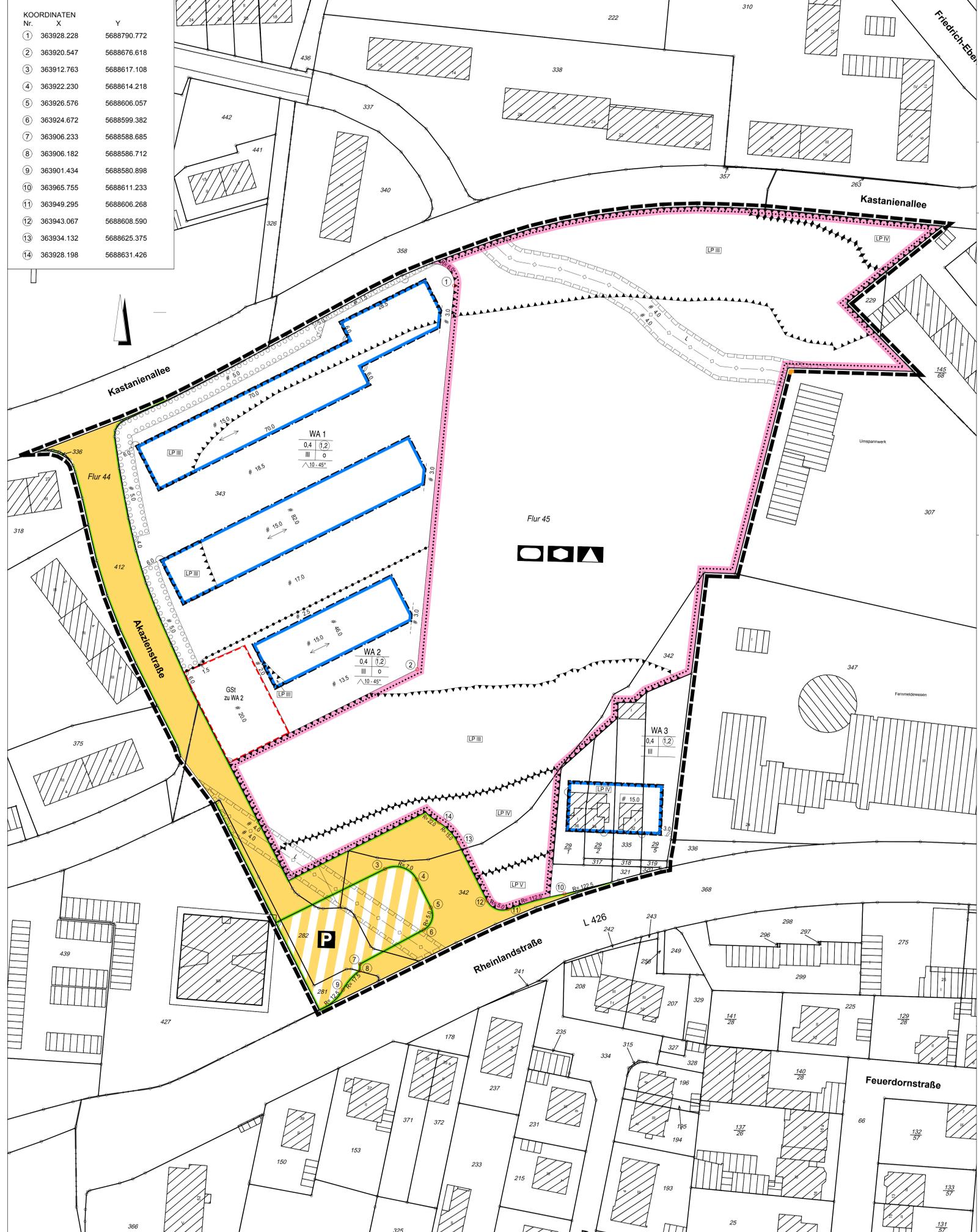


KOORDINATEN Nr.	X	Y
1	363928.228	5688790.772
2	363920.547	5688676.618
3	363912.763	5688617.108
4	363922.230	5688614.218
5	363926.576	5688606.057
6	363924.872	5688599.382
7	363906.233	5688588.685
8	363906.182	5688586.712
9	363901.434	5688580.898
10	363965.755	5688611.233
11	363949.295	5688606.268
12	363943.067	5688608.590
13	363934.132	5688625.375
14	363928.198	5688631.426



BESTANDSKARTIERUNG

- Vorhandene Gebäude mit Hausnummer und Anzahl der Vollgeschosse
- Abwasserkanal
- Überdachungen
- Flurgrenze

FESTSETZUNGEN gem. § 86 BauO NRW

- Firstichtung
- 10-45° Dachneigung

ZEICHNERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 BauGB

- WA Allgemeine Wohngebiete
- 1,2 Geschossflächenzahl
- 0,4 Grundflächenzahl
- o Offene Bauweise
- III Zahl der Vollgeschosse
- Baugrenze
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Schule
- Kindertagesstätte
- Sporthalle
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P Parkfläche

ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG

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

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG

- Hauptversorgungsleitung (Ferngasleitung) mit 4 m Schutzstreifen links und rechts der Leitungssache (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLATZ, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN

