



BESTANDSKARTIERUNG

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

ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG

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

ZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 BauGB

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)
- Straßenabschnitte an denen im Erdgeschoss an der Straßenseite Wohnungen nicht zulässig sind (§ 6a Abs. 4 Nr.1 BauNVO)

Nachrichtliche Übernahme

- Umgrenzung der "Satzung für den Denkmalbereich Velbert-Nevigés" (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Gem. § 3 DSchG NW eingetragene Baudenkmäler
- Ferngasleitung, unterirdisch mit Schutzstreifen (§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB)
- Risikogebiet für Überschwemmungen bei seltenen Hochwasserereignissen gem. § 78b (1) WHG (HQextrem) (§ 9 Abs. 6a BauGB)

- Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans verläuft 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.
- Teile des Bebauungsplangebiets sind in der Hochwassergefahrenkarte des Landes NRW als gefährdete Bereiche bei einem Extrem-Hochwasserereignis (HQextrem) i.S.d. § 78b WHG gekennzeichnet. Bei der Bauplanung und dem Gebäudeschutz sollten entsprechende Maßnahmen zur Vorsorge geprüft werden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 und § 9 (3) BauGB)

- Im gesamten Geltungsbereich wird ein Urbanes Gebiet MU gemäß § 6a BauNVO festgesetzt.
- Im Urbanen Gebiet MU sind die nach § 6a Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.
- Im Urbanen Gebiet MU sind Wohnungen im Erdgeschoss in den zur Straßenseite zugewandten Nutzungseinheiten an folgenden, mit gekennzeichneten Straßenabschnitten gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig:

Straße	Hausnummer
Eiberfelder Straße	24 bis 56
Eiberfelder Straße	25 bis 53
Im Orth	2, 3 und 4
Lohbachstraße	2
Rommelsiepen	2
Wilhelmstraße	1
Zum Hasenkampplatz	1

HINWEISE

- Dieser Bebauungsplan ersetzt bei Inkrafttreten in seinem Geltungsbereich die Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 417 - Bernsaustraße – 2. Änderung, 419 - Untere Wilhelmstraße –, 422 und 422.01 - Mittlere Eiberfelder Straße –.
- Das Plangebiet befindet sich teilweise im Bereich der Satzung für den Denkmalbereich Velbert-Nevigés. Im Denkmalbereich sind bauliche und sonstige Maßnahmen nach § 9 DSchG NRW erlaubnispflichtig. Vor der Durchführung baulicher und sonstiger Maßnahmen ist die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Velbert zu beteiligen.
- Im Plangebiet sind verschiedene Gebäude als Baudenkmale gemäß § 3 DSchG NRW eingetragen. Auf die Erlaubnispflicht nach § 9 DSchG NRW wird hingewiesen.
- Im Norden des Plangebiets befindet sich das vermutete Bodendenkmal Velbert 0001. Erdeingriffe unterliegen im Bereich vermuteter Bodendenkmale der Erlaubnispflicht nach § 13 DSchG NRW. Auf die Bestimmungen bei der Entdeckung von Bodendenkmalen der §§ 15, 16 sowie der Kostentragung nach § 29 (1) DSchG NRW wird hingewiesen.
- Das Plangebiet befindet sich teilweise im Bereich der Erhaltungssatzung „Schloß Hardenberg und Ortskern Velbert-Nevigés“ gemäß § 172 BauGB. Im Geltungsbereich dieser Satzung bedürfen der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung und die Errichtung baulicher Anlagen einer besonderen Genehmigung. Dies gilt auch für die äußere Gestalt von Fassaden oder Teilen, Dächern und Dachformen sowie von baulichen Nebenanlagen jeder Art.

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

BEBAUUNGSPLAN NR. 420

- Ortszentrum Neviges -
 Gemarkung Neviges Flur 2 und 9 Maßstab 1:1000

Die Plangrundlage hat den Stand vom 24.03.2021 und entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18. 12. 1990.	L.S.	Velbert, 11.07.2022	gez. Glaubit Obervermessungsrätin
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.	L.S.	Velbert, 11.07.2022	gez. Glaubit Obervermessungsrätin
Entwurf in der Fassung vom 14.04.2022 Abteilung 3.1 Bauleitplanung und Denkmalschutz	L.S.	Velbert, 25.07.2022	gez. Kötter Abteilungsleiterin
Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist am 18.05.2021 vom Ausschuss für Stadtplanung und Mobilität der Stadt beschlossen und am 30.06.2021 öffentlich bekanntgemacht worden (§ 2 Abs. 1 BauGB).	L.S.	Velbert, 08.08.2022	Der Bürgermeister I.V.
Auf Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Mobilität der Stadt vom 01.03.2022 und nach ortsüblicher Bekanntmachung am 04.03.2022 hat der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Begründung vom 11.03.2022 bis 11.04.2022 öffentlich ausgelegen.	L.S.	Velbert, 08.08.2022	Der Bürgermeister I.V.
Der Rat der Stadt hat am 21.06.2022 diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.	L.S.	Velbert, 08.08.2022	gez. Ostermann Beigeordneter
Es wird bestätigt, dass der Wortlaut der Satzung mit dem Ratsbeschluss vom 21.06.2022 übereinstimmt und dass nach § 2 Abs. 1 und 2 der Bekanntmachungsverordnung (BekanntmVO) NRW Verfahren worden ist.	L.S.	Velbert, 08.08.2022	gez. Ostermann Beigeordneter
Mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 31.08.2022 ist dieser Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden (§ 10 Abs. 3 BauGB).	L.S.	Velbert, 08.08.2022	gez. Lukrafka Bürgermeister
	L.S.	Velbert, 09.09.2022	gez. Lukrafka Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- 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 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086).
- Das Plangebiet befindet sich zum größten Teil im Geltungsbereich der „Satzung über die Bauweise und die Abstandsflächen zur Wahrung der erhaltenswerten Eigenart des Ortskerns im Stadtbezirk Velbert-Nevigés“.
 - Im Plangebiet liegen gemäß Altlastenkataster des Kreises Mettmann die Altstandorte 36685/5 VE, 36686/3 VE, 36686/4 VE, 36686/9 VE, 36686/11 VE, 36686/12 VE, 36686/20 VE, die mit der Altlastenklasse 3 („altlastenverdächtige Fläche“) registriert sind. Alle Eingriffe in den Untergrund sind mit gutachterlicher Begleitung durchzuführen. Die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann ist bei baurechtlichen Genehmigungsverfahren im Bereich der Altstandorte zu beteiligen.
 - Innerhalb des Plangebietes sind in der vom Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) im Fachinformationssystem Klimaanpassung (<http://www.klimaanpassung-Karte.nrw.de/>) veröffentlichten Starkregenhinweiskarte überschwemmte Bereiche für die Szenarien „seltener Starkregen“ und „extremer Starkregen“ ausgewiesen. Die Starkregenhinweiskarte ist im Rahmen von Genehmigungsverfahren zu prüfen und ggf. entsprechende Maßnahmen zu ergreifen.
 - Die Prüfung immissionsschutzrechtlicher Belange (Verkehrs-, Gewerbelärm, Geräusche) bei anstehenden Um- oder Neubauten sind im nachfolgenden Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen.
 - Bei anstehenden Um- oder Neubauten sind im nachfolgenden Genehmigungsverfahren sowie bei den nachgelagerten Baumaßnahmen die artenschutzrechtlichen Belange der §§ 39 und 44 BNatSchG zu beachten.