Textliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung**
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.

2. **Gebäudehöhen**
Die Firsthöhe darf die in den Baufenstern festgesetzten Höhen, wie z.B. FH = 254 ü. NN, nicht überschreiten. §18 BauNVO

3. **Stellplätze und Garagen**
Garagen, Carports und Stellplätze sind im Bereich der 1WA - 7WA nur auf den dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. § 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB § 9 Abs.1 Nr.22 BauGB i.V.m.§ 12 Abs.6 BauNVO

4. **Grundflächenzahl**
4.1 Ausnahmsweise können Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs.1 Nr. 22 BauGB auf die Grundflächenberechnung angerechnet werden. §19 BauNVO i. V. m. §21 a Abs. 2 BauNVO

4.2 Im WA1, WA 2, WA 4, WA 7 darf die zulässige Grundfläche von 0,3 für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen um bis zu 100 % auf eine zulässige Grundfläche von maximal 0,6 überschritten werden. § 19 Abs. 4 BauNVO

4.3 Terrassen als Teil der baulichen Hauptanlage dürfen die rückwärtigen und seitlichen Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 3 m überschreiten, sofern die Gesamttiefe der Hauptanlage 15 m nicht überschreitet. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO.

5. **Nebenanlagen**
Auf den nicht überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO und bauliche Anlagen soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zugelassen sind oder zugelassen werden können nicht zulässig. § 14 Abs. 1 Bau NVO
Ausgenommen hiervon sind geländebedingte Stützmauern bis zu einer maximalen Höhe von 1,5 m und Geräteräume, Einrichtungen für Abfallbehälter, Spielgeräte, Fahrradständer o. ä. Einrichtungen die dem Nutzungszweck der Grundstücke dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen.

6. **Gestaltungsfestsetzungen** § 9 Abs.4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW
6.1 Dachneigung
In den WA-Gebieten sind für die Dächer der Hauptbaukörper nur geneigte Dächer entsprechend der angegebenen Neigung 10° -45° zulässig. Doppelhäuser und Reihenhäuser und Reihenhäuser sind mit einer einheitlichen Dachneigung zu errichten.

6.2 Dachgauben und Dacheinschnitte
In den WA-Gebieten sind Dachaufbauten (Dachgauben u. ä.) sowie Dacheinschnitte insgesamt bis zu ½ der Gesamtansicht zulässig, aber im Einzelfall nicht über 5m.

6.3 Gestaltung der Hauptbaukörper
Die Ansicht miteinander verbundener Gebäude (z.B. Doppelhäuser, Hausgruppen) einschließlich daran angrenzender Garagen sind in Farbe und Material einheitlich zu gestalten. Eine Ausnahme ist im Einzelfall zulässig, wenn durch die Abweichung die Gesamtansicht der verbundenen Gebäude nicht beeinträchtigt wird.

7. **Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft § 1 a Abs. 3 BauGB**
7.1 Im Rahmen des zu diesem Bebauungsplan erstellten Landschaftspflegerischen Fachbeitrages wurde eine zu kompensierende Eingriffsintensität von 42.149 Punkten ermittelt. Davon werden 5850 Punkte dem 1.WA zugeordnet.
Die vollständige Kompensation von Eingriffen in Natur- und Landschaft im gesamten Plangebiet erfolgt durch verschiedene Maßnahmen aus dem Ökokonto der Technischen Betriebe Velbert TBV.

Minderungsmaßnahmen
7.2 Die privaten Garagenzufahrten, Stellplätze und Abstellflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen. (z.B. Rasengittersteine, versickerungsfähiges Pflaster, Schotterrasen)

7.3 Vorgärten sind unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Davon ausgenommen sind notwendige Zuwegungen und Zufahrten. Befestigte Flächen dürfen 50 % der Vorgartenbereiche nicht überschreiten.

7.4 Die Flachdächer von Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen und zu erhalten. Genauere Hinweise zu Ausführung und Bepflanzung enthält der Landschaftspflegerische Fachbeitrag.

7.5 An den zur freien Landschaft gewandten Grundstücksgrenzen ist eine Sichtschutzbepflanzung in Form einer einreihigen Hecke vorzunehmen. Empfohlene Gehölzarten: Baumhasel (Corylus avellana), Weißdorn (Crataegus levitaga), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Felsenbirne (Amalanchier ovalis), Sommerflieder (Buddleja davidii), Hunds-Rose (Rosa canina), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Hainbuche (Carpinus betulus), Wildapfel (Malus sylvestris), Feldahorn (Acer campestre).

7.6 Für alle Bäume und Sträucher, die nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 festgesetzt sind gilt, dass diese dauerhaft zu erhalten und zu pflegen sind und bei Abgang zu ersetzen. Näheres zu Art und Umfang bestimmt der Landschaftspflegerischen Begleitplan.

8 **Niederschlagswasserbeseitigung**
In den WA-Gebieten ist das auf bebauten und befestigten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken i. S. d. § 51 a Abs. 2 Satz 1 LWG NW zu versickern.
Die Art, Dimensionierung und grundstücksbezogene Versickerungsfähigkeit ist mit dem Entwässerungsantrag im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Eine Brauchwassernutzung ist zulässig.

9 **Immissionsschutz**
Zum Schutz vor Verkehrslärm sind in den mit ▼▼▼▼ gekennzeichneten Flächen passive bzw. bauliche Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.
Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind für Fassaden und Außenbauteile von Gebäuden die Anforderungen der festgelegten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Tabelle 8, Ausgabe November 1989, einzuhalten.

