

Die in rotvioletter Farbe eingetragenen Änderungen erfolgen aufgrund des Beschlusses vom 03.07.2001 über Anträge. Velbert, 06.08.2001 Der Bürgermeister I.V.

BEBAUUNGSPLAN NR. 102 - ALTE POSTSTRASSE -

Gemarkung Niederrorsfeld Flur 3 Maßstab 1:500

Die Plangrundlage hat den Stand vom Juni 2000 und entspricht den Anforderungen des § 1 der Flanzsicherungsverordnung vom 18.12.1990.

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Entwurf in der Fassung vom 18.12.2000 Fachgebiet IV. 1.2 Bebauungsplanung und Denkmalschutz.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist am 01.09.1998 vom Planungsausschuss der Stadt beschlossen und am 15.09.1998 öffentlich bekanntgemacht worden (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Auf Beschluss des Umwelt- und Planungsausschusses der Stadt vom 13.02.2001 und nach örtlicher Bekanntmachung am 01.03.2001 hat der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Begründung vom 12.03.2001 bis 12.04.2001 öffentlich ausliegen.

Der Rat der Stadt hat am 03.07.2001 diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Mit der örtlichen Bekanntmachung am 30.07.2001 ist dieser Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Rechtsgrundlagen

Baugesetz (BauGB) in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert und berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I Nr. 5 S. 137)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 468)

Planzonenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Landesbauordnung (BauONRW) vom 07.03.1995 (GV. NRW. S. 218), geändert am 24.10.1998 (GV. NRW. S. 687), zuletzt geändert am 09.11.1999 (GV. NRW. S. 622)

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz LWG) vom 25.06.1995

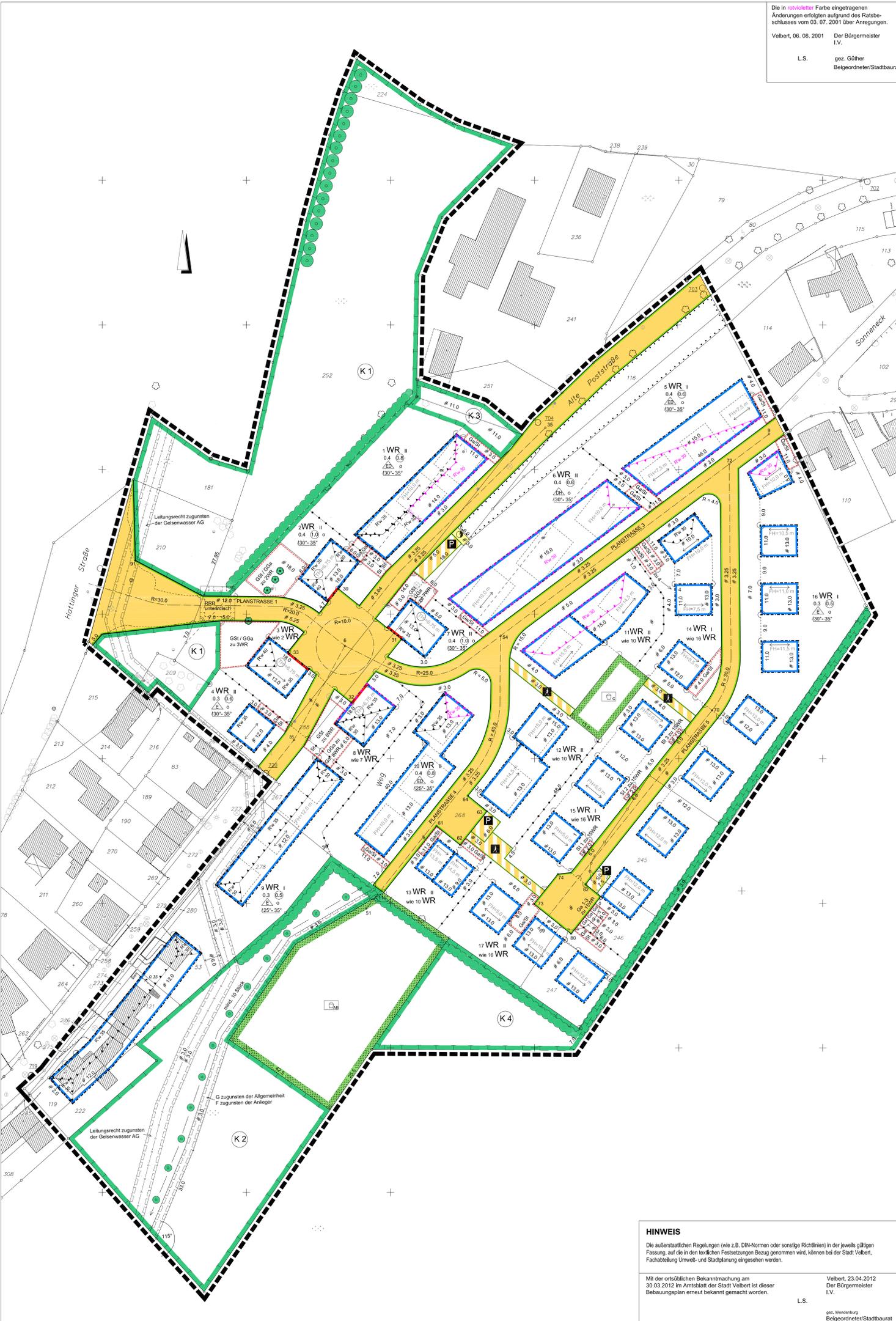
Rundverlaß des MURL Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 51a des Landeswassergesetzes

ZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzung gem. BauGB, BauNVO und PlanzV

WR Reine Wohngebiete

GS/Ga zu 3WR



Textliche Festsetzung

Gebäudehöhen

Die Firsthöhen der gemessenen von der mittleren Höhe der Straßentrasse der angrenzenden Straßenseite bis zu den festgesetzten Höhen, wie z.B. FH = 4,75 m, nicht überschreiten.

Alle Firsthöhen im 10WR beziehen sich auf die mittlere Höhe der Straßentrasse von Planstraße 4.

Die im 13WR festgesetzten Firsthöhen sind auf die gemittelte Höhe der angrenzenden Straßenseite des Wendekreises am Ende von Planstraße 4 zu beziehen.

Für die Firsthöhen der beidseitig der Einmündung von Planstraße 5 in Planstraße 3 liegenden Bauteile (14WR und 16WR) ist die mittlere Straßentrasse von Planstraße 3 maßgebend.

Die zwangsfestgesetzte Traufhöhe in den Gebieten 2WR, 3WR, 7WR, 8WR ist jeweils von der gemittelten Straßenseite der Wendekurve am Ende von Kreuzungspunkt Planstraße 1, Alte Poststraße, Planstraße 3 zu berechnen.

Stellplätze und Garagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind offene Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen mit Ausnahme der festgesetzten Flächen für Garagen und Stellplätze mit Ausnahme der vorgelagerten (nicht überbaubaren Flächen zwischen Straßenseite und straßenbegrenzt Bauweise sowie zwischen den seitlichen Bauweisen) nicht zulässig.

Im WR 14 und WR 17 sind Garagen und Stellplätze nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Im WR 14 wird GarSt 4 dem südöstlich liegenden mit 4 gekennzeichneten Bauteil zugewiesen.

Im WR 15 sind Garagen nicht zulässig. Stellplätze sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Dem WR 15 werden die Garagen G1 -G03 an der südlichen Wendekurve von Planstraße 5 zugewiesen.

Nebenanlagen

Auf den nicht überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und bauliche Anlagen sowie sie nach Landesrecht zugelassen sind oder zugelassen werden können nicht zulässig.

Ausgenommen hiervon sind geländebedingte Stützmauern bis zu einer Ausnahmehöhe zulässig sind Geräteeinrichtungen, Einrichtungen für Abfallbehälter, Spielgeräte, Fahrradständer o.ä., Einrichtungen die dem Nutzungszweck der Grundstücke dienen und selber Eigentum nicht widersprechen.

Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

In den Gebieten 1WR, 4-6WR und 8-17WR wird die Anzahl der Wohnungen pro Grundstücksfläche auf maximal 2 festgesetzt.

Gestaltungsvorgaben

1. In den WR-Gebieten sind für die Dächer der Hauptbaukörper nur Satteldächer (GS) entsprechend der angegebenen Neigung 30° - 35° zulässig. Ausnahmeweise sind Pultdächer, soweit sie sich im Rahmen der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bewegen, zulässig.

