



- ### BESTANDSKARTIERUNG
- Vorhandene Gebäude mit Hausnummer
 - Abwasserkanal
 - Vorhandene Einzelbäume
 - Böschung
 - Überdachungen
 - Flurgrenze

- ### ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG
- Verlängerung einer Linie
 - Rechter Winkel
 - Parallele
 - Hilfslinie
 - Koordinatenpunkt
 - Winkelgröße

- ### ZEICHNERKLÄRUNG FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 BauGB
- Geschosflächenzahl
 - Grundflächenzahl
 - Allgemeine Wohngebiete
 - Baugrenze
 - Baulinie
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Anpflanzen von Bäumen
 - maximal zulässige Gebäudehöhe (in m ü. NHN)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger
 - geplante Höhenpunkte (in m ü. NHN) —OK geplantes Gelände
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen St
 - Umgrenzung von Flächen, bei denen die festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen bis zum Eintritt bestimmter Umstände unzulässig sind
 - Gemeinschaftsspielfeld
 - Zahl der Vollgeschosse
 - Offene Bauweise
 - Satteldach
 - Flachdach

- ### SONSTIGE ZEICHNERKLÄRUNG
- Archäologische Verdachtsfläche
 - räumlicher Geltungsbereich der "Satzung für den Denkmalbereich Velbert-Nevigens"
 - Denkmalbereich

KOORDINATEN

Nr.	X	Y
1	366611.4141	5686222.4412
2	366616.0388	5686222.6520
3	366616.0255	5686222.8273
4	366643.7690	5686224.3320
5	366671.2145	5686225.8964
6	366695.2465	5686225.9884

- ### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß BauGB
- #### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- In den allgemeinen Wohngebieten 1 WA und 2 WA sind die unter § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.
 - Im allgemeinen Wohngebieten 1 WA sind in den Geschossen, die im Mittel nicht mehr als 1,60 m über die festgesetzte Geländeoberfläche (Soll-Geländehöhen) hinausragen, nur Stellplätze und Garagen sowie zugehörige Nebeneinrichtungen zulässig.
 - Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
 - Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur in den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.
- #### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Im allgemeinen Wohngebiet 1 WA kann ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Flächen für Stellplätze und Garagen und ihren Zufahrten sowie von Garagenschossen, soweit ihre Deckenoberkanten im Mittel nicht mehr als 1,60 m über die festgesetzte Geländeoberfläche (Soll-Geländehöhen) hinausragen, bis zu einer GRZ von 0,7 zugelassen werden.
 - Im Plangebiet sind die zukünftigen Geländehöhen (Soll-Geländehöhen) festgesetzt und durch Höhenpunkte im Plan eingetragen (§ 18 Abs. 1 BauNVO). Zwischenhöhen sind durch Interpolation zu ermitteln. Abweichungen von den festgesetzten Soll-Geländehöhen sind bis zu +/- 0,5 m zulässig. Darüber hinausgehende Abweichungen von den festgesetzten Soll-Geländehöhen können im Einzelfall zugelassen werden, wenn dies die besondere örtliche Situation erfordert (§ 31 Abs. 1 BauGB).
 - Die festgesetzten Geländehöhen und maximalen Gebäudehöhen (OK) beziehen sich auf Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN).
 - Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen können mit technischen Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsrohre und Solaranlagen um max. 1,5m überschritten werden.
- #### 3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- In den allgemeinen Wohngebieten 1 WA und 2 WA dürfen Terrassen und Balkone als Teil der baulichen Hauptanlage die Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 3 m überschreiten.

