbacher Weg in Velbert als Standort für ein Möbelhaus - Verträglichkeitsgutachten zu einem Erweiterungsvorhaben“ von dem Büro Dr. Lademann & Partner (Hamburg, Juli 2017)