2. Miteinander verbundene Gebäude (z. B. Doppelhäuser oder Reihenhäuser) sind mit einer einheitlichen Dachneigung zu errichten.

3. In den WR-Gebieten sind Dachaufbauten (Dachgauben u.ä.) sowie Dachschneidreife insgesamt bis zu 1/3 der Gesamthöhe zulässig, aber im Einzelfall nicht über 5m.

4. Die Dachdeckung hat mit Ziegeln in gedeckten Farbtönen (rotbraun-dunkelgrün) zu erfolgen. Ausgenommen sind Dachflächen untergeordneter Bauteile, Garagen und sonstige Nebenanlagen sowie Dachflächen, die der Sonneneinstrahlung dienen. Ausnahmeweise zulässig sind begrünte Dachflächen.

5. Die Ansicht miteinander verbundene Gebäude (z. B. Doppelhäuser, Hausgruppen) einschließlich deren angrenzender Garagen sind in Farbe und Material einheitlich zu gestalten. Eine Ausnahme ist im Einzelfall zulässig, wenn durch die Einwirkung der Gesamtsicht der verbundenen Gebäude nicht beeinträchtigt wird.

Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

1. Zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im gesamten Plangebiet wird außerdem das Plangebiet, auf dem Flurstücken 685 und 1255 der Flur 3, Gemarkung Grottelhe (im Karrenberg) in einer Größe von 28.200 m² ein standortgerechter Wald angelegt (PK1.2).

2. Auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - K 4 - werden die folgenden Maßnahmen festgesetzt:

a) Entbehrung des in der Örtlichkeit vorhandenen Bodenschutzes und Anpflanzung eines Laubschutzes von 500 m² auf dieser Fläche (unabhängig der Flächenart), die für die Errichtung der Planstraße benötigt werden (PK1.1).

b) Anpflanzung eines Ufergrünstreifens im Nordosten des Plangebietes, entlang der südlichen Gewässerlinie des Nieverhofer Baches, in einer Größe von 325 m² (PK1.2).

c) Anpflanzung eines mindestens 5 m breiten Gehölzstreifens von insgesamt 350 m² entlang der nordwestlichen Gebietsgrenze (PK1.2).

d) Flächenbereitstellung für den Rückbau der vorhandenen Drainagen (PK1.2).

e) Flächenbereitstellung für die Verlegung des Nieverhofer Baches im Osten des Plangebietes im Bereich der Haltinger Straße bzw. Planstraße auf einer Länge von 60 m (PK1.2).

3. Auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - K 2 - werden die folgenden Maßnahmen festgesetzt:

a) Erhalt der extensiv genutzten Wäldchen.

b) Anpflanzung eines mindestens 5 m breiten Gehölzstreifens von insgesamt 350 m² entlang der nordwestlichen Gebietsgrenze (PK1.2).

c) Pflanzung einer Baumreihe bestehend aus mindestens 10 Einzelbäumen einer einheitlichen Baumart (PK1.1).

4. Auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - K 3 - werden die folgenden Maßnahmen festgesetzt:

a) Erhalt der bestehenden Obstweiden.

b) Flächenbereitstellung für die Herstellung eines Bachlaufes zur Verengung des nördlichen parallel zur Alten Poststraße verlaufenden Straßengrabens mit dem Nieverhofer Bach. (PK1.2).

5. Auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - K 4 - wird die Anpflanzung eines reichendekenden Faldgehölzes inklusive einer 5m breiten Ortstraßenbegrenzung entlang der nördlichen Plangebietsgrenze festgesetzt.

6. Für alle Bäume und Sträucher sind Flächen, die nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Nr. 20 festgesetzt sind, die diese dauerhaft zu erhalten sind und bei Abgang zu ersetzen. Näheres zu Art und Umfang bestimmt der Landschaftspflegebericht.

* Die Bezeichnung (PK1.1), (PK1.2) ist die Zuordnung der vorgeschlagenen Maßnahmen zu den Grundstücken für Ausgestaltung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die der Anlage zu § 2 Abs. 3 der Satzung zur Erhebung von Kostenersatzbeiträgen nach § 8a BauNVO zu entnehmen sind.

