Vorhabenbezogener Bebauungsplan

KOORDINATEN UTM

1	368774.945	5690926.689
2	368771.796	5690921.797
3	368829.939	5690987.597
4	368835.627	5690983.936
5	368837.385	5690986.666
6	368847.307	5690980.279

ZEICHENERKLÄRUNG

WA	Allgemeines Wohngebiet
0,85	Geschoßflächenzahl
0,4	Grundflächenzahl
III - IV	Zahl der Vollgeschosse
OK 269,5 m	Höhe baulicher Anlagen OK Oberkante über NHN2016
(162,12)	geplante Geländehöhen
	private Grünfläche
	Zweckbestimmung Spielplatz
1	Anpflanzen von Bäumen
	Baugrenze
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschafts-anlagen Tg Tiefgarage St Stellplätze
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Umgrenzung der Flächen für Nutzungs-beschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelt-einwirkungen im Sinne des Bundes-Imissionsschutzgesetzes
(LPV III)	Lärmpegelbereich gemäß textlicher Festsetzung Nr. 6

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 12 Abs. 3 BauGB)

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind drei Mehrfamilienhäuser mit zugehöriger Tiefgarage und Stellplätzen zulässig.

2. Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Stellplätze und Tiefgaragen nur in den dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche (§ 19 (4) BauNVO, § 23 (3) BauNVO)

Die festgesetzte GRZ von 0,4 darf durch die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO genannten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgarage) bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden.

Terrassen, Balkone und Vordächer als Teil der baulichen Hauptanlage dürfen die südlichen (rückwärtigen) Baugrenze bis zu einer Tiefe von 2,1m überschreiten. Vordächer dürfen dürfen die Baugrenze bis zu einer Tiefe von 1,6m überschreiten.

4. Höhe der baulichen Anlagen (§ 12 Abs. 3 BauGB)

Die Oberkante der Gebäude (OK) darf die in den Baufenstern festgesetzten Höhen von z.B. OK= 174,4 m über NHN nicht überschreiten. Die Gebäudeoberkante ist durch den oberen Abschluss der Attika bestimmt. Untergeordnete technische Anlagen wie Schornsteine, Anlagen zur Nutzung der Solarenergie, Entlüftungen, Aufzugsschächte oder sonstige Anlagen der Haustechnik dürfen die jeweils festgesetzte Höhe um bis zu 1,0 m überschreiten.

5. Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Flachdächer sind extensiv zu begrünen, ausgenommen sind Flächen für technische Dachaufbauten, Belichtung oder Terrassen sofern sie dem Nutzungszweck des Gebäudes dienen und untergeordnet sind. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 10 cm

Die nicht überbauten Bereiche der festgesetzten Tiefgaragen sind dauerhaft und fachgerecht intensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 35 cm

Vorgärten sind dauerhaft unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Davon ausgenommen sind notwendige Zuwegungen und Zufahrten. Befestigte Flächen dürfen insgesamt 40% der Vorgartenbereiche nicht überschreiten. Einfriedungen sind zur Straßenseite mit Hecken oder rankenden Gehölzen dauerhaft zu begrünen.

Innerhalb des Plangebietes sind in den mit (1) gekennzeichneten Bereich folgende Bäume zu pflanzen.

1 Kobushi Magnolie (Magnolia kobus)

2 Trompetenbaum (Catalpa bignonioides)

3 Tulpenbaum (Liriodendron tulipifera)

4 Gold Gleditsche (Gletischia triancanthos „Sunburst")

5 Amberbaum (Liquidamber styraciflua)

6 Säulenkirsche (Prunus serrulata "Amanogawa")

7 Blutpflaume (Prunus caracifera nigra)

9 Tokyo Kirsche (Prunus x yedonesis)

Die im Bebauungsplan festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

6. Festsetzungen zum Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1 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.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel *La* [dB]
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80
VII	> 80 a
a Für maßgebliche Außenlärmpegel La > 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 *La* unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten *KRaumart* und dem Korrekturwert *KAL* gemäß DIN 4109-1: 2018-01.

6.2 Für die Bereiche, in denen Lärmpegelbereich III oder Lärmpegelbereich IV festgesetzt ist, sind Schallschutzfenster mit integrierten schallgedämpften Lüftungseinrichtungen oder fensterunabhängige schallgedämpfte Lüftungselemente in Übernachtungsräumen vorzusehen. Hierbei ist darauf zu achten, dass das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß unter Berücksichtigung der Lüftungseinrichtungen nicht unterschritten wird.

6.3 Der Nachweis der Einhaltung der Festsetzungen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen. Ausnahmen von diesen Festsetzungen können in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden getroffen werden, sofern durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel bzw. Beurteilungspegel vorliegt.

