BESTANDSKARTIERUNG

- Vorhandene Gebäude mit Hausnummer und Anzahl der Vollgeschosse
- Abwasserkanal vorhanden
- Abwasserkanal entfällt
- Abwasserkanal geplant
- Vorhandene Einzelbäume
- Stützmauer
- Böschung
- Abgrenzung von Zufahrten, Zugängen, usw.
- Zaun
- Hecke
- Überdachungen

ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG

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

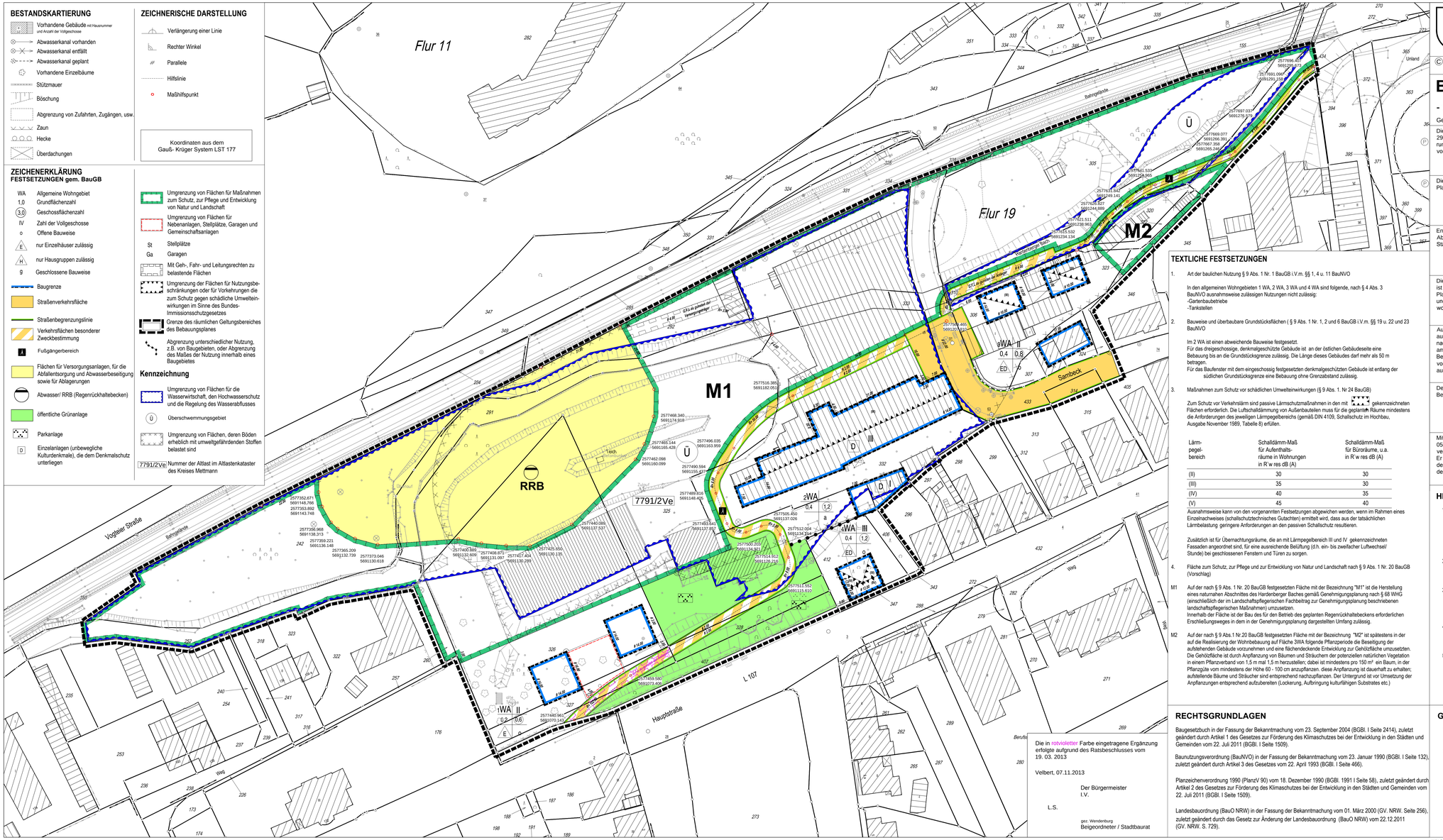
Koordinaten aus dem Gauß- Krüger System LST 177

