Bebauungsplan Nr. 22a

Stadt Velbert

Planungsgebiet: Ortsteil Birth - westlicher Teil.

Gemarkung: Velbert Flur: 1 und 51 Maßstab 1 : 1000

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach §9(1) u.(2) des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 - BBauG - (BGBl.I S.341) i.d.F. d. 1. Durchführungsverordnung zum BBauG vom 29.11.1960 (GV.NW.S.433) u. § 103 der Bauordnung für das Land Nordrh.-Westf. vom 25.6.1962 (GV.NW.S.373).
Zu diesem Plan gehören als Bestandteile die Längenschnitte Nr. Die Entwässerung wird nach dem allgemeinen Kanalisationsplan durchgeführt
Es gilt die Baunutzungsverordnung 1962 (BGBl. I S. 429). Für die Ergänzung und 1.Änderung gilt die Bau NVO in der Fassung vom 26.11.1968 BGBl.I S.1237

PLANUNTERLAGE: Stadtgrundkarte u. Angaben aus dem Kataster

Gemeindegrenze; Gemarkungsgrenze; Flurgrenze; Forstbetriebsgrenze (übrige Begrenzungslinie ist B.Baugrenze)

Wohngebäude mit Zahl der Vollgeschosse u. Nkuz.-Nr.

Wirtschafts- u. Industriegebäude

Mauer; Kanalschacht mit Kanaldeckel- höhe über N.N.; Anhalte-Durchfahrt offen-Halle

Art der baulichen Nutzung

W	Wohnbaufläche
WS	Kleinsiedlungsgebiete
WR	Reine Wohngebiete
WA	Allgemeine Wohngebiete
M	Gemischte Baufläche
MD	Dorfgebiete
MI	Mischgebiete
MK	Kerngebiete
G	Gewerbliche Baufläche
GE	Gewerbegebiete
GI	Industriegebiete
S	Sonderbaufläche
SW	Wochenendhausgebiete
SO	Sondergebiete § 11BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse (Z) z.B. als Höchstgrenze; zwingend

offizielle Zechenschacht

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o offene Bauweise
- a nur Einzel- u.Doppelhäuser zulässig
- nur Hausgruppen zulässig
- g geschlossene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze

Bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf

- Flächen oder Baugrundstücke für Versorgungsanlagen oder für die Bedeutung von Abwasser
- Verwaltungsgebäude
- Kirche
- Schule
- Rathaus
- Krankenhaus
- Kindergarten
- Theater
- Schutzraum
- Jugendheim Jugendherberge
- Feuerwehr

Verkehrsflächen

- Autobahnen oder autobahnähnliche Straßen
- Sonstige überörtliche oder örtliche Hauptverkehrsstraßen
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßen- und Verkehrsflächenbegrenzungslinie
- Zu- und Ausfahrtsverbot

Versorgungsanlagen

- Flächen oder Baugrundstücke für Versorgungsanlagen oder für die Bedeutung von Abwasser
- Wasser- hochbehälter
- mit Leitungs- Gas- und Fahrrechten zu belastende Flächen
- Führung oberirdischer Versorgungsanlagen und Hauptabwasserleitungen

Grünflächen

- Grünanlagen
- Park- anlage
- Spielplatz
- Sportplatz
- Dauer- kleingarten

Flächen für Landwirtschaft und Forstwirtschaft

- Flächen für die Land- wirtschaft
- Flächen für die Forst- wirtschaft
- Flächen für Land- und Forstwirtschaft
- öffentliche Parkflächen

Sonstige Darstellungen Festsetzungen und Signaturen

- Flächen für Stellplätze und Garagen
- St Stellplätze
- GSt Gemeinschaftsstellplätze
- Ga Garagen
- GGa Gemeinschaftsgaragen
- TGa Tiefgaragen
- Bebauungsplangrenze
- Bauabschnittsgrenze
- Nutzungsgrenze
- Umgrenzung der Flächen die dem Natur- oder Landschaftsschutz unterliegen
- N Natur-
- L Landschafts- schutzgebiet
- 202.19 Höhe über N.N. (geplant gestrichelt Bodenhöhen)
- Flächen für Aufschüttung
- Parkanlagen rechtlich W-rest
- Entfernung von - bis

schwarz: Bebauungsplan 22a blau: Ergänzung und 1. Änderung ockergelb: 2. Änderung orange: 3. Änderung

AUFGEHOBEN durch neues Ortsrecht Siehe Bebauungsplan Nr. 822 61

AUFGEHOBEN und GEÄNDERT durch neues Ortsrecht Siehe Bebauungsplan Nr. 822a 11. Änderung

AUFGEHOBEN und GEÄNDERT durch neues Ortsrecht Siehe Bebauungsplan Nr. 822a 10. Änderung

GEMEINDE HEILIGENHAUS
Gemarkung Hetterscheidt
Flur 4

Gemarkung Hetterscheidt Flur 4

Flur 1

Flur 51

Flur 50

Gemäß Auflage unter Ziffer 11 der Genehmigungsverfügung des Regierungspräsidenten vom 10. 5. 1971 - 34.3 - 12. 21 und des Zustimmungsbeschlusses des Rates der Stadt vom 22. 6. 1971 sind alle Baugenehmigungen im Bereich des früheren Erzabbaugebietes unter Zugrundelegung der im Gutachten des Geologischen Landesamtes von Dr. Ing. Hesemann getroffenen Feststellungen mit dem zuständigen Bergamt Essen abzustimmen.

