



**KOORDINATEN**

Nr.	X	Y	X	Y
1	370334.153	5692338.075	10	370533.874
2	370394.934	5692290.877	11	370431.446
3	370419.543	5692266.672	12	370388.534
4	370425.020	5692260.402	13	370379.720
5	370435.499	5692220.238	14	370381.081
6	370430.186	5692180.133	15	370348.975
7	370529.089	5692107.464	16	370345.065
8	370534.751	5692114.968	17	370341.088
9	370542.188	5692161.945	18	370328.287
			19	370370.530

Ober dem Hofe

- BESTANDSKARTIERUNG**
- Vorhandene Gebäude mit Hausnummer
  - Abwasserkanal
  - Vorhandene Einzelbäume
  - Stützmauer
  - Böschung
  - Abgrenzung von Zufahrten, Zugängen, usw.
  - Zaun
  - Überdachungen

- ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG**
- Verlängerung einer Linie
  - Rechter Winkel
  - Parallele
  - Hilfslinie
  - Maßhilfswinkel
  - Abwasserleitung Bestand
  - Abwasserleitung Verlegung
  - Ferngasleitung (stillgelegt)

- ZEICHENERKLÄRUNG**  
FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 BauGB
- WA Allgemeine Wohngebiete
  - MI Mischgebiete
  - (0,8) Geschosflächenzahl
  - 0,4 Grundflächenzahl
  - II Zahl der Vollgeschosse
  - o Offene Bauweise
  - ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- St Stellplätze/Carports
- GSt Gemeinschaftsstellplätze/Carports
- Ga Garagen/Carports
- GGa Gemeinschaftsgaragen/Carports
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- LP V Lärmpegelbereich gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5
- Erforderlichkeit schalldämmter Lüftungsanlagen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen
- G (Gebrecht), F (Fahrtrecht), L (Leitungsrecht)
- zugunsten der Versorgungsträger und der Anlieger
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
- Anpflanzen von Bäumen
- Anpflanzen von Sträuchern

- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
    - Für das Plangebiet werden Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die nach § 4 (3) Nr. 2, 3, 4 und 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 (6) BauNVO in den WA nicht zulässig.
    - Für das Plangebiet wird ein Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO festgesetzt. Die nach § 6 (2) Nr. 6, 7 und 8 allgemein und nach § 6 (3) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind innerhalb des MI gem. §§ 1 (5) und (6) BauNVO nicht zulässig.
  - Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)
    - Stellplätze, Garagen und Carports sind nur in den dafür festgesetzten Flächen, innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den seitlichen Abstandsflächen zulässig.
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
    - In den 1 und 2 WA können der Grundstücksfläche i.S.d. § 19 (3) BauNVO Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB ausnahmsweise hinzugerechnet werden (§ 19 BauNVO i.V.m. § 21a Abs. 2 BauNVO).
  - Gestalterische Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)
    - Baulich miteinander verbundene Hauptbaukörper (z.B. Doppelhäuser, Reihenhäuser) sind in Farbe und Material einheitlich zu gestalten.
    - Im Plangebiet sind nur geneigte Dachformen mit einer Dachneigung von 10°-45° zulässig. Miteinander verbundene Gebäude sind mit einer einheitlichen Dachform und Dachneigung zu errichten.
    - Sämtliche Dachaufbauten wie Dachgauben und solche Dachaufbauten, die sich aus der Fassade eines Gebäudes entwickeln, sowie Dachschneitde, dürfen in der Addition 50% der Gesamtdachlänge nicht überschreiten (im Einzelfall nicht über 5 m), wobei Dachüberstände nicht bei der Ermittlung der Dachlänge angerechnet werden dürfen.
    - Zur Einbindung der Wohnnutzung in das Landschaftsbild ist an den gekennzeichneten Grundstücksgrößen eine Sichtschutzpflanzung vorzunehmen. Empfohlene Gehölzarten: Schlehe (Prunus spinosa), Weißdorn (Crataegus monogyna), Hasel (Corylus avellana), Hunds-Rose (Rosa canina).
    - Für alle Bäume und Sträucher, die nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB und § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW festgesetzt sind gilt, dass diese dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen sind.
  - Festsetzungen zum Immissionsschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
    - Zum Schutz von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und Büros sind die im Bebauungsplan dargestellten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Ausgabe 1989 zu berücksichtigen, einschließl. der sich daraus ergebenden Anforderungen an die resultierende Schalldämmung (erf. R<sub>w, res</sub>) der gesamten Außenhülle der Aufenthaltsräume und Büroräume bestehend aus Wänden, Dächern, Fenstern, Rollläden und Lüftungseinrichtungen usw. Bei Büroräumen oder ähnlicher Nutzung nach DIN 4109 sind 5 dB geringere erforderliche Schalldämmmaße zulässig. Nicht gekennzeichnete Bereiche sind in den Lärmpegelbereich II einzustufen.

