



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

ZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 BauGB

- WA Allgemeine Wohngebiete
- (1,2) Geschosflächenzahl
- 0,4 Grundflächenzahl
- GH Gebäudehöhe über NN
- a Abweichende Bauweise
- o Offene Bauweise
- Baugrenze
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- LP(IV) Lärmpegelbereich
- Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Nr. der Altlast im Altlastenkataster des Kreises Mettmann
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 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)
Für das Bebauungsplangebiet werden Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie sonstige nicht störende Gewerbegebiete, Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstelle sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.
2. Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Die Gebäudehöhe (GH) darf die in den Baufenstern festgesetzten Höhen von z. B. GH = 249,0 m. ü. NN nicht überschreiten. Ausnahmsweise dürfen untergeordnete technische Anlagen, wie Schornsteine, Anlagen zur Nutzung der Solarenergie, Aufzugschächte, Entlüftungen oder sonstige Haustechnik die jeweils festgesetzte Höhe um bis zu 1,5 m überschreiten.
3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Als Bauweise wird für das WA 1 die abweichende Bauweise festgesetzt. Als abweichende Bauweise gilt eine Bauweise in der die Gebäude eine Länge von 50m überschreiten dürfen, aber die seitlichen Grenzabstände einzuhalten sind. 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 16 m nicht überschreitet. (§ 23 (3) Satz 3 BauNVO)
4. 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.

Lärmpegelbereich	Schalldämm-Maß für Aufenthaltsräume 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
(IV)	40	35
(V)	45	40
(VI)	50	45

Schlaf- und Kinderzimmer, die an den straßenzugewandten Gebäudeseiten zur Poststraße ausschließlich straßenzugewandte Fenster in den mit Lärmpegelbereich IV und V gekennzeichneten Flächen aufweisen und vor denen nachts Beurteilungspegel von 45 dB(A) überschritten werden, sind mit einer zusätzlichen schalldämmten Lüftungsanlage zu versehen.

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

5. Gestalterische Festsetzung (§9 Abs. 4 BauGB i.v.m. §86 BauONRW)

Das oberste Geschoss muss gegenüber den Außenwänden des Gebäudes allseitig um mind. 80 cm zurückgesetzt errichtet werden. Hiervon ausgenommen sind die Bereiche für Treppenanlagen und Aufzugsanlagen.

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. 663.02

- KAISER-/DÜRER-/POSTSTRASSE -

Gemarkung Velbert Flur 6 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, 24.01.2017 L.S.

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Velbert, 24.01.2017 L.S.

Entwurf in der Fassung vom 23.01.2017 Abteilung 3.1 Planungsamt Velbert, 26.01.2017 L.S.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist am 01.05.2015 vom Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt beschlossen und am 30.09.2015 öffentlich bekanntgemacht worden (§ 2 Abs. 1 BauGB). Velbert, 20.12.2017 L.S.

Auf Beschluss des Umwelt- und Planungsausschusses der Stadt vom 31.01.2017 und nach ortsüblicher Bekanntmachung am 13.03.2017 hat der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Begründung vom 20.03.2017 bis 19.04.2017 öffentlich ausgelegen. Velbert, 20.12.2017 L.S.

Der Rat der Stadt hat am 10.10.2017 diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Velbert, 20.12.2017 L.S.

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. Velbert, 20.12.2017 L.S.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 22.12.2017 ist dieser Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden (§ 10 Abs. 3 BauGB). Velbert, 25.01.2018 L.S.

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).

HINWEISE

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.

Unterteilungen innerhalb der Straßenverkehrsfläche sind unverbindliche Vermerke, keine Festsetzungen.

Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetzes (DSchG, NRW) wird hingewiesen. Beim Auftreten archaischer Bodendenkmälere sind die Gemeinde als Untere Denkmalschutzbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland unverzüglich zu informieren.

Das Altlastenkataster des Kreises Mettmann führt für das Plangebiet eine Eintragung auf. Diese liegt auf den Flurstücken 115, 119, 151/120, 210/120, 331, 353, 360 und 361 (Gemarkung Velbert, Flur 6) auf. Hierbei handelt es sich um die Altlast mit der Nummer 7289/5 Ve 1 bis 5.

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.

K:\01_Bebauungspläne\663-02_Kaiser-Duerer-Poststraße\07_Rechtskraft\663-02_Kaiser-Duerer-Poststraße_22-12-17.dwg\Mu