7. Sonstige Festsetzungen (§ 12 Abs. 3a BauGB)

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

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

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 210

- Am Hahn / Voßnacker Straße -

Gemarkung Langenberg — Flur 12 — Maßstab: 1:500

Die Plangrundlage hat den Stand vom 28.12.2020 und entspricht den Anforde-rungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18. 12. 1990.	L.S.	Velbert, 21.09.2021 gez. Pennekamp Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.	L.S.	Velbert, 21.09.2021 gez. Pennekamp Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin
Entwurf in der Fassung vom 19.04.2021 Abteilung 3.1 Bauleitplanung und Denkmalschutz	L.S.	Velbert, 21.10.2021 gez. Möller Fachbereichsleitung
Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist am 14.11.2019 vom Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt beschlossen und am 13.12.2019 öffentlich bekanntgemacht worden (§ 2 Abs. 1 BauGB).	L.S.	Velbert, 25.10.2021 Der Bürgermeister I.V. gez. Ostermann Beigeordneter
Auf Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Mobilität der Stadt vom 18.05.2021 und nach ortsüblicher Bekanntmachung am 31.05.2021 hat der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung vom 07.06.2021 bis 06.07.2021 öffentlich ausgelegen	L.S.	Velbert, 25.10.2021 Der Bürgermeister I.V. gez. Ostermann Beigeordneter
Der Rat der Stadt hat am 28.09.2021 diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.	L.S.	Velbert, 26.10.2021 gez. Lukrafka Bürgermeister
Es wird bestätigt, dass der Wortlaut der Satzung mit dem Ratsbeschluss vom 28.09.2021 übereinstimmt und dass nach § 2 Abs. 1 und 2 der Bekanntmachungsverordnung (BekanntmVO) NRW verfahren worden ist.	L.S.	Velbert, 26.10.2021 gez. Lukrafka Bürgermeister
Mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 27.10.2021 ist dieser Bebauungsplan rechts-verbindlich geworden (§ 10 Abs. 3 BauGB).	L.S.	Velbert, 08.11.2021 gez. Lukrafka Bürgermeister

970.0 x 594.0mm

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S.1728) geändert worden ist.

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).

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. Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW wird hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sowie bei der Erteilung von Baugenehmigungen sollen die Bauherren bzw. die ausführenden Baufirmen auf die Meldepflicht hingewiesen werden.
3. Grundlage der textlichen Festsetzung zum Schallschutz ist die Schalltechnische Untersuchung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 210 - Am Hahn/ Voßnacker Stra0e (Bauvorhaben Zur Henne 1,2 und 3) in Velbert des Büro Peutz consult, September 2020
4. 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 Bauleitplanung und Denkmalschutz eingesehen werden.

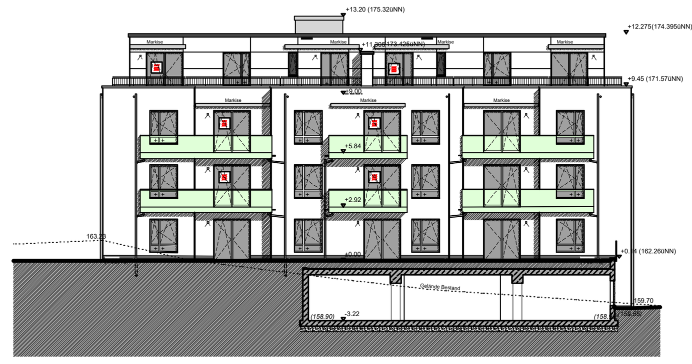
ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG

⊾	Rechter Winkel
#	Parallele
(1) ∘	Koordinatenpunkt

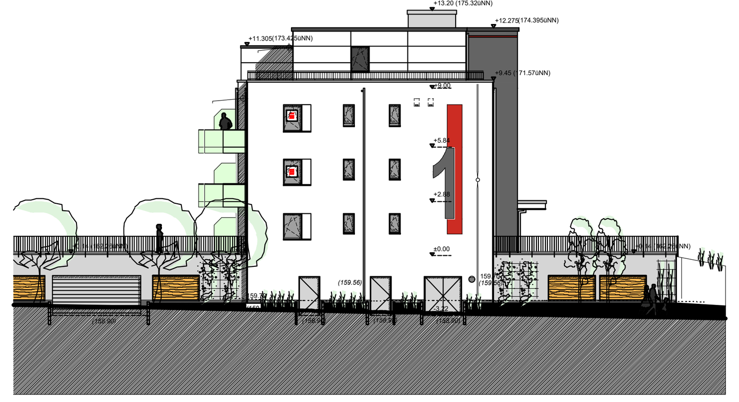
Vorhaben- und Erschließungsplan

Lageplan

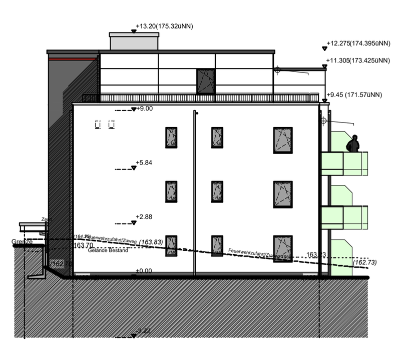
2. Rettungsweg
162.12 = Höhe üNN BESTAND
(162.12) = Höhe üNN PLANUNG



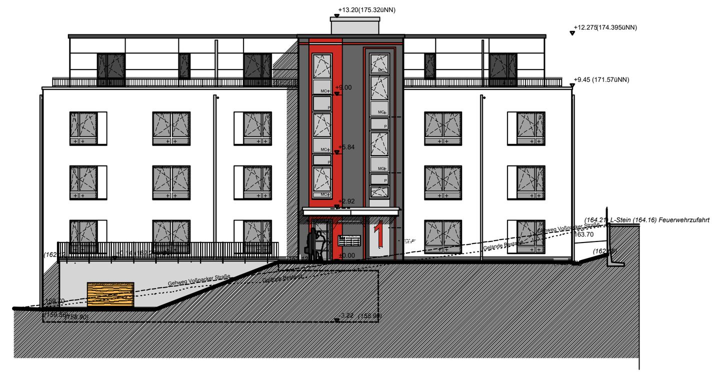
Ansicht Rückseite



Ansicht Am Hahn



Ansicht Genossenschaftsstrasse



Ansicht Eingangsseite

Gesamtansicht Nord-West Feuerwehrzufahrt

Gesamtansicht Süd-Ost Am Hahn ohne Darstellung Altbestand

ohne Maßstab

Uwe Friedrich
Architekt AKNW

ohne Maßstab

Uwe Friedrich
Architekt AKNW