Velbert, den 6. 9. 1971

Städt. Obervermessungsrat

Im 37.Wk-Gebiet durchgeführte 8. Änderung (vereinfacht) für die Flurstücke 356, 533 und 1267 erfolgte aufgrund des Ratsbeschlusses vom 18. Dez. 1975 über Bedenken und Anregungen.

Der Stadtdirektor I.V.

gez. Tripcke

Stadtbaurat

Velbert, den 10.10.1969

Städt. Obervermessungsrat

Die auf den Flächen der Forstwirtschaft liegenden Abstandsflächen der Häuser am Narkenweg und am Rosenweg sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Für den Bereich dieses Bebauungsplanes besteht kein altes Ortsrecht.

Alle Baugenehmigungen im Bereich des früheren Erzabbaugebietes sind mit dem Bergamt Essen abzustimmen.

Die in den Bebauungsplan in grün eingetragenen Ergänzungen, Änderungen und textlichen Festsetzungen beruhen auf den Einschränkungen 1.1–1.3 und den Auflagen 2.1–2.3 der Genehmigungsverfügung des Regierungspräsidenten vom 8. 5. 1969 – 34.3 – 12. 21 und dem Zgstimmungsbeschluß des Rates der Stadt vom 9.9. 1969 zu den Einschränkungen und Auflagen des Regierungspräsidenten.

Velbert, den 10.10.1969

Städt. Obervermessungsrat

Die in roter Farbe vorgenommene Streichung und Ergänzung im 35b-Gebiet (Flurst. Nr. 1207) erfolgte aufgrund des Ratsbeschlusses vom 28.09.1989 über die vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB als Satzung

Der Stadtdirektor In Vertretung

Voigt

Beigeordneter/Stadtbaurat

Das nachrichtlich übernommene Leitungsrecht zu = gunsten der Thyssengas A.G. wurde aufgrund des Schreibens der Thyssengas A.G. vom 29.7. 1968 in roter Farbe nachgetragen

Velbert, den 16.9.1968

Stadtvermessungsrat

Die in violetter Farbe im 28.WR-Gebiet eingetragenen Änderungen der Festsetzungen erfolgten aufgrund des Ratsbeschlusses am 17.12.1974 über Bedenken und Anregungen während der öffentlichen Auflegung zur 3.Änderung des Bebauungsplanes.

Velbert, den

Der Beauftragte für die Wahrnehmung der Aufgaben des Stadtdirektors I.V.

Stadtbaurat

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 22a
- Ortsteil Birth, westlicher Teil -

Baugebiet	Zulässigkeit von Vorhaben Baugestaltung	Einfriedung
1–3 WS	Die in § 2 (2) BauNVO unter 2,3 u.4 vorgesehenen Ausnahmen werden nach § 1 (4) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes	An den Straßenbegrenzungslinien Rasenkantensteine oder notwendige Stützmauern mit Natursteinabdeckung bis 80 cm Höhe. An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen Jägerzäune oder Hecken, 90 cm hoch, 50 cm hinter der Vorderseite (Straßenseite) der Gebäude endend.
4–33 WR	In 26 WR: Dachneigung bis 48°, Drempel (bis 50 cm Höhe) und Dachgauben zulässig. Das II. Vollgeschoß liegt im Dachraum.	
34–38 WA	Die in § 4 (2) BauNVO unter 4., 5 und 6 vorgesehenen Ausnahmen werden nach § 1 (4) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.	

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nur solche Nebenanlagen zulässig, die dem Baugebiet zu dienen bestimmt sind, wie Telefonhäuschen, Wartehallen, Feuer- und Polizeimelder, Denkmäler, Anschlagtafeln usw., soweit nicht die erforderlichen Vorschriften (Ortssatzung über Außenwerbung u.ä.) entgegenstehen. Zulässig sind außerdem Einfriedigungen, Müllbehälter, Werbeanlagen, Vitrinen, Kioskhäuschen, Fahnenstangen, soweit sie den Nutzungszweck der einzelnen Grundstücke zu dienen bestimmt sind.
Die Errichtung anderer Nebenanlagen ist ausgeschlossen (§ 14 und § 23 Abs.5 BauNVO).

