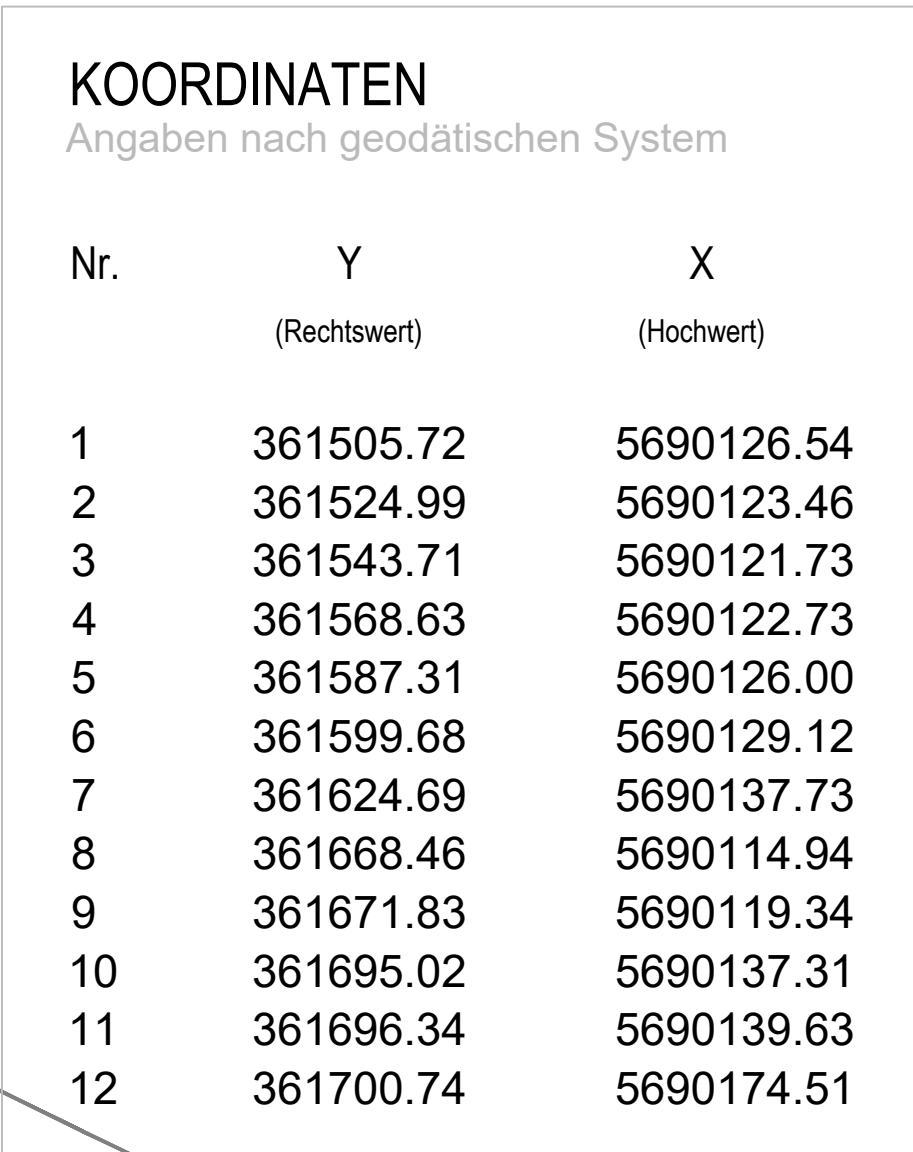




KOORDINATEN		
Angaben nach geodätischen System		
Nr.	Y (Rechtswert)	X (Hochwert)
1	361505.72	5690126.54
2	361524.99	5690123.46
3	361543.71	5690121.73
4	361568.63	5690122.73
5	361587.31	5690126.00
6	361599.68	5690129.12
7	361624.69	5690137.73
8	361668.46	5690114.94
9	361671.83	5690119.34
10	361695.02	5690137.31
11	361696.34	5690139.63
12	361700.74	5690174.51

ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG

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

	Straßenbegrenzungslinie
	Straßenverkehrsflächen
	Baugrenze
	Geschoßflächenzahl
	Offene Bauweise
	Grundflächenzahl
	Reine Wohngebiete
	Traufhöhe
	Oberkante
	Tiefgaragen
	Krehwinkel Siefen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 1977 (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 21.11.1977 (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).

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Für das Bebauungsplangebiet werden Reine Wohngebiete (WR1 und WR2) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt. Die nach § 3 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 (6) BauNVO in den WR1 und WR2 nicht zulässig.

2. Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Stellplätze, Garagen, Carports und Tiefgaragen nur in den dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 19 (4) BauNVO)
Die GRZ von 0,4 darf durch die in § 19 (4) Satz 1 genannten Anlagen bis zu einer zulässigen GRZ von insgesamt 0,65 überschritten werden.

