



**RECHTSGRUNDLAGEN**  
 Bundesbaugesetz (BBauG), Fassung v. 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256, geändert durch Gesetz v. 6.7.1979 (BGBl. I S. 949)).  
 Verordnung zur Durchführung des BBauG v. 24.11.1982 (GV NW S. 753).  
 Baunutzungsverordnung (BaunVO), Fassung v. 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763).  
 Planzeichenverordnung (PlanzVO), Fassung v. 30.7.1981 (BGBl. I S. 833).  
 Landesbauordnung (BauO NW) v. 26.06.1984 (GV NW S. 419).

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. BBauG**

- Auf den von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen sind Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, die aufgrund § 6 Abs. 11 und 12 BauO NW (1984) in den Abstandsflächen zulässig sind, gem. § 23 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
- Im gesamten Plangebiet sind entlang des Flandersbacher Weges Ein- und Ausfahrten zu den angrenzenden Baugebieten und privaten Grünflächen nicht zulässig.
- An den Gebäuden Am Thekbusch 64, 89, geplantes Gebäude neben 91 und der gegenüberliegenden Baufläche am Beerenbusch ist entspr. dem schalltechnischen Gutachten vom 24.5.1984 ein Schalldämm-Maß von 39 dB einzuhalten. Die Hinweise unter Punkt 4.3.3 des Gutachtens sind zu beachten.
- An den Gebäudeseiten, die der Straße Am Thekbusch und dem Flandersbacher Weg zugewandt sind, ist ein Dämm-Maß von 30 dB einzuhalten.

**HINWEISE**

Unterirdische innerhalb der Straßenverkehrsfläche sind unverbindliche Verwerke, keine Festsetzungen.

Vor Erteilung einer Baugenehmigung ist das Landesoberbergamt NW in Dortmund einzuschalten.

Das Ortsrecht der Bebauungspläne Nr. 633, Nr. 633.2 und Nr. 633.3 (Nr. 3.3, 3.3.2 und 3.3.3 der ehemaligen Stadt Wülfrath) wird aufgehoben und tritt mit Rechtsverbindlichkeit im Geltungsbereich dieses Planes außer Kraft.

**ZEICHENERKLÄRUNG**

**FESTSETZUNGEN gem. BBauG**

- WR Reines Wohngebiet
- WA Allgemeines Wohngebiet
- GFZ Geschossflächenzahl
- GRZ Grundflächenzahl
- II Zahl d. Vollgeschosse max.
- o Offene Bauweise
  - E Nur Einzelhäuser zul.
  - D Nur Doppelhäuser zul.
  - H Nur Hausgruppen zul.
  - ED Nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
  - EH Nur Einzelhäuser u. Hausgruppen zulässig
- g Geschlossene Bauweise
- a Abweichende Bauweise
- Baugrenze
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung
  - Befahrbarer Wohnweg f. Anlieger
  - Fußgängerweg
- Ein- u. Ausfahrtbereich
- Fläche f. Versorgungsanlagen
  - Elektrizität (Trafa)
- Öffentliche Grünfläche
  - Spielplatz
  - Parkanlage
- Private Grünfläche
  - Tennisplatz
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern
- Baum anzupflanzen
- Fläche f. Bepflanzung u. Erhaltung v. Bäumen u. Sträuchern
- Baum zu erhalten
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen,
  - Spielplatz
  - Garagen
  - GGa Gemeinschaftsgaragen
  - St Stellplätze
  - GSt Gemeinschaftsstellplätze
  - TGa Tiefgaragen

**LEGENDE**

- Grenze unterschiedl. Nutzung gem. § 17 Abs. 4 u. § 16 Abs. 5 BauNVO
- Umgrenzung d. Plangebietes
- Mit (G) Geh-, (F) Fahr- u. (L) Leitungsrecht zu belastende Fläche
- Umgrenzung d. v. d. Bebauung freizuhaltende Schutzfläche (Ziffer 1 d. textl. Festsetzungen)
- Umgrenzung d. Fläche f. Vorkehrungen zum Schallschutz

**BESTANDSKARTIERUNG**

- Vorhandene Gebäude mit Hausnummer u. Anzahl d. Geschosse
- Abwasserleitung
- Böschung
- Baum

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME FESTSETZUNGEN gem. § 81 BauO NW**

- Grenze unterschiedl. Festsetzungen gem. § 81 BauO NW
- Firstichtung
- FD Flachdach bis 4°
- SD Satteldach
- 45° z. B. Dachneigung 45°

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME gem. § 9 Abs. 6 BBauG**

- Hauptversorgungsleitung (Elektrizität) 220-/380-KV Hochspannungsfreileitung Elberg-Opfiden der RWE
- Umgrenzung d. v. d. Bebauung freizuhaltende Schutzfläche gem. Planfeststellungsbeschluss f. d. Hochspannungsfreileitung Elberg-Opfiden d. RWE

**Stadt Velbert**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 631**  
 M. 1: 1000  
 OBERE FLANDERSBACH SÜD  
 GEMARKUNG VELBERT FLUR 56 u. 57

Die Plangrundlage hat den Stand vom 19.1.1984, und entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 30.7.1981.