- #### 4. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind im 1WA als Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nur Anlagen zu Unterbringung von Müllbehältern, Stützmauern, Abstellplätze für Fahrräder i.S.d. § 62 (1) BauO NRW sowie Treppen zulässig.
 - Im 2WA sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur zulässig, wenn der umbaute Raum 30m² nicht überschreitet.
 - Der festgesetzte Gemeinschaftsspielfeld ist den Grundstücken auf der Fläche des allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung 1 WA zugeordnet.
- #### 5. Pflanz- und Erhaltungsbinding (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)
- Im Baugebiet müssen Flachdächer und flach geneigte Dächer aller baulichen Anlagen bis 20° Neigung zu mindestens 80% dauerhaft und fachgerecht mit bodendeckenden Pflanzen extensiv begrünt sein, mit Ausnahme von Teilflächen unter 10 m² sowie Dachterrassen.
 - Nicht überbaute Decken von Garagenschossen, die im Mittel nicht mehr als 1,60 m über die festgesetzte Geländeoberfläche (Soll-Geländehöhen) hinausragen, sind mit einer Bodensubstratschicht von mind. 20 cm zu bedecken und dauerhaft und fachgerecht intensiv zu begrünen.
 - Im 1 WA ist an der festgesetzten Stelle ein großkröniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen.
- #### 6. Flächen, bei denen die festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen bis zum Eintritt bestimmter Umstände und Nutzungen unzulässig sind (§ 9 Abs. 2 BauGB)
- In der mit AV 1 gekennzeichneten archäologischen Verdachtsfläche sind bauliche Anlagen oder Teile von baulichen Anlagen gemäß §16 Abs. 5 BauNVO unterhalb der bestehenden Geländeoberfläche nur zulässig, wenn eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde und dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege erfolgt ist und ein entsprechender Bescheid der Unteren Denkmalbehörde vorliegt.
 - In der mit AV 2 gekennzeichneten archäologischen Verdachtsfläche sind bauliche Anlagen oder Teile von baulichen Anlagen gem. §16 Abs. 5 BauNVO unterhalb der bestehenden Geländeoberfläche nur zulässig, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass keine Bodendenkmäler vorhanden sind oder vorhandene Bodendenkmalsubstanz erhalten und geschützt wird, eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde und dem LVR Amt für Denkmalpflege erfolgt ist und ein entsprechender Bescheid der Unteren Denkmalbehörde vorliegt.
- #### 7. Gestaltungsfestsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)
- Im 2WA sind nur Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 30°-45° zulässig.
 - Die historische Stützmauer im 1 WA an der Löhner Straße ist zu erhalten. Für Zuwegungen und Treppen sind Unterbrechungen bis max. 3m Breite zulässig.

- ### HINWEISE
- Dieser Bebauungsplan ersetzt bei Inkrafttreten in seinem Geltungsbereich die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 412 - Hospitalstraße/Löhner Str. – 1. Änderung, 412.01 - Hospitalstraße - und Nr. 412 – Hospitalstraße/Löhner Str. – 3. Änderung.
 - Unterteilungen innerhalb der Straßenverkehrsfläche sind unverbindliche Vermerke, keine Festsetzungen.
 - Hilfslinien innerhalb der Baugebiete sind unverbindliche Vermerke, keine Festsetzungen.
 - Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Satzung für den Denkmalbereich Velbert-Nevigens. Im Denkmalbereich sind bauliche und sonstige Maßnahmen erlaubnispflichtig. Vor der Durchführung baulicher und sonstiger Maßnahmen ist die Untere Denkmalbehörde der Stadt Velbert zu beteiligen.
 - Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NRW) wird hingewiesen.
 - Vor dem Abriss der Gebäude im 2WA ist durch eine Umweltbaubegleitung sicherzustellen, dass eine erhebliche Betroffenheit planungsrelevanter Arten auszuschließen ist. Ein Bericht über die Tätigkeiten der ökologischen Baubegleitung ist der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.
 - Die erforderlichen Gehölzfällungen müssen in der gesetzlich zulässigen Zeit (§ 39 BNatSchG) zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden.
 - Als angemessenen Ausgleich für den Verlust potentieller Fledermausquartiere sind im 1 WA für jedes der 6 Mehrfamilienhäuser 2 Fledermausfassadenkästen einzubauen.
 - In der Tönischer Straße verläuft außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans eine Gasfernleitung der Thyssengas GmbH. Die Gasfernleitung liegt innerhalb eines Schutzstreifens von 8,0m (4,0m links und rechts der Leitungstrasse). Alle Maßnahmen, auch außerhalb des Schutzstreifens, die Auswirkungen auf den Bestand und den Betrieb der Versorgungsanlagen haben könnten, sind vorzeitig beim Versorgungsträger anzuzeigen.
 - 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 Bauleitplanung und Denkmalschutz, eingesehen werden.
 - Da nicht auszuschließen ist, dass sich Kampfmittel im Boden befinden, sind Erdarbeiten mit Vorsicht auszuführen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten wird eine Sicherheitsdetektion nach den Empfehlungen der Bezirksregierung Düsseldorf - Kampfmittelbeseitigungsdienst Rheinland - empfohlen.
 - Innerhalb des Bebauungsplangebietes (AV 1 und AV 2) ist mit (archäologischen) Bodenfunden / Bodendenkmälern zu rechnen. Hier sind die Festsetzungen 6.1 und 6.2 zu beachten. Unabhängig von den planungsrechtlichen Festsetzungen wird auf die §§13 und 29 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz NRW verwiesen.
 - Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gemäß § 8 BauO NRW wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen und zu bepflanzen.

