



**ZEICHENERKLÄRUNG**

**BESTANDSKARTIERUNG**

- Gebäude mit Hausnummer und Anzahl der Vollgeschosse
- Kanaldeckel
- Überdachung
- Nutzungsgrenze

**ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG**

- Verlängerung einer Linie
- Rechter Winkel
- Parallele
- Maßhilfslinie
- Grundstücksteilung

**FESTSETZUNGEN gem. BauGB**

- WA** Allgemeines Wohngebiet
- MI** Mischgebiet
- 0,8** Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- 0,4** Grundflächenzahl als Höchstmaß
- IV** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- o** Offene Bauweise

- Baugrenze
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (z.B. Wohnweg)
- Parken
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- St** Stellplätze
- Ga** Garagen
- GM** Gemeinschafts-Müllbehälter
- Mit (G) Geh-, (F) Fahr- und (L) Leitungsrechten zu belastende Flächen
- G.F.1** Geh- und Fahrrecht für die Anlieger
- G.F.L.2** Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Versorgungsträger

- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- z.B. R w erf. 45 = erforderliches bewertetes Schalldämm-Maß in dB (A)
- Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- 7388/3 Ve** Nummer der Alllast im Alllastenkataster des Kreises Mettmann
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, oder Festsetzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

**FESTSETZUNGEN gem. § 86 BauO NW**

- SD 35-40°** Satteldach und Dachneigung
- SD/WD** Satteldach/Walmdach

**HINWEIS**

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, Fachabteilung Umwelt- und Stadtplanung eingesehen werden.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 29.02.2012 im Amtsblatt der Stadt Velbert ist dieser Bebauungsplan erneut bekannt gemacht worden.

Velbert, 12.03.2012  
Der Bürgermeister  
I.V.

L.S.  
gez. Wendenburg  
Beigeordneter/Stadtbaurat

**BEBAUUNGSPLAN NR. 609**  
**-BURGSTRASSE-** **2. Änderung**

Gemarkung Velbert Flur 32, 46 Maßstab 1:500

Die Plangrundlage hat den Stand vom Juli 2005 und entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.

L.S. gez. Glaubitz  
Städt. Vermessungsrätin

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

L.S. gez. Glaubitz  
Städt. Vermessungsrätin

Entwurf in der Fassung vom 29.08.2005 Fachgebiet IV.1.2 Bebauungsplanung und Denkmalschutz

L.S. gez. Jobst  
Fachgebietsleiter

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist am 16.02.2005 vom Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt beschlossen und am 28.02.2005 öffentlich bekanntgemacht worden (§ 2 Abs. 1 BauGB).

L.S. gez. Güther  
1. Beigeordneter/Stadtbaurat

Auf Beschluss des Umwelt- und Planungsausschusses der Stadt vom 21.03.2006 und nach ortsüblicher Bekanntmachung am 30.03.2006 hat der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Begründung vom 11.04.2006 bis 11.05.2006 öffentlich ausgelegen.

L.S. gez. Wirtz  
Fachbereichsleiterin

Der Rat der Stadt hat am 26.09.2006 diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

L.S. gez. Freitag  
Bürgermeister

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 05.10.2006 ist dieser Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden (§ 10 Abs. 3 BauGB).

L.S. gez. Wirtz  
Fachbereichsleiterin

**RECHTSGRUNDLAGEN**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zur Zeit gültigen Fassung.  
Bauzonenverordnung (BauZO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zur Zeit gültigen Fassung.

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).  
Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV. NRW. 2000 S. 256), in der zur Zeit gültigen Fassung.

**HINWEISE**

- Bodenbewegungen im Bereich der gekennzeichneten Alllastenflächen sind in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Mettmann unter fachgutachterlicher Begleitung durchzuführen und zu dokumentieren.
- Unterteilungen innerhalb der Straßenverkehrsfläche sind unverbindliche Vermerke, keine Festsetzungen.
- Dieser Bebauungsplan ersetzt bei Inkrafttreten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 609 -Burgstraße-.

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. BauGB**

- Die in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§1 Abs.6 BauNVO).
- Die in Mischgebieten allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des §4a Abs.3 Nr.2 BauNVO sind nicht zulässig (§1 Abs.5 BauNVO).
- Im Mischgebiet ist ein Verkauf an Endverbraucher ausnahmsweise zulässig, wenn das angebotene Sortiment in enger Verbindung mit dem im Plangebiet ansässigen produzierenden Betrieb steht und der Verkauf in Fläche und Umfang dem Betrieb deutlich untergeordnet ist (§1 Abs.9 BauNVO).
- Die in Mischgebieten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des §4a Abs.3 Nr.2 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§1 Abs. 6 BauNVO).
- Gemäß §1 Abs.10 BauNVO wird für die im Mischgebiet ansässige Firma Schulze (Teichstraße 3, Flurstück 154, Flur 32, Gemarkung Velbert) festgesetzt, dass Änderungen (keine Nutzungsänderungen) und Erneuerungen des Betriebes zulässig sind.
- Im Allgemeinen Wohngebiet 2WA sind Stellplätze und Garagen außerhalb der dafür festgesetzten Flächen nicht zulässig.
- In den überbaubaren Grundstücksflächen, für die ein erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß von R w erf > 40dB (A) festgesetzt ist, sind schalldämmende fensterunabhängige Lüftungsanlagen gemäß VDI 2719 für die zum Schlafen vorgesehenen Aufenthaltsräume und Kinderzimmer vorzusehen, soweit eine ausreichende Belüftung nicht anderweitig sichergestellt ist (§9 Abs.1 Nr.24 BauGB).

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. BauO NW**

- Im Allgemeinen Wohngebiet 1WA sind als Dachformen nur Satteldach und Walmdächer zulässig.
- Im Allgemeinen Wohngebiet 2WA sind als Dachformen nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 35-40° zulässig.