



Die in rotvioletter Farbe vorgenommenen Änderungen erfolgen aufgrund des Ratsbeschlusses über Anregungen vom 25.11.2014.  
 Velbert, 11.03.2015  
 Der Bürgermeister i.V.  
 L.S.  
 gez. Wendenburg  
 Beigeordneter / Stadtbaurat

Koordinaten Planstrasse (LST 489)

1	323 68945,365	56 90982,589
2	323 68922,024	56 90887,382
3	323 68882,653	56 90897,053
4	323 68857,940	56 90859,027
5	323 68872,194	56 90849,763
6	323 68900,137	56 90892,759
7	323 68941,612	56 90981,193
8	323 68941,502	56 90979,428

**BESTANDSKARTIERUNG**

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

**ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG**

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

**ZEICHENERKLÄRUNG**

- WA Allgemeine Wohngebiete
- 0,7 Geschossflächenzahl
- 0,4 Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse
- o Offene Bauweise
- ED Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- FH = max. Firsthöhe m über NN
- Firstrichtung
- 45° geneigte Dächer mit max. -45° Dachneigung
- Baugrenze
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Fußgängerbereich
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Private Grünflächen
- Spielplatz
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- St Stellplätze
- Ga Garagen/Carports
- GSt Gemeinschaftsstellplätze
- GGa Gemeinschaftsgaragen
- GM Gemeinschaftsmüllbehälter
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- G Gehrecht,
- F Fahrrecht,
- L Leitungsrecht, zugunsten der Versorgungsträger
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkkehrungen die zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- (LP V) Lärmpegelbereich gemäß textlicher Festsetzung Nr. 10
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Art der baulichen Nutzung**
- Gemäß § 4 BauNVO wird für das Bebauungsplangebiet ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die gemäß § 4 (3) Nr. 4 und 5 ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.
- Stellplätze und Garagen**
- In den Gebieten 2 WA, 3 WA, 4 WA, 5 WA und 6 WA, sind Stellplätze, Carports und Garagen nur auf den dafür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. § 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 9 (1) Nr. 22 BauGB i.V.m. § 12 (6) BauNVO.
- Grundflächenzahl**
- Ausnahmsweise können im 2 WA Flächenanteile von außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen i.S.d. § 9 (1) Nr. 22 sowie der privaten Verkehrsfläche auf die Grundflächenberechnung angerechnet werden § 19 BauNVO i.V.m. § 21a (2) BauNVO.
- Im 4 WA darf die zulässige Grundfläche von 0,3 durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen um bis zu 100% auf eine zulässige Grundfläche von max. 0,6 überschritten werden. § 19 (4) BauNVO.
- Terrassen und Balkone als Teil der baulichen Hauptanlage dürfen die rückwärtigen Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 3 m überschreiten, sofern die Gesamttiefe der Hauptanlage 15 m nicht überschreitet. Ausnahmsweise ist eine Überschreitung der südlich orientierten seitlichen Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 3 m durch Terrassen und Balkone zulässig. § 23 (3) Satz 3 BauNVO.
- Gebäudehöhen**
- Die Firsthöhe darf die in den Baufenstern festgesetzten Höhen (z.B. FH 164 m ü.NN) nicht überschreiten. § 18 BauNVO.
- Gestaltungsfestsetzungen**
- In den WA-Gebieten sind für die Dächer der Hauptbaukörper nur geneigte Dächer mit der angegebenen Dachneigung -45° zulässig. Doppelhäuser und Reihenhäuser sind mit einer einheitlichen Dachneigung zu errichten.
  - Sämtliche Dachaufbauten wie Dachgauben und solche Dachaufbauten, die sich aus der Fassade eines Gebäudes entwickeln, sowie Dachschneitritte, 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.
  - Baulich zusammenhängende Hauptbaukörper (z.B. Doppelhäuser, Reihenhäuser) einschließlich daran angrenzender Garagen sind in Farbe und Material einheitlich zu gestalten.
- Festsetzungen zum Immissionsschutz**
- Zum Schutz vor Verkehrslärm sind passive Lärmschutzmaßnahmen in den mit 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.

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

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.



**STADT VELBERT**

Abteilung 3.4  
 Verbindliche Bauleitplanung und Städtebau

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

**BEBAUUNGSPLAN NR. 206**

- AM HAHN-COLSFELD -  
 Gemarkung Langenberg Flur 12 Maßstab 1:500

- Die Plangrundlage hat den Stand vom Februar 2013 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 August 2013 Abteilung 3.4 Verbindliche Bauleitplanung und Städtebau
- Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist am 14.09.2010 vom Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt beschlossen und am 30.09.2010 öffentlich bekanntgemacht worden (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Auf Beschluss des Umwelt- und Planungsausschusses der Stadt vom 04.02.2014 und nach ortsüblicher Bekanntmachung am 19.02.2014 hat der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Begründung vom 28.02.2014 bis 31.03.2014 öffentlich ausliegen.
- Der Rat der Stadt hat am 25.11.2014 diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
- Es wird bestätigt, dass der Wortlaut der Satzung mit dem Ratsbeschluss vom 25.11.2014 übereinstimmt und dass nach § 2 Abs. 1 und 2 der Bekanntmachungsverordnung (BekanntmVO) NRW verfahren worden ist.
- Mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 22.01.2015 ist dieser Bebauungsplan rechtsverbindlich 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).

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 §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes (DSchGNW) wird hingewiesen.
- Unterteilungen innerhalb der Straßenverkehrsfläche und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind unverbindliche Vermerke, keine Festsetzungen.
- Hilfslinien innerhalb der Baugebiete sind unverbindliche Vermerke, keine Festsetzungen.
- Grundlage der textlichen Festsetzung zum Immissionsschutz ist die Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 206 - Am Hahn/ Colsfeld - vom 20.11.2013 des Büros Peutz Consult, Düsseldorf.
- 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.