STADT VELBERT

Abteilung 3.1
Bauleitplanung und Denkmalschutz

© Geodatenbasis Kreis Mettmann - Vermessungs- und Katasteramt
ergänzt durch Geschäftsbereich 3.1 Vermessung der Technischen Betriebe Velbert AöR

BEBAUUNGSPLAN NR. 412.02

- Hospitalstraße / Tönischer Straße -

Gemarkung Neviges Flur 1 Maßstab 1:500

Die Plangrundlage hat den Stand vom 12.03.2019 und entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18. 12. 1990.	Velbert, 22.03.2021	L.S.	(Pennekamp) Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.	Velbert, 22.03.2021	L.S.	(Pennekamp) Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin
Entwurf in der Fassung vom November 2020 Abteilung 3.1 Bauleitplanung und Denkmalschutz	Velbert, 23.03.2021	L.S.	(Möller) Fachbereichsleiterin
Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist am 10.02.2015 vom Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt beschlossen und am 26.02.2015 öffentlich bekanntgemacht worden (§ 2 Abs. 1 BauGB).	Velbert, 24.03.2021 Der Bürgermeister i.V.	L.S.	(Ostermann) Beigeordneter
Auf Beschluss des Umwelt- und Planungsausschusses der Stadt vom 11.02.2020 und nach ortsüblicher Bekanntmachung am 29.05.2020 hat der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Begründung vom 08.06.2020 bis 07.07.2020 öffentlich ausgelegen.	Velbert, 24.03.2021 Der Bürgermeister i.V.	L.S.	(Ostermann) Beigeordneter
Der Rat der Stadt hat am 23.02.2021 diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.	Velbert, 25.03.2021	L.S.	(Lukrafka) Bürgermeister
Es wird bestätigt, dass der Wortlaut der Satzung mit dem Ratsbeschluss vom 23.02.2021 übereinstimmt und dass nach § 2 Abs. 1 und 2 der Bekanntmachungsverordnung (BekanntmVO) NRW Verfahren worden ist.	Velbert, 25.03.2021	L.S.	(Lukrafka) Bürgermeister
Mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 29.03.2021 ist dieser Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden (§ 10 Abs. 3 BauGB).	Velbert, 07.04.2021	L.S.	(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. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
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).
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. Seite 421), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes zur Modernisierung des Rechts der Umweltverträglichkeitsprüfung im Land Nordrhein-Westfalen vom 26.03.2019 (GV. NRW. S. 193).