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Entwurf in d. Fassung v. 8.1.1985

Planungsamt der Stadt Velbert

Auf Beschluss des Rates vom 5.2.1985 und nach ortsüblicher Bekanntmachung am 15.3.1985 hat dieser Plan mit Bebauungsplan Nr. 631 vom 25.3.1985 bis 24.12.1986 öffentlich ausgelegen.

Der Rat der Stadt hat am 12.2.1986 diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Gemäß § 11 BBauG ist dieser Bebauungsplan mit Verfügung vom heutigen Tage genehmigt worden (Az.: 35.2-12.21 (Velbert 631) Düsseldorf, den 26.4.1986).

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung am 15.5.1986 ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden (§ 12 BBauG).

Der Regierungspräsident i. A.

Der Stadtdirektor

**1. Ausfertigung**

FESTSETZUNGEN gem. BBauG		NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME	
Baugebiet	Festsetzung	Festsetzung	Festsetzung
1 WR	I 0,4 0,3 o ED SD 45°		
2 WR	I 0,4 0,3 o ED SD 45°		
3 WR	II 0,6 0,4 o ED SD 45°		
4 WR	I 0,4 0,3 o H FD		
5 WR	I 0,4 0,3 a1 EH FD		
6 WR	I 0,4 0,3 a1 EH FD		
7 WR	I 0,4 0,3 o H FD		
8 WR	II 0,5 0,3 o ED FD SD 25-40°		
9 WR	V 1,1 0,4 o E FD		
10 WR	III 1,0 0,4 g FD		
11 WR	II 0,7 0,4 o ED FD		
12 WR	III 1,0 0,4 o ED FD		
13 WR	I 0,6 0,6 a2 FD		
14 WR	I 0,6 0,6 a2 FD		
15 WR	I 0,6 0,6 a2 FD		
16 WR	II 0,6 0,4 o ED SD 25-40°		
17 WR	I 0,6 0,6 a2 FD		
18 WR	I 0,5 0,4 o H FD		
19 WR	II 0,8 0,4 o DH FD		
20 WR	I 0,6 0,6 a2 FD		
21 WR	I 0,6 0,6 a2 FD		
22 WR	I 0,6 0,6 a2 FD		
23 WR	III 1,0 0,4 o E FD		
24 WR	I 0,5 0,3 a3 SD 25-40°		
25 WR	I 0,5 0,3 g SD 25-40°		
26 WR	I 0,5 0,3 o DH SD 25-40°		
WA	II/III 0,8 0,4 a3 SD 25-40°		

a1 = In der abweichenden Bauweise (a1) werden Hausgruppen mit seitlichem Grenzabstand und Einzelhäuser zu einer seitlichen Grundstücksgrenze ohne seitlichen Grenzabstand errichtet.

a2 = In der abweichenden Bauweise (a2) werden Gartenhofhäuser errichtet.

a3 = In der abweichenden Bauweise (a3) werden Hausgruppen mit einer Länge von mehr als 50m und Hausgruppen mit einer Länge von weniger als 50m mit seitlichem Grenzabstand errichtet.

**AUFGEHOBEN**  
 durch neues Ortsrecht  
 Siehe Bebauungsplan Nr. 631

Die in orange eingetragene Ergänzung erfolgte aufgrund der Genehmigungsverfügung des Regierungspräsidenten vom 25.04.1986 - Az.: 35.2-12.21/Velbert 631.

Der Stadtdirektor  
 In Vertretung  
 Voigt  
 Beigeordneter/Stadtbaurat

Die in sepia eingetragenen Änderungen und Ergänzungen erfolgten aufgrund des Ratsbeschlusses vom 11.06.1985 über Bedenken und Anregungen.

Der Stadtdirektor  
 In Vertretung  
 Voigt  
 Beig./Stadtbaurat

Die in rotviolett eingetragenen Ergänzungen erfolgten aufgrund der Beschlußfassung des Rates vom 17.09.1985.

Der Stadtdirektor  
 In Vertretung  
 Voigt  
 Beig./Stadtbaurat