Lärmpegelbereich	Schalldämm-Maß für Aufenthaltsräume in Wohnungen in R <sub>w, res</sub> dB (A)
(I)	30
(II)	30
(III)	35
(IV)	40
(V)	45
- An den Fassaden, die in Richtung der mit IIIIII gekennzeichneten Baugrenzen liegen, sind Schlaf- und solche, die zum Schlafen genutzt werden können, mit schalldämmten Lüftungsanlagen auszustatten. Die schalldämmten Lüftungsanlagen sind so auszugestalten, dass die Anforderungen an die Außenbauteile nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Ausgabe 1989 eingehalten werden und eine ausreichende Raumbelüftung bei geschlossenen Fenstern gewährleistet ist.
- Alternative Nachweise nach Stand der Technik sind zulässig, z. B. wenn aufgrund der Gebäudeausrichtung nachgewiesen werden kann, dass sich die Lärmbelastung (durch den Verkehrslärm) im Einzelfall an der Fassade anders darstellt.
- Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft (§ 3 (1) BauGB i.V.m. § 9 (1a) BauGB)
    - Auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (M) wird folgende Maßnahme festgesetzt:
      - Anpflanzung eines lichten Gehölzverbandes auf einer Fläche von 2.305 qm (zulässige Straucharten: Schlehe (Prunus spinosa), Weißdorn (Crataegus monogyna), Hasel (Corylus avellana), Fäldahorn (Acer campestre), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Hunds-Rose (Rosa canina)). Hinweise zur Ausführung und Bepflanzung sind dem Landschaftspflegischen Fachbeitrag (Büro Okoplan, März 2016) zu entnehmen.
      - In Rahmen des zu diesem Bebauungsplan erstellten landschaftspflegischen Fachbeitrags wurde eine, zusätzlich zur Maßnahme M, zu kompensierende Eingriffsinferenzität von 85,376 Punkten ermittelt. Die Kompensation erfolgt durch verschiedene Maßnahmen aus dem Okokonto der Technischen Betriebe Velbert aGR.

**STADT VELBERT**  
Abteilung 3.1  
Planungsamt

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

**BEBAUUNGSPLAN NR. 131**

**- FELLERSHOF -**

Gemarkung: Oberbonsfeld, Flur: 3, Maßstab: 1:500

Die Plangrundlage hat den Stand vom Okt. 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 05. 04. 2016  
Abteilung 3.1 Planungsamt

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist am 19. 05. 2015 vom Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt beschlossen und am 12. 06. 2015 öffentlich bekanntgemacht worden (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Auf Beschluss des Umwelt- und Planungsausschusses der Stadt vom 03. 05. 2016 und nach ortsüblicher Bekanntmachung am 31. 05. 2016 hat der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Begründung vom 08. 06. 2016 bis 07. 07. 2016 öffentlich ausliegen.

Der Rat der Stadt hat am 10. 10. 2017 diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Es wird bestätigt, dass der Wortlaut der Satzung mit dem Ratbeschluss vom 10. 10. 2017 übereinstimmt und dass nach § 2 Abs. 1 und 2 der Bekanntmachungsverordnung (BekanntmVO) NRW verfahren worden ist.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 16. 11. 2017 ist dieser Bebauungsplan rechtsverbindlich (§ 10 Abs. 3 BauGB).

**RECHTSGRUNDLAGEN**

Baugesetzlich in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Asylverfahrensbeschleunigungsgesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).

Bauordnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 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 1929).

Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV. NRW. Seite 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Modernisierung des Verwaltungsverfahrensgesetzes und zur Anpassung weiterer Rechtsvorschriften (BauO NRW) vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294).

**HINWEISE**

- Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG, NW) wird hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalschutzbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege / LVr-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland unverzüglich zu informieren.
- Grundlage der Festsetzungen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft ist der Landschaftspflegische Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 131 - Fellershof - des Büros Okoplan, Essen, April 2016.
- Grundlage der Festsetzung zum Immissionsschutz ist die Schallschutzuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 131 Fellershof des Ingenieurbüros Andreas Rehm, Haan, 11.03.2016.
- Grundlage für die Niederschlagswasserbeseitigung ist das hydrologische Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 131 - Fellershof - des Büros SANTEC Fuchs Sanierungstechnologie GmbH, Hürth 07.05.2015.
- Die außerstaatlichen Regelungen (wie z.B. DIN-Normen oder sonstige Richtlinien) in der jeweils gültigen Fassung, die städtebaulichen Entwicklungskonzepte gem. § 1 (6) Nr. 11 BauGB, können bei der Stadt Velbert, Abteilung Planungsamt, eingesehen werden.
- Unterteilungen innerhalb der Straßenverkehrsfläche sind unverbindliche Vermerke, keine Festsetzungen.
- Hilfslinien innerhalb der Baugelände sind unverbindliche Vermerke, keine Festsetzungen.

Die in rotvioletter Farbe eingetragene Änderung erfolgte aufgrund des Ratbeschlusses vom 10.10.2017 über Anträge.