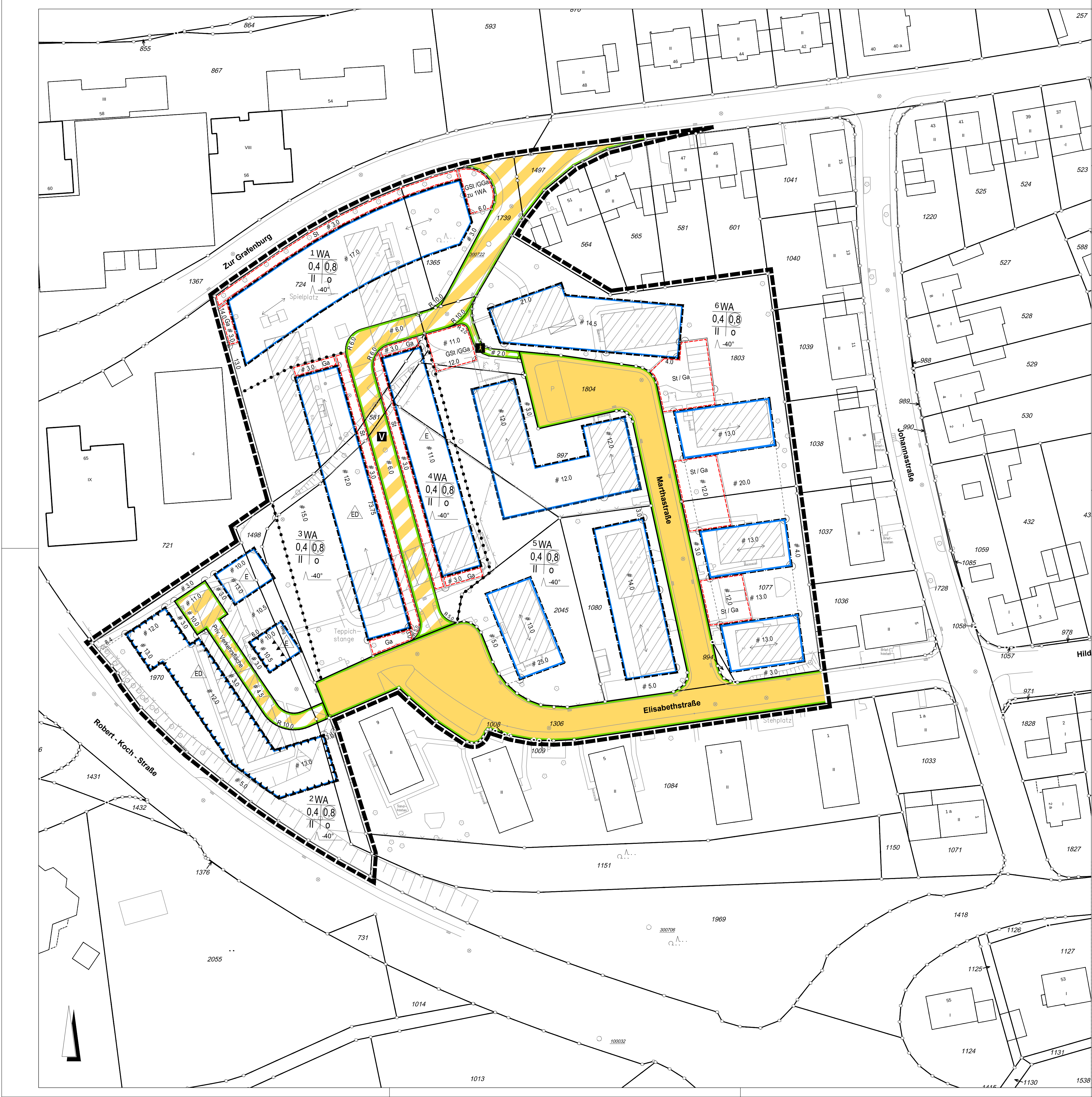




BESTANDSKARTIERUNG

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

ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG

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

ZEICHENERKLÄRUNG

- WA Allgemeine Wohngebiete
- 0,8 Geschößflächenzahl
- 0,4 Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse
- o Offene Bauweise
- nur Einzelhäuser zulässig
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Firstrichtung
- geneigte Dächer mit max. -40° Dachneigung
- Baugrenze
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Fußgängerbereich
- Verkehrsberuhigter Bereich

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- St Stellplätze
- GSI Gemeinschaftsstellplätze
- Ga Garagen
- GGa Gemeinschaftsgaragen
- 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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Gemäß § 4 BauNVO wird für das Bebauungsplangebiet ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.
- Garagen, Carports und Stellplätze sind im Bereich der 3WA - 6WA nur auf den dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Der Grundstücksfläche für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 3 BauNVO können Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs.1 Nr. 22 des Baugesetzbuches hinzurechnet werden (§ 21a Abs. 2 BauNVO).
- Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenze durch Terrassen, Balkone und Hauseingangstrepfen ist bis zu einer Tiefe von 3 m ausnahmsweise zulässig, sofern die Gesamttiefe der Hauptanlage 15 m nicht überschreitet (§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO).
- In den mit gekennzeichneten Bereichen sind aufgrund der Lärmbelastung durch Straßenverkehr bauliche und sonstige Vorkehrungen zu treffen. Diese Maßnahmen müssen bei Zugrundelegung der Richtlinie VDI 2719, Stand August 1987, sicherstellen, dass die folgenden Innenraumpegel nicht durch Straßenverkehrslärm überschritten werden:

