



BESTANDSKARTIERUNG

- Vorhandene Gebäude mit Hausnummer und Anzahl der Vollgeschosse
- Überdachungen
- Flurgrenze
- Kanal DN 300 Beton

ZEICHNERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 BauGB

- MI Mischgebiete
- II Zahl der Vollgeschosse
- o Offene Bauweise
- Baugrenze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
 - G Gehrecht
 - F Fahrrecht
 - L Leitungsrecht
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- LP Lärmpegelbereich

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. BauGB

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Für das Plangebiet wird ein Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Die nach § 6 Abs. 2 Nrn. 6, 7 und 8 allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind gem. § 1 Abs. 6 nicht zulässig.
- 2. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen sowie überdachte Stellplätze nur zulässig, wenn ein Abstand von mindestens 10 Metern zu dem Baudenkmal eingehalten wird.
- 3. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
In dem Plangebiet sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs.1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
- 4. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
4.1 Zum Schutz vor Außenlärm sind die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume so auszuführen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß der DIN 4109-1: 2018-01 („Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“, Kapitel 7.1) für die im Bebauungsplan mit dargestellten Lärmpegelbereiche eingehalten werden.

ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG

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

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

gem. § 9 Abs. 6 BauGB

- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_{a} [dB]
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80
VII	> 80 a

a Für maßgebliche Außenlärmpegel L_{a} > 80 dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich aus den Lärmpegelbereichen zugeordneten maßgeblichen Außenlärmpegeln L_{a} unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten $K_{Raumart}$ und dem Korrekturwert K_{AL} gemäß DIN 4109-1: 2018-01.

- 4.2 Für die Bereiche, in denen Lärmpegelbereich III, Lärmpegelbereich IV oder Lärmpegelbereich V festgesetzt ist, sind Schallschutzfenster mit integrierten schalldämpften Lüftungseinrichtungen oder fensterunabhängige schalldämpfte Lüftungselemente in Übernachtungsräumen vorzusehen. Hierbei ist darauf zu achten, dass das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß unter Berücksichtigung der Lüftungseinrichtungen nicht unterschritten wird.
- 4.3 Von den Festsetzungen zum Schallschutz kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen werden kann, dass sich geringere Anforderungen ergeben.

HINWEISE

1. 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.
2. Dieser Bebauungsplan ersetzt bei Inkrafttreten in seinem Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 309 - Öhlersberg -.
3. Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung Velbert-Langenberg sowie im Geltungsbereich der Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten (Erhaltungssatzung) für den „Historischen Stadtkern Velbert-Langenberg“. Alle Baumaßnahmen sind mit der Unteren Denkmalbehörde abzustimmen.
4. Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG, NW) wird hingewiesen. Beim Auftreten archaischer Bodenfunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland unverzüglich zu informieren.
5. Im östlichen Teilbereich des Plangebietes, Gemarkung Langenberg, befindet sich der Altstandort Nr. 36890/10 Ve (Flur 19, Flurstücke 450, 451 und 452).
6. Grundlage für die Lärmschutz-Festsetzungen ist die „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 309.01 - Öhlersberg in Velbert-Langenberg“, Bericht VL 8044-1 vom 06.12.2018 der Peutz Consult GmbH, Düsseldorf.

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).
 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).

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

BEBAUUNGSPLAN NR. 309.01

- ÖHLERSBERG -

Gemarkung Langenberg Flur 19 Maßstab 1:500

Die Plangrundlage hat den Stand vom 18.09.2018 und entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.

Velbert, 22.03.2021
L.S.
gez. Glaubitz
Städt. Vermessungsrätin

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Velbert, 22.03.2021
L.S.
gez. Glaubitz
Städt. Vermessungsrätin

Entwurf in der Fassung vom 22.04.2020 Abteilung 3.1 Bauleitplanung und Denkmalschutz

Velbert, 23.03.2021
L.S.
gez. Möller
Fachbereichsleiterin

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist am 10.02.2015 vom Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt beschlossen und am 31.03.2015 öffentlich bekanntgemacht worden (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Velbert, 24.03.2021
L.S.
Der Bürgermeister
I.V.

Auf Beschluss des Umwelt- und Planungsausschusses der Stadt vom 03.06.2020 und nach ortsüblicher Bekanntmachung am 07.07.2020 hat der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Begründung vom 27.07.2020 bis 26.08.2020 öffentlich ausgelegen.

Velbert, 24.03.2021
L.S.
Der Bürgermeister
I.V.

Der Rat der Stadt hat am 23.02.2021 diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Velbert, 25.03.2021
L.S.
gez. 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.
gez. 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.
gez. Lukrafka
Bürgermeister