



BESTANDSKARTIERUNG

- Vorhandene Gebäude mit Hausnummer und Anzahl der Vollgeschosse
- Vorhandene Einzelbauten
- Stützmauer
- Böschung
- Abgrenzung von Zufahrten, Zugängen, usw.
- Zaun
- Hecke
- Überdachungen

ZEICHNERKLÄRUNG

- MK** Kerngebiete
- (0,7)** Geschosflächenzahl
- 0,4** Grundflächenzahl
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- II-III** Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
- g** Geschlossene Bauweise
- Baugrenze
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- ZOB** Zentraler Omnibus Bahnhof

ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG

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

KENNZEICHNUNGEN

- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Nummer der Altlast im Altlastkataster des Kreises Mettmann

D

- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- Ga** Garage
- TGa** Tiefgarage
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen die zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- (LP V)** Lärmpegelbereich gemäß textlicher Festsetzung Nr. 8

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maaßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Gemäß § 7 BauNVO wird für das Bebauungsplangebiet ein Kerngebiet (MK) festgesetzt.
- Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans folgende Untereinheiten von Vergnügungstätten, Gewerbebetrieben und Einzelhandelsbetrieben ausgeschlossen:
 - (1) Spiel- und Automatenhallen sowie Entertainmentcenter
 - (2) Wettbüros
 - (3) Bordelle sowie bordellartige Nachtlokale und Einrichtungen mit Vorführ- und Geschäftsräumen deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist
 - (4) Swinger-Clubs sowie
 - (5) Einzelhandel mit überwiegenderm Sex- oder Erotiksortiment („Sexshops“)
- In den Kerngebieten MK1 und MK2 sind Wohnungen im Erdgeschoss (EG) nicht zulässig. Ab dem ersten Obergeschoss sind Wohnungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 3 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig.
- Gemäß § 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO sind im Bereich des MK3 Wohnungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.
- Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sind im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Tankstellen nach § 7 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.
- Werbeanlagen mit folgenden Merkmalen sind nicht zulässig (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 2 BauO NRW):
 - Werbeanlagen mit wechselnder Beleuchtung
 - Werbeanlagen oberhalb des 1. Obergeschosses
- Gemäß § 21 Abs. 5 BauNVO kann die zulässige Geschosflächenzahl um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden.
- Das Plangebiet ist in Bezug auf Lärmimmissionen (Verkehrslärm, anlagenbezogener Lärm Zentraler Omnibusbahnhof) vorbelastet. Die nach außen abschließenden Bauteile von Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie die Anforderungen der **2.1.1.2** im Plan gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe November 1989, Tabelle 8) erfüllen. Die Bauteile müssen hierzu abhängig vom jeweiligen Lärmpegelbereich mindestens die folgenden resultierenden Schalldämmmaße aufweisen.

Lärmpegelbereich	Erforderliches Schalldämmmaß für Büroräume R _{w,res} in dB (A)	Erforderliches Schalldämmmaß für Aufenthaltsräume in Wohnungen R _{w,res} in dB (A)
(I)	-	30
(II)	30	30
(III)	30	35
(IV)	35	40
(V)	40	45
(VI)	45	50

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.

- Innerhalb der als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Zentraler Omnibusbahnhof (ZOB)“ festgesetzten Fläche sind bauliche Anlagen, die dem Betrieb des Zentralen Omnibusbahnhofs dienen (z.B. Überdachungsanlagen, Wartehäuschen, Informationsanzeiger, WC-Anlagen, Pausenräume, Kioske, etc.) zulässig.

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

BEBAUUNGSPLAN NR. 689

- POST-/ OFFER-/ NEDDERSTRASSE -

Gemarkung Velbert Flur 39 Maßstab 1:500

Die Plangrundlage hat den Stand vom Juni 2010 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 Oktober 2011 Abteilung 3.4 Verbändliche Bauleitplanung und Städtebau

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist am 22. Nov. 2011 vom Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt beschlossen und am 30. Dez. 2011 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 Erweiterte Bebauungsausschuss mit Begründung vom 30.10.2013 bis 29.11.2013 öffentlich ausliegen.

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

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

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).
- BauNVO 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 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.
- Im Plangebiet befindet sich das Denkmal Offerstraße 6 (Bürgerhaus). Auf die Bestimmungen der §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetzes (DSchG NW) wird hingewiesen.
- Grundlagen für die textlichen Festsetzungen zum Immissionsschutz sind die Schallschutzuntersuchungen (Schallgutachten):
 - „Fortführung der Schallschutzuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 689 Post-/ Offer-/Nedderstraße in Velbert (Bericht FA7044-1) vom 27.08.2013 des Büros Peutz Consult GmbH, Düsseldorf“
 - „Schallimmissionsprognose für die geplante Diskothek Offerstraße 6, Velbert“ vom 06.05.2013 des Büros AF - Arno Florke Ingenieurbüro für Akustik und Umweltechnik, Haltern am See“
 - „Schallschutzuntersuchung zur Umgestaltung des Postplatzes in Velbert in einen ZOB“ aus Dezember 2010 des Büros Briton, Bondzio, Weise Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH
- Im Plangebiet, Gemarkung Velbert, Flur 39, befindet sich die Altlastfläche 7289/2 Ve sowie die Altstandorte Nr. 7290/77 Ve, 7290/81 Ve und 7290/131 Ve. Bei Bauvorhaben oder Erdengriffen auf diesen Flächen ist die Untere Bodenschutzbehörde zu beteiligen.
- Die außerstädtischen 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.
- Unterteilungen innerhalb der Straßenverkehrsfläche sind unverbindliche Vermerke, keine Festsetzungen.