- GStI Gemeinschaftsstellplätze
- Umgebung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger
- G Gehrecht
- F Fahrrecht
- L Leitungsrecht
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- LPIV Lärmpegelbereich
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Für das Plangebiet werden Allgemeine Wohngebiete (WA 1 - WA 3) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die nach § 4 (3) Nr. 2, 3, 4 und 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 (6) BauNVO in den Allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig.
Neben den Allgemeinen Wohngebieten wird im Plangebiet eine Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Die Gemeinbedarfsfläche hat die Zweckbestimmung „Schule - Sporthalle - Kindertagesstätte“. Auf der Fläche für den Gemeinbedarf ist auch eine außerschulische Nutzung des Schulgebäudes und der Sportanlagen zur sonstigen Bildungs-, sozialen, kulturellen und sportlichen Zwecken zulässig. Die Schulfreiflächen können außerhalb der Schulzeiten als öffentlicher Kinderspielplatz genutzt werden.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 23 (3) Satz 3 BauNVO)
Terrassen und Balkone als Teil der baulichen Hauptanlage dürfen in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten die rückwärtigen Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 3 m überschreiten, sofern die Gesamttiefe der Hauptanlage 15 m nicht überschreitet.
- Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)
Im WA 2 sind Stellplätze nur in den dafür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 96 BauO NRW)
Miteinander verbundene Gebäude (Doppelhäuser und Hausgruppen) sind mit einer einheitlichen Dachneigung und Dachform zu errichten.
- Festsetzungen zum Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Das Plangebiet ist in Bezug auf Lärmimmissionen (Verkehrslärm) vorbelastet. Der Nachweis des ausreichenden Schallschutz gegen Außenlärm ist für die Fassade nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe 1989 zu führen. Die Lärmpegelbereiche sind im Bebauungsplan gekennzeichnet. Nicht gekennzeichnete Bereiche sind in den Lärmpegelbereich II einzustufen.
Die Bauteile müssen hierzu abhängig vom jeweiligen Lärmpegelbereich mindestens die folgenden resultierenden Schalldämmmaße (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe November 1989, Tabelle 8) aufweisen.

Lärmpegelbereich	Schalldämmmaß für Aufenthaltsräume in Wohnungen in R'w res dB (A)	Schalldämmmaß für Büroräume, u.a. in R'w res dB (A)
(I)	30	-
(II)	30	30
(III)	35	30
(IV)	40	35
(V)	45	40

Schlafräume und solche, die zum Schlafen genutzt werden können, sind mit schalldämmten Lüftungsanlagen auszustatten. Die schalldämmten Lüftungsanlagen sind so auszugestatten, dass die Anforderungen an die Außenbauteile nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe 1989 eingehalten werden und eine ausreichende Raumbelüftung bei geschlossenem Fenster gewährleistet ist.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises (schallschutztechnisches Gutachten nach Stand der Technik) ermittelt wird, dass sich die Lärmbelastung an der Fassade im Einzelfall anders darstellt.

6. Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen innerhalb des 5 m breiten Bereichs in einem Pflanzabstand von 10 m straßenbegleitend mit Bäumen der folgenden Gattungen zu bepflanzen sind:
o ESKASTANIE (*Castanea sativa*) entlang der Kastanienallee
o ROBINIEN/SCHENKAKAZIEN (*Robinia pseudoacacia*) entlang der Alazienstraße
Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

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

BEBAUUNGSPLAN NR. 669

- KASTANIENALLEE -
Gemarkung Velbert Flur 44,45 Maßstab 1:500

Die Plangrundlage hat den Stand vom 11.01.2016 und entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung vom 18. 12. 1990.	Velbert, 10.05.2018	gez. Glaubitz Städt. Vermessungsrätin
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.	Velbert, 10.05.2018	gez. Glaubitz Städt. Vermessungsrätin
Entwurf in der Fassung vom 18.10.2017 Abteilung 3.1 Planungsamt	Velbert, 14.05.2018	gez. Möller Abteilungsleiterin
Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist am 04.02.2014 vom Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt beschlossen und am 19.02.2014 öffentlich bekanntgemacht worden (§ 2 Abs. 1 BauGB).	Velbert, 14.05.2018	gez. Lukrafka Bürgermeister
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, 14.05.2018	gez. Lukrafka Bürgermeister
Auf Beschluss des Umwelt- und Planungsausschusses der Stadt vom 14.11.2017 und nach ortsüblicher Bekanntmachung am 14.12.2017 hat der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Begründung vom 02.01.2018 bis 01.02.2018 erneut öffentlich ausgelegen.	Velbert, 14.05.2018	gez. Lukrafka Bürgermeister
Der Rat der Stadt hat am 08.05.2018 diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.	Velbert, 14.05.2018	gez. Lukrafka Bürgermeister
Es wird bestätigt, dass der Wortlaut der Satzung mit dem Ratsbeschluss vom 08.05.2018 übereinstimmt und dass nach § 2 Abs. 1 und 2 der Bekanntmachungsverordnung (BekanntmVO) NRW verfahren worden ist.	Velbert, 14.05.2018	gez. Lukrafka Bürgermeister
Mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 25.05.2018 ist dieser Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden (§ 10 Abs. 3 BauGB).	Velbert, 28.05.2018	gez. Lukrafka Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

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

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I 75 S. 3786).

Planzeichnungsverordnung 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**
- 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, NW) wird hingewiesen. Beim Auftreten archaischer Bodenfunde ist die Gemeinde als Unter Denkmalschutzbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland unverzüglich zu informieren.
 - Grundlage für die Festsetzungen zum Immissionsschutz ist die "Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 669 - Kastanienallee - in Velbert-Mitte" (Ingenieurbüro Andreas Rehm, Oktober 2017).
 - Das Altlastenkataster des Kreises Mettmann führt für das ehemalige Sportplatzgelände (Flurstücke 342 und 343, Flur 45 der Gemarkung Velbert) eine Enttragung mit der Nummer 3638630 Ve auf. Alle Maßnahmen zur Planung und Realisierung einer Neubaubauung auf dem ehemaligen Sportplatzgelände sollten unter gutachtlicher Begleitung und unter Einbeziehung der Fachbehörden erfolgen.
 - 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.