ZEICHENERKLÄRUNG
FESTSETZUNGEN gem. BauGB

- WA Allgemeine Wohngebiet
- 1,0 Grundflächenzahl
- (3,0) Geschossflächenzahl
- IV Zahl der Vollgeschosse
- o Offene Bauweise
- E nur Einzelhäuser zulässig
- H nur Hausgruppen zulässig
- 9 Geschlossene Baueweise
- Baugrenze
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Fußgängerbereich
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
- Abwasser/ RRB (Regenrückhaltebecken)
- öffentliche Grünanlage
- Parkanlage
- D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- St Stellplätze
- Ga Garagen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen die zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Kennzeichnung

- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Ü Überschwemmungsgebiet
- Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- 7791/2Ve Nummer der Altlast im Altlastenkataster des Kreises Mettmann



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 4 u. 11 BauNVO

   In den allgemeinen Wohngebieten 1 WA, 2 WA, 3 WA und 4 WA sind folgende, nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig:
   -Gartenbaubetriebe
   -Tankstellen

2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 6 BauGB i.V.m. §§ 19 u. 22 und 23 BauNVO

   Im 2 WA ist einen abweichende Bauweise festgesetzt.
   Für das dreigeschossige, denkmalgeschützte Gebäude ist an der östlichen Gebäudeseite eine Bebauung bis an die Grundstücksgrenze zulässig. Die Länge dieses Gebäudes darf mehr als 50 m betragen.
   Für das Baufenster mit dem eingeschossig festgesetzten denkmalgeschützten Gebäude ist entlang der südlichen Grundstücksgrenze eine Bebauung ohne Grenzabstand zulässig.

3. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1. Nr 24 BauGB)

   Zum Schutz vor Verkehrslärm sind passive Lärmschutzmaßnahmen in den mit [A] gekennzeichneten Flächen erforderlich. Die Luftschalldämmung von Außenbauteilen muss für die geplanten Räume mindestens die Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereichs (gemäß DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Ausgabe November 1989, Tabelle 8) erfüllen.

Lärm-pegel-bereich	Schalldämm-Maß für Aufenthalts-räume in Wohnungen in R'w res dB (A)	Schalldämm-Maß für Büroräume, u.a. in R'w res dB (A)
(II)	30	30
(III)	35	30
(IV)	40	35
(V)	45	40

Ausnahmsweise kann von den vorgenannten Festsetzungen abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises (schallschutztechnisches Gutachten) ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

Zusätzlich ist für Übernachtungsräume, die an mit Lärmpegelbereich III und IV gekennzeichneten Fassaden angeordnet sind, für eine ausreichende Belüftung (d.h. ein- bis zweifacher Luftwechsel/ Stunde) bei geschlossenen Fenstern und Türen zu sorgen.

4. Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Vorschlag)

M1 Auf der nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche mit der Bezeichnung "M1" ist die Herstellung eines naturnahen Abschnittes des Hardenberger Baches gemäß Genehmigungsplanung nach § 68 WHG (einschließlich der im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zur Genehmigungsplanung beschriebenen landschaftspflegerischen Maßnahmen) umzusetzen.
Innerhalb der Fläche ist der Bau des für den Betrieb des geplanten Regenrückhaltebeckens erforderlichen Erschließungsweges in dem in der Genehmigungsplanung dargestellten Umfang zulässig.

M2 Auf der nach § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB festgesetzten Fläche mit der Bezeichnung "M2" ist spätestens in der auf die Realisierung der Wohnbebauung auf Fläche 3WA folgende Pflanzperiode die Beseitigung der aufstehenden Gebäude vorzunehmen und eine flächendeckende Entwicklung zur Gehölzfläche umzusetzen. Die Gehölzfläche ist durch Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern der potenziellen natürlichen Vegetation in einem Pflanzverband von 1,5 m mal 1,5 m herzustellen; dabei ist mindestens pro 150 m² ein Baum, in der Pflanzgüte vom mindestens der Höhe 60 - 100 cm anzupflanzen. diese Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten; ausfallende Bäume und Sträucher sind entsprechend nachzupflanzen. Der Untergrund ist vor Umsetzung der Anpflanzungen entsprechend aufzubereiten (Lockerung, Aufbringung kulturfähigen Substrates etc.)

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I Seite 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22. Juli 2011 (BGBl. I Seite 1509).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I Seite 466).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I Seite 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22. Juli 2011 (BGBl. I Seite 1509).

Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV. NRW. Seite 256), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung (BauO NRW) vom 22.12.2011 (GV. NRW. S. 729).

