



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß BauGB

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - 1.1. Für das Bebauungsplangebiet werden allgemeine Wohngebiete (WA 1 und WA 2) gemäß § 4 BauNVO sowie urbane Gebiete (MU 1 - MU 3) gemäß § 6a BauNVO festgesetzt.
 - 1.2. In den urbanen Gebieten MU 1 - 3 sind die nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nur in den Ober- und Untergeschossen ausnahmsweise zulässig. In den Erdgeschosszonen sind die nach § 6a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig. (§ 1 Abs. 7 i. V. m. § 6a Abs. 3 BauNVO)
 - 1.3. Die nach § 6a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen sind in den urbanen Gebieten MU 1 - 3 nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

2. Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

- 2.1. Flachdächer sind extensiv zu begrünen, ausgenommen sind Flächen für technische Dachaufbauten, Belichtung oder Terrassen, sofern sie dem Nutzungszweck des Gebäudes dienen und untergeordnet sind.
- 2.2. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht zur Erschließung dienen, sind ab einer Größe von mehr als 50 m² je angefangene 50 m² 2 Sträucher und je angefangene 200 m² ein einheimischer großkroniger Baum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- 2.3. Empfohlene Gehölzarten: Baumhasel (Corylus avellana), Weißdorn (Crataegus levigata), Roter Hirteneigel (Cornus sanguinea), Sommerflieder (Buddleja davidii), Hundsröschen (Rosa canina), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Hainbuche (Carpinus betulus), Kormelrische (Cornus mas), Wildapfel (Malus sylvestris), Schlehe (Prunus spinosa), Eberesche (Sorbus aucuparia), Feldahorn (Acer campestre)

3. Werbeanlagen / gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

- 3.1. Werbeanlagen mit wechselnder Beleuchtung und Werbeanlagen oberhalb der Festerbrüstung des 1. Obergeschosses sind nicht zulässig.

4. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume zum Schutz vor einwirkendem Lärm so auszuführen, dass sie die Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämmmaß $R_{w,ges}$ gemäß DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen) erfüllen. Die Außenbauteile für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen, Büroräumen und ähnlichen Räumen sind in Bereichen mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel von $L_{A,eq}$ mit einem gesamten, bewerteten Bau-Schalldämmmaß ($R_{w,ges}$) von mindestens 30 dB auszuführen.

In Bereichen mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel von > 60 dB(A) ergeben sich die Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämmmaß $R_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten, des Verhältnisses der gesamten Außenflächen zur Grundfläche des Raumes und des Fensterflächenanteils aus der Differenz des maßgeblichen Außenlärmpegels (L_A) und den in der DIN 4109-1 niedergelegten Werten entsprechend der nachfolgenden Tabelle.

Raumart	Gesamtwertetes Bau-Schalldämmmaß ($R_{w,ges}$) in dB
Außenräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und ähnliche Räume	$L_A - 30$
Büro- und ähnliche Räume	$L_A - 35$

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämmmaße $R_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_A zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2:2018-01 (Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen), Gleichung (32) mit dem Korrekturfaktor KAL nach Gleichung (33) zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2:2018-01, 4.4.1.

Die für die Dimensionierung der Schalldämmung der Außenbauteile maßgeblichen Außenlärmpegel an den Baugrenzen bei freier Schallausbreitung sind der Anlage 5.4 bzw. für Außenbauteile, die die Baugrenzen nicht voll ausschöpfen, der Rasterlärmkarte in Anlage 4.3 zum Bericht VL 8879-1 der Peutz Consult GmbH zu entnehmen.

Fensterunabhängige Belüftung
Im gesamten Plangebiet sind an Gebäudefassaden mit einem Beurteilungspegel des Verkehrslärms von > 45 dB(A) bei zum Schlafen genutzten Räumen, die nur ein Fenster zu dieser Fassade besitzen, für eine ausreichende Luftwechselrate bei geschlossenen Fenstern und Türen durch schalldämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen zu sorgen (vgl. Anlagen 5.1 und 6 zum Bericht VL 8879-1 der Peutz Consult GmbH). Dabei ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils (erf. $R_{w,rs}$) nicht beeinträchtigt wird.

Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zum Schallschutz können in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden zugelassen werden, sofern durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass durch andere geeignete Maßnahmen geringere maßgebliche Außenlärmpegel bzw. Beurteilungspegel vorliegen.

BESTANDSKARTIERUNG

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

ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG

- Verlängerung einer Linie
- Rechter Winkel
- Parallele
- Hillslinie

ZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 BauGB

- III Zahl der Vollgeschosse
- g geschlossene Bauweise
- MU Urbanes Gebiet
- WA Allgemeines Wohngebiet
- 0,8 Grundflächenzahl
- 2,4 Geschossflächenzahl
- Baugrenze
- EG Baugrenze im Erdgeschoß
- OG Baugrenze im / ab Obergeschoß
- LH Lichte Höhe als Mindestmaß
- SD Satteldach
- WD Walmdach
- ZD Zeldach
- TH... maximale Traufhöhe u. NHN
- FH... maximale Firsthöhe u. NHN

ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Fußgängerbereich
- Straßenbegrenzungslinie
- Stellplatzlagen / Gemeinschaftsanlagen
- TGa
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- D Denkmal

HINWEISE

- Unterteilungen innerhalb der Straßenverkehrsfläche sind unverbindliche Vermerke, keine Festsetzungen.
- Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetzes (DSchG, NW) wird hingewiesen. Beim Auftreten archaischer Bodenfunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalschutzbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalfunde im Rheinland unverzüglich zu informieren.
- Die außerstaatlichen Regelungen (wie z.B. DIN-Normen oder sonstige Richtlinien) in der jeweils gültigen Fassung können bei der Stadt Velbert eingesehen werden.
- Grundlage der Festsetzungen zum Immissionsschutz ist die Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr.: 691.01 - Friedrichstraße / Thomasstraße - in Velbert (Peutz Consult GmbH, Düsseldorf; März 2022)
- Aufgrund der in den Obergeschossen (der Gebäude im Plangebiet) überwiegend vorhandenen Wohnnutzungen sind bei Nutzungsänderungs- oder Baugenehmigungsverfahren für Vergnügungsstätten in den Obergeschossen gutachterliche Nachweise zu erbringen, dass die gewerbliche Nutzung mit der Wohnnutzung verträglich ist.

BEBAUUNGSPLAN NR. 691.01

- Friedrichstraße / Thomasstraße -

Gemarkung Velbert Flur 6, 38 Maßstab 1:500

Die Plangrundlage hat den Stand vom 15.11.2021 und entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Entwurf in der Fassung vom 14.07.2022
Abteilung 3.1 Bauleitplanung und Denkmalschutz

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist am 14.11.2017 vom Ausschuss für Stadtplanung und Mobilität der Stadt beschlossen und am 30.11.2017 öffentlich bekanntgemacht worden (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Auf Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Mobilität der Stadt vom 01.09.2022 und nach örtlicher Bekanntmachung am 13.09.2022 hat der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Begründung vom 21.09.2022 bis 22.10.2022 öffentlich ausliegen.

Der Rat der Stadt hat am 13.06.2023 diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Es wird bestätigt, dass der Wortlaut der Satzung mit dem Ratbeschluss vom 13.06.2023 übereinstimmt und dass nach § 2 Abs. 1 und 2 der Bekanntmachungsverordnung (BekanntmVO) NRW Verfahren worden ist.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 31.07.2023 ist dieser Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden (§ 10 Abs. 3 BauGB).

RECHTSGRUNDLAGEN
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) 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. 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).

Gebäudelärmkarte M. 1 : 1000 zur textlichen Festsetzung Nr. 4, Darstellung der maßgeblichen Außenlärmpegel im Plangebiet an den Baugrenzen gem. DIN 4109:2018 Gebäudelärmkarte mit Maximalwerten im Tages- und Nachtzeitraum Berücksichtigung der Fassadenorientierung, freie Schallausbreitung



Rasterlärmkarte M. 1 : 1000 zur textlichen Festsetzung Nr. 4, maßgebliche Außenlärmpegel gem. DIN 4109 bei freier Schallausbreitung