Lärm-pegel-bereich	Schalldämm-Maß für Aufenthalts-räume in Wohnungen in R´w res dB (A)	Schalldämm-Maß für Büroräume, u.a. in R´w res dB (A)
(I)	30	-
(II)	30	30
(III)	35	30

Zusätzlich ist für Übernachtungsräume, die an mit Lärmpegelbereich III gekennzeichneten Fassaden angeordnet sind für eine ausreichende Belüftung (d.h. ein- bis zweifacher Luftwechsel/ Stunde) bei geschlossenen Fenstern und Türen zu sorgen.

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
- (0,8) Geschoßflächenzahl
- 0,4 Grundflächenzahl
- I - II Zahl der Vollgeschosse
- o Offene Bauweise
- E nur Einzelhäuser zulässig
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- H nur Hausgruppen zulässig
- FH = max. Firsthöhe
- Baugrenze
- Firstrichtung
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweck-bestimmung
- P Öffentliche Parkfläche
- Fußgängerbereich
- V Verkehrsberuhigter Bereich
- Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschafts-anlagen
- GSt Gemeinschaftsstellplätze
- GGa Gemeinschaftsgaragen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
  - G Gehrecht
  - F Fahrrecht
  - L Leitungsrecht
  zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbe-schränkungen oder für Vorkehrungen die zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissions-schutzgesetzes
- (IV) Lärmpegelbereich gemäß textlicher Festsetzung Nr. 9
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Festsetzung gem. § 86 BauO NRW

- 10 - 45° Satteldächer Dachneigung 10 - 45°

Sonstige Signatur

- vorgeschlagene Gebäude
- Strassenachse

HINWEISE

1. Grundlage der textlichen Festsetzungen zum Ausgleich von Natur und Landschaft ist der Landschaftspflegerische Fachbeitrag zum B-Plan Nr. 432 „Obere Hügelstraße" in Velbert-Neviges des Büros Ökoplan, Essen vom Juni 2011
2. Grundlage für die textlichen Festsetzungen zur Niederschlagswasserbeseitigung ist das Hydrogeologische Gutachten zur Prüfung der Versickerungsfähigkeit in B-Plangebiet 432 „Obere Hügelstraße" in Velbert Neviges der GUG, Gesellschaft für Umwelt- und Geotechnik mbH, Mühlheim an der Ruhr, 26.04.2012 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.
3. Grundlage für die textlichen Festsetzungen zum Immissionsschutz ist die Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr.432 „ Obere Hügelstraße" der Stadt Velbert VL 6803-1 vom 25.03.2011des Büros Peutz Consult GmbH, Düsseldorf
4. Unterteilungen innerhalb der Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen sind unverbindliche Vermerke, keine Festsetzungen.
5. Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetztes (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.
6. 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.
7. Dieser Bebauungsplan ersetzt bei Inkrafttreten in seinem Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 438 - Auf den Pöthen -

STADT VELBERT

Abteilung 3.4
Verbindliche Bauleitplanung und Städtebau

© Geodatenbasis Kreis Mettmann - Vermessungs- und Katasteramt
ergänzt durch Fachabteilung 8.2 Geodaten- und Vermessung der Stadt Velbert

BEBAUUNGSPLAN NR. 432

- OBERE HÜGELSTRASSE -

Gemarkung Kleinehöhe | Flur 1 | Maßstab 1:500

Die Plangrundlage hat den Stand vom Januar 2007 und entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18. 12. 1990.	L.S.	Velbert, 30.10.2013 gez. Glaubitz Städt. Vermessungsrätin
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.	L.S.	Velbert, 30.10.2013 gez. Glaubitz Städt. Vermessungsrätin
Entwurf in der Fassung vom 13.06.2013 Abteilung 3.4 Verbindliche Bauleitplanung und Städtebau	L.S.	Velbert, 05.11.2013 gez. Brandner Abteilungsleiterin
Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist am 01.12.2009 vom Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt beschlossen und am 30.12.2009 öffentlich bekanntgemacht worden (§ 2 Abs. 1 BauGB).	L.S.	Velbert, 07.11.2013 Der Bürgermeister I.V. gez. Wiendenburg Beigeordneter/Stadtbaurat
Auf Beschluss des Umwelt- und Planungsausschusses der Stadt vom 25.06.2013 und nach ortsüblicher Bekanntmachung am 05.07.2013 hat der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Begründung vom 16.07.2013 bis 15.08.2013 öffentlich ausgelegen.	L.S.	Velbert, 07.11.2013 Der Bürgermeister I.V. gez. Wiendenburg Beigeordneter/Stadtbaurat
Der Rat der Stadt hat am 15.10.2013 diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.	L.S.	Velbert, 28.11.2013 gez. Freitag Bürgermeister
Es wird bestätigt, dass der Wortlaut der Satzung mit dem Ratsbeschluss vom 15.10.2013 übereinstimmt und dass nach § 2 Abs. 1 und 2 der Bekanntmachungsverordnung (BekanntmVO) NRW verfahren worden ist.	L.S.	Velbert, 21.03.2014 gez. Freitag Bürgermeister
Mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 05.12.2013 ist dieser Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden (§ 10 Abs. 3 BauGB).	L.S.	Velbert, 04.06.2014 Der Bürgermeister I.V. gez. Wiendenburg 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 Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22. Juli 2011 (BGBl. I Seite 1509).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I Seite 466).

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).

KOORDINATEN

Nr	X	Y
01	2575747.448	5685217.948
02	2575722.366	5685240.959
03	2575704.662	5685254.505
04	2575679.991	5685268.647
05	2575645.644	5685219.500
06	2575710.388	5685165.129
07	2575754.392	5685120.539
08	2575771.479	5685100.868
09	2575804.997	5685129.884
10	2575818.351	5685150.028
11	2575826.708	5685175.805
12	2575820.848	5685157.731
13	2575811.594	5685134.167
14	2575837.642	5685112.018