4. Höhe der baulichen Anlagen (§9 (1) Nr. 1 BauGB)
Die Traufhöhe des Gebäudes (TH) darf die in den Baufenstern festgesetzten Höhen von z.B. TH 188,00 m ü. NNH nicht überschreiten.
Die Oberkante (OK) der Gebäude dürfen die in den Baufenstern festgesetzten Höhen von z.B. OK 190,00 m ü. NNH nicht überschreiten. Die Gebäudeoberkante wird bestimmt durch den oberen Abschluss der Attika. Ausnahmsweise dürfen untergeordnete technische Anlagen wie Schornsteine, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie etc. die jeweils festgesetzte Höhe baulicher Anlagen um bis zu 1,5m überschreiten.

5. Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 (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.

6. Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
Auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft werden folgende Maßnahmen festgesetzt:
Entwicklung eines bachbegleitenden Gehölzstreifens. Vorzusehen ist die Anpflanzung von Schwarzerlen (truppweise), denen andere Laubböhrer beigemengt werden können.



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

- Von-Behring-Straße -

Gemarkung Velbert	Flur 1	Dezember 2020	Maßstab 1:500
-------------------	--------	---------------	---------------

Die Plangrundlage hat den Stand vom 18.02.2019 und entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18. 12. 1990.	Velbert, 20.04.2021 L.S.
---	---------------------------------

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.	Veilbert, 20.04.2021 L.S. (Glaubitz) Obervermessungsrätin
---	--

Entwurf in der Fassung vom 27.01.2021 Abteilung 3.1 Bauleitplanung und Denkmalschutz	Velbert, 10.06.2021
L.S.	(Möller) Fachbereichsleiterin

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist am 31.10.2018 vom Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt beschlossen und am 30.11.2018 öffentlich bekanntgemacht worden (§ 2 Abs. 1 BauGB).	L.S.	Velbert, 07.09.2021 Der Bürgermeister I.V. (2. Unterschrift)
---	------	---

Auf Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Mobilität der Stadt vom 09.02.2021 und nach ortsüblicher Bekanntmachung am 17.02.2021 hat der Entwurf dieses	Velbert, 07.09.2021 Der Bürgermeister i.V. L.S.
--	--

Bebauungsplanes mit Begründung
vom 01.03.2021 bis 31.03.2021 öffentlich
ausgelegt.

(Ostermann)
Beigeordneter

Der Rat der Stadt hat am 22.06.2021 diesen
Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

L.S.

(Lukrafka)
Bürgermeister

Velbert, 07.09.2021

Es wird bestätigt, dass der Wortlaut der Satzung mit dem Ratsbeschluss vom 22.06.2021 übereinstimmt und dass nach § 2 Abs. 1 und 2 der Bekanntmachungsverordnung (BekanntmVO) NRW verfahren worden ist.

L.S.

(Lukrafka)
Bürgermeister

Velbert, 07.09.2021

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 16.09.2021 ist dieser Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden (§ 10 Abs. 3 BauGB).	Veilbert, 08.11.2021 L.S. (Lukrafka) Bürgermeister
---	---

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 AGW sowie der Unteren Wasserbehörde des Kreises Mettmann abzustimmen.
2. Hinweise zum Artenschutz:
Es sind Maßnahmen zur Minderung der Lichtemissionen zu ergreifen. Zur Außenbeleuchtung sind nur Lampen mit einem UV-armen Lichtspektrum zu verwenden. Die Lampen sind niedrig zu installieren und geschlossene Formen mit einer Lichtstrahlung nur nach unten zu verwenden. Wände dürfen nicht angestrahlt werden. Nächtliche Beleuchtung außerhalb der Nutzungszeiten ist zu vermeiden. (vgl. Gutachterliche Einschätzung zur Betroffenheit des Artenschutzes gem. § 44 (1) BNatSchG, Umweltbüro Essen, 12.10.2020.)
3. Unterteilungen innerhalb der Straßenverkehrsfäche sind unverbindliche Vermerke, keine Festsetzungen.
4. Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetzes (DschG, NW) wird hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalschutzbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland unverzüglich zu informieren.
5. Dieser Bebauungsplan ersetzt bei Inkrafttreten in seinem Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 840d -südliche von-Behring-Straße -
6. Grundlage der textlichen Festsetzung zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft ist der landschaftspflegerische Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 840d - südliche von-Behring-Straße - des Umweltbüro Essen, November 2010.
7. Im Plangebiet ist oberflächennaher Bergbau umgegangen. Vor Beginn von Einzelbaumaßnahmen wird empfohlen, Einsicht in die bei der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 8 Bergbau und Energie in NRW, befindlichen Grunderbuden zu nehmen und ggf. Informationen über die bergbauliche Situation durch einen sachverständigen Gutachter einzuholen.