Raumart	Mittelungspegel L _{ndB} (A)
Schlafräume nachts: - in reinen und allgemeinen Wohngebiet - in allen übrigen Gebieten	25 30
Wohnräume tagsüber: - in reinen und allgemeinen Wohngebiete - in allen übrigen Gebieten	30 35
Kommunikations- und Arbeitsräume tagsüber: - Unterrichtsräume, Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, - Konferenz- und Vortragsräume, Arztpraxen - Operationsräume, Kirchen, Aulen Büros für mehrere Personen - Großraumbüros, Gaststätten, Läden	30 35 40

- Wohn-/Schlafräume in Einzelzimmerwohnungen sowie Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.
- Die Innenraumpegel sind vorrangig durch die Anordnung der Baukörper und/oder geeignete Grundrissgestaltung einzuhalten. Ist dies nicht möglich, muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Außenwänden, Fenstern und Dächern der Gebäude geschaffen werden.
- Bei Räumen mit Fenstern an der Südwest-Seite der straßen nahen Gebäudereihe (zur Robert-Koch-Straße), in denen zur Nachtzeit geschlafen wird, wie Schlafräume, Kinderzimmer, Einzelzimmer-Appartements, sind bei Beurteilungspegeln von mehr als 50 dB (A) zur Nachtzeit schallgedämmte Lüftungssysteme einzubauen.
- Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist in den Bauvorlagen des Bauherren / Antragstellers - auf den Einzelfall abgestimmt - der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen und ihrer Wirksamkeit auf der Grundlage der VDI 2719 zu erbringen.
- Gestaltungsfestsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW
 - Gestaltung der Hauptbaukörper Baulich zusammenhängende Hauptbaukörper (Doppelhäuser und Hausgruppen) sind mit der gleichen Art und Farbgebung der Dacheindeckung und mit der gleichen Gestaltung, Oberflächenstruktur sowie Farbgebung der Außenwände auszuführen.
 - Dachneigung Im Plangebiet sind für die Dächer der Hauptbaukörper geneigte Dächer mit einer Neigung von max. 40° zulässig. Miteinander verbundene Gebäude (Doppelhäuser und Hausgruppen) sind mit einer einheitlichen Dachneigung zu errichten.
 - Dachaufbauten Im Plangebiet sind Dachaufbauten, Dachgauben sowie Dacheinschnitte insgesamt bis zur Hälfte der Gesamtansicht zulässig.

STADT VELBERT

Fachgebiet 3.4

Verbindliche Bauleitplanung und Städtebau

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

BEBAUUNGSPLANGEBIET NR. 830

- MARTHASTRASSE / ELISABETHSTRASSE -

Gemarkung Velbert Flur 1, 2 Maßstab 1 : 500

Die Plangrundlage hat den Stand vom 29. 11. 2012 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 März 2013
Abteilung 3.4 Verbindliche Bauleitplanung und Städtebau

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist am 19. 02. 2013 vom Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt beschlossen und am 08. 04. 2013 öffentlich bekanntgemacht worden (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Auf Beschluss des Umwelt- und Planungsausschusses der Stadt vom 30. 09. 2013 und nach ortsüblicher Bekanntmachung am 16. 10. 2013 hat der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Begründung vom 30. 10. 2013 bis 29. 11. 2013 öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt hat am 25.02.2014 diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 01.04.2014 ist dieser Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Velbert, 23.01.2014

L.S.

gez. Glaußnitz
Stadt. Vermessungsratin

Velbert, 23.01.2014

L.S.

gez. Glaußnitz
Stadt. Vermessungsratin

Velbert, 23.01.2014

L.S.

gez. Brandner
Abteilungsleiterin

Velbert, 17.02.2014
Der Bürgermeister i.V.

L.S.

gez. Wendenburg
Beigeordneter/Stadtbaurat

Velbert, 21.03.2014

L.S.

gez. Freilag
Bürgermeister

Velbert, 04.06.2014
Der Bürgermeister i.V.

L.S.

gez. Wendenburg
Beigeordneter/Stadtbaurat

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I Seite 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklungen des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I Seite 1548).

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklungen des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I Seite 1548).

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 21.03.2013 (GV. NRW. S. 142).

HINWEISE

- Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetzes (DSchG, NW) wird hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalschutzbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland unverzüglich zu informieren.
- Unterteilungen innerhalb der Straßenverkehrsfläche sind unverbindliche Vermerke, keine Festsetzungen.
- 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 AÖR abzustimmen.
- 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, Abteilung verbindliche Bauleitplanung und Städtebau, eingesehen werden.
- Grundlage für die textlichen Festsetzungen zum Schallschutz (textliche Festsetzung Nr. 5) ist das Schallgutachten „Geräuschimmissionen durch Straßenverkehr und Krankenhaus-Parkhaus im Bebauungsplangebiet Nr. 830“ vom der TÜV Nord Systems GmbH vom 27.08.2013.