



BESTANDSKARTIERUNG

- Vorhandene Gebäude mit Hausnummer und Anzahl der Vollgeschosse
- Abwasserkanal
- 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
- (0,8) Geschossflächenzahl
- 0,4 Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse
- o Offene Bauweise
- Baugrenze
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
- Elektrizität
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen, die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- St Stellplätze
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- (LP III) Lärmpegelbereich gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4
- Umgrenzung der für bauliche Nutzen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind
- 36488/100Ve Nummer der Alltast im Altlastenkataster des Kreises Mettmann
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 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.
 - Terrassen, Vordächer und Abstellräume als Teil der baulichen Hauptanlage dürfen im Erdgeschoss die Baugrenzen zur Eingangsseite um 2,5 m und die Baugrenzen auf der Gartenseite um 3,0 m überschreiten (§ 23 (3) Satz 3 BauNVO).
- Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Stellplätze sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen, innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den seitlichen Abstandsflächen zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 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 Büroräume und Aufenthaltsräume in Wohnungen mindestens die Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereichs (gemäß DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Ausgabe November 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

- Schlafräume und Kinderzimmer mit Fenstern im Lärmpegelbereich III und IV müssen mit fensterunabhängigen, schalldämmten Lüftungsanlagen ausgestattet werden.
- Ausnahmsweise kann von den vorgenannten Festsetzungen abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelausschusses (schallschutztechnisches Gutachten) ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.
- Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- In der als Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 festgesetzten Fläche sind straßenbegleitend mindestens 12 heimische Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Einfriedungen sind zur Straßenseite mit Hecken oder rankenden Gehölzen dauerhaft zu begrünen. In der Fläche ist die Anlage von Wegen und Grundstückszufahrten zur Erschließung der Bauflächen zulässig.
 - In der als Fläche mit Bindungen für Bepflanzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b festgesetzten Flächen sind die vorhandenen Bäume und Gehölze dauerhaft zu erhalten.
- Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)
- Miteinander verbundene Gebäude sind mit einer einheitlichen Dachneigung und Dachform sowie einer einheitlichen Firsthöhe zu errichten.

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

BEBAUUNGSPLAN NR. 745.01

- AM SCHNAPPSTÜBER -
 Gemarkung Velbert Flur 31 Maßstab 1:500

- Die Plangrundlage hat den Stand vom 12. 09. 2016 und entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18. 12. 1990.
- Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.
- Entwurf in der Fassung vom 24. 04. 2017 Abteilung 3.1 Planungsamt
- Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist am 13.09.2016 vom Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt beschlossen und am 28.10.2016 öffentlich bekanntgemacht worden (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- 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 öffentlich ausgelegen.
- Der Rat der Stadt hat am 10.10.2017 diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
- 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.
- Mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 30.11.2017 ist dieser Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden (§ 10 Abs. 3 BauGB).

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 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 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 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 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**
- 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 3.1 Planungsamt, eingesehen werden.
 - Unterteilungen und Hilfslinien innerhalb der Baugebiete sind unverbindliche Vermerke, keine Festsetzungen.
 - Im Plangebiet befindet sich der Altstandort Nr. 36488/100 VE. Bei Bauvorhaben oder Nutzungsänderungen ist die Untere Bodenschutzbehörde zu beteiligen. Im Bereich der Altlasten ist bei eingreifenden Arbeiten in den Untergrund eine gutachterliche Begleitung notwendig. Vor Aufnahme der geplanten Nutzungen dürfen in den oberen 0,3 m der nicht bebauten oder versiegelten Flächen nur natürliche, nicht nachteilig veränderte Böden ingebaut werden, die die Prüfwerte für Wohngebiete (Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung - BBodSchV) einhalten.