Die entstehenden Kosten werden gem. der Satzung zur Erhebung von Kostenersatzbeiträgen nach § 8a BauNVO abgerechnet. Die Maßnahmen K4-4 werden auf den Flurstücken 245, 246, 247 der Flur 3, Gemarkung Niederrorsfeld direkt zugewiesen. Alle anderen Maßnahmen sind als Sammelmaßnahmen zu betrachten und werden den Eingriffen insgesamt zugewiesen. Die Zuordnung folgt dem Verteilungsschlüssel 71,5 % für Grundstücksflächen, 19% für die öffentlichen Verkehrsflächen und 9,5% für Spielplätze.

Niederschlagswasserbeseitigung

1. Das auf den bebauten und befestigten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist in den Nieverhofer Bach einzuleiten. Die Einleitung des Niederschlagswassers in den Nieverhofer Bach erfolgt i. S. d. § 51 a Abs. 2 Satz 2 LWG NW zentral, nach vorheriger Einleitung in einen Regenwasserkanal sowie nach vorheriger Retention. Der Grundstücksbesitzer hat daher das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser dem öffentlichen Regenwasserkanal zuzuführen.

2. In den Gebieten 1WR und 2WR ist das auf bebauten und befestigten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken i. S. d. § 51 a Abs. 2 Satz 1 LWG NW entweder zu verankern oder in den angrenzenden Vorflut einzuleiten. Das Gleiche gilt für die Gebiete 5WR und 6WR, sofern die Grundstücksflächen im Nordwesten mit der notwendigen Grundstücksgröße zu mind. 50 % an die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzte Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen genzt. In anderen Fällen gilt die textliche Festsetzung 1 entsprechend. Sofern die Einleitung des Niederschlagswassers in den Vorflut erfolgen soll, ist in allen Fällen auf den (privaten) Grundstücksflächen eine Zwischenspeicherung mit Hilfe einer Versickerungsrinne vorzusehen.

Immissionsschutz

Im gesamten Plangebiet ist für Gebäude und Gebäudeteile ein erforderliches Schallschuttmass für Außenbauteile nach DIN 4109 einzuhalten. In den überbaubaren Grundstücksflächen, für die ein erforderliches erforderliches Schallschuttmass von erf. R w = 30 dB (A) festgesetzt ist, sind schalldämmte fensterunabhängige Lüftungsanlagen (gemäß VDI 2719) für zum Schlafen vorgesehene Räume und Kinderzimmer vorzusehen, sofern eine ausreichende Belüftung nicht anderweitig sichergestellt ist.

HINWEIS

Mit der örtlichen Bekanntmachung am 30.03.2012 im Amtsblatt der Stadt Velbert ist dieser Bebauungsplan erneut bekannt gemacht worden.

Velbert, 23.04.2012 Der Bürgermeister I.V.

L.S. gez. Wendenburg Beigeordneter/Stadtbaurat

PLANAUSSCHNITT M. 1:1000

Achsfestlegung der geplanten Straßenseiten

KOORDINATEN DER PLANSTRASSEN

Station	Y	X	Station	Y	X	Station	Y	X
1	79.745.351	94.060.505	34	79.807.318	93.994.938	70	79.961.598	94.016.724
2	79.796.013	94.054.348	35	79.816.515	94.005.450	71	79.968.147	94.035.710
3	79.774.237	94.053.100	36	79.842.632	94.020.664	72	79.967.545	94.030.887
4	79.810.237	94.052.726	37	79.853.261	94.064.752	73	79.959.792	93.949.706
5	79.822.505	94.048.358	38	79.853.785	94.114.116	74	79.959.051	93.960.062
6	79.834.186	94.039.034	39	79.841.612	93.948.150	80	79.912.888	93.939.413
7	79.850.071	94.031.113	52	79.879.252	93.995.306	82	79.917.711	93.956.528
8	79.876.213	94.033.475	53	79.887.987	94.019.639	83	79.917.711	93.956.528
9	79.881.368	94.112.224	54	79.888.225	94.042.471	91	79.761.601	94.066.247
10	79.887.347	94.112.488	61	79.885.981	93.930.872			
30	79.831.529	94.056.748	62	79.874.195	93.970.136			
31	79.853.855	94.041.235	63	79.885.539	93.981.858			
32	79.838.387	94.019.384	64	79.876.919	93.987.182			
33	79.814.460	94.036.879	69	79.901.426	93.941.333			