Die in rotvioletter Farbe eingetragene Ergänzung erfolgte aufgrund des Ratsbeschlusses vom 19. 03. 2013

Velbert, 07.11.2013

Der Bürgermeister
I.V.

L.S.

gez. Wendenburg
Beigeordneter / Stadtbaurat

STADT VELBERT

Abteilung 3.4
Verbindliche Bauleitplanung und Städtebau

© Geodatenbasis Kreis Mettmann - Vermessungs- und Katasteramt
ergänzt durch Fachabteilung IV.4.6 Vermessung der Technischen Betriebe Velbert AöR

BEBAUUNGSPLAN NR. 327

- Sambeck -

Gemarkung Langenberg | Flur 11, 19 | Maßstab 1:500

Die Plangrundlage hat den Stand vom 29.03.2011 und entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18. 12. 1990.	L.S.	Velbert, 30.10.2013 gez. Glaubitz Städt. Vermessungsrätin
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.	L.S.	Velbert, 30.10.2013 gez. Glaubitz Städt. Vermessungsrätin
Entwurf in der Fassung vom 02.09.2013 Abteilung 3.4 Verbindliche Bauleitplanung und Städtebau.	L.S.	Velbert, 05.11.2013 gez. Brandner Abteilungsleiterin
Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist am 29.08.2006 vom Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt beschlossen und am 30.11.2006 öffentlich bekanntgemacht worden (§ 2 Abs. 1 BauGB).	L.S.	Velbert, 07.11.2013 Der Bürgermeister I.V. gez. Wendenburg Beigeordneter/Stadtbaurat
Auf Beschluss des Umwelt- und Planungsausschusses der Stadt vom 11.09.2012 und nach ortsüblicher Bekanntmachung am 20.09.2012 hat der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Begründung vom 01.10.2012 bis 31.10.2012 öffentlich ausgelegen.	L.S.	Velbert, 07.11.2013 Der Bürgermeister I.V. gez. Wendenburg Beigeordneter/Stadtbaurat
Der Rat der Stadt hat am 15.10.2013 diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.	L.S.	Velbert, 28.11.2013 gez. Freitag Bürgermeister
Mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 05.12.2013 ist dieser Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden (§ 10 Abs. 3 BauGB). Er liegt mit der Begründung und der DIN 4109 bei der Stadt Velbert zu jedermanns Einsicht während der ortsüblichen Dienstzeiten aus.	L.S.	Velbert, 17.02.2014 Der Bürgermeister I.V. gez. Wendenburg Beigeordneter/Stadtbaurat

HINWEISE

1. Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW 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.

2. 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.

3. Im Bereich der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplans verlaufenden Bahntrasse ist jederzeit mit erdverlegten Bahnhofskabeln zu rechnen. Diese sind nicht archiviert. Daher ist bei allen baulichen Maßnahmen in diesem Bereich eine Abstimmung der Maßnahme mit der Deutschen Bahn erforderlich.

4. Im Plangebiet, Gemarkung Langenberg, Flur 11,19 befindet sich die Altlastenflächen7791/2. Bei Bauvorhaben, Geländeveränderungen oder Nutzungsänderungen auf diesen Flächen ist die untere Bodenschutzbehörde (Kreis Mettmann) zu beteiligen.

5. In der Planzeichnung sind die gem. § 31 Abs. 5 Wasserhaushaltgesetz vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete als nachrichtliche Übernahme gekennzeichnet. Der Veränderungsnachweis Überschwemmungsgebiet, erbringt den Nachweis für die Überschwemmungsflächen, das Volumen, die Durchlässe und den Wasserspiegel des Oberlaufes des Hardenberger Baches . Dem entsprechend werden die Überschwemmungsflächen künftig an die Planung angepasst gesichert werden.

GUTACHTEN

1. PeutzConsult: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 327 „Zur Sambeck" der Stadt Velbert. Gutachten im Auftrag der Stadt Velbert mit Stand vom 25.05.2011. Düsseldorf.

2. Spiekermann AG consulting engineers: Hardenberger Bach: Offenlegung und naturnaher Ausbau des Hardenberger Baches von km 0+671 bis km 1+146 und des Mündungsbereiches Brullöhbach, Veränderungsnachweis Überschwemmungsgebiet, Auftraggeber: Bergisch-Rheinischer Wasserverband mit Stand vom 30.11.2011

3. Umweltbüro essen: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (mit integrierter artenschutzrechtlicher Prüfung) zum Bebauungsplan Nr. 327 „Sambeck" der Stadt Velbert Velbert-Langenberg im Auftrag der Stadt Velbert mit Stand August 2012. Essen.