Die Errichtung von Stellplätzen und Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird eingeschränkt (§ 23 Abs.5 BauNVO).
Sie sind zulässig, wenn

a) im Bebauungsplan keine besonderen Flächen für die Errichtung von Garagen oder Stellplätzen festgesetzt sind,
b) die Errichtung von Stellplätzen oder Garagen zur Erfüllung der Stellplatzpflicht aus § 64 BauO NW für die auf dem Grundstück errichteten Bauwerke oder für den sonstigen Nutzungszweck des Grundstücks erforderlich ist und
c) die Zahl der Garagen nicht mehr als die Hälfte der "notwendigen" Stellplätze ausmacht.

Die Flurstücke 436, 645, 644 und 667 aus Flur 51, Gemarkung Velbert, sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Eigentümer der Flurstücke 666 und 665 aus Flur 51 zu belasten.

Auf den Flurstücken 77, 723 und 782 sowie 612, 70 und 71 aus Flur 51 ist ein 3,00 m breiter Geländestreifen entsprechend der im Bebauungsplan ausgewiesenen Wegeführung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten; Eigentümer der Eigentümer der durch diesen Weg erschlossenen Grundstücke).

Die Flurstücke 548, 610, 895, 892, 302, 415, 907 und 797 aus Flur 51 sowie 363 u. 551 Flur 1 können zum Bau und zur Unterhaltung eines Entwässerungsteiles und der hierfür notwendigen Schachtbauwerke zugunsten der Stadt Velbert belastet werden. Die zu belastenden Teilflächen aller aufgeführten Flurstücke – ausgenommen die Flurstücke Flur 1 Nr. 363 und Flur 51 Nr. 415 und 302 – sind im Bebauungsplan durch Zeichnung festgelegt. Zwei Meter beiderseits der Kanalachse sind bauliche Anlagen und solche anderer Verbleibs, die die Abwasserbeseitigung beeinträchtigen können, unzulässig.

Das Baugebiet 23 WR sowie das 4-geschossige Wohnhaus im Westteil des Baugebietes 24 WR sind über den Ginsterweg zu erschließen.

Velbert, den 25.10.1968

Stadtvermessungsrat

Angefertigt:

Velbert, den 10.6.1968

Der Stadtdirektor J.V.

Stadtbaurat

Entwurfsbearbeitung:

Velbert, den 10.6.1968

Diplomingenieur

Es wird bescheinigt, daß die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch einwandfrei ist.

Velbert, den 10.6.1968

Stadtvermessungsrat

Dieser Plan ist mit Begründung gemäß § 2(1) des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) durch Beschluß des Rates der Stadt vom 25.6.1968 aufgestellt worden.

Velbert, den 19.7.1968

Der Stadtdirektor J.V.

Stadtbaurat

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 15.7. 1968 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 2(6) des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) in der Zeit vom 25.7. 1968 bis einschließlich 30.8. 1968 öffentlich ausgelegen.

Velbert, den 4.9.1968

Der Stadtdirektor J.V.

Stadtbaurat

Der Rat der Stadt hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) in Verbindung mit §§ 4 und 28 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 28.10.1952 (GS. NW. S. 167) am 8.10. 1968 als Satzung beschlossen.

Velbert, den 25.10.1968

Der Bürgermeister

Dieser Plan ist gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) mit Verfügung vom heutigen Tage genehmigt worden.

Düsseldorf, den 8.5.1969

Der Regierungspräsident I.A.

Gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) hat die Ergänzung und 1.Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung und der Genehmigung des Regierungspräsidenten in der Zeit vom 10. 11. 1969 bis einschließlich 15. 12. 1969 öffentlich ausgelegen. Die Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auslegung sind am 31. 10. 1969 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Velbert, den 18. 12. 1969

Der Stadtdirektor J.V.

Stadtbaurat

Die in blauer Farbe eingetragene Ergänzung und 1.Änderung dieses Bebauungsplanes mit deren Begründung hat der Rat der Stadt gemäß § 2(1) und (7) des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) am 17.12.1969 beschlossen.

Velbert, den 4.12.1969

Der Stadtdirektor I.V.

Stadtbaurat

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 14. 2. 1970 hat dieser Bebauungsplan mit eingetragener Ergänzung und 1.Änderung und deren Begründung gemäß § 2 (6) des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) in der Zeit vom 23.2.1970 bis einschließlich 31. 3. 1970 öffentlich ausgelegen.

Velbert, den 3. 4. 1970

Der Stadtdirektor I.V.

Stadtbaurat

Der Rat der Stadt hat die Ergänzung und 1.Änderung dieses Bebauungsplanes gemäß § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) in Verbindung mit §§ 4 und 28 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 28.10.1952 in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.8.1969 (GV.NW.S. 564) am 29.9.1970 als Satzung beschlossen.

Velbert, den 12. 10. 1970

Der Bürgermeister

Die Ergänzung und 1.Änderung dieses Bebauungsplanes ist gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) mit Verfügung vom heutigen Tage genehmigt worden.

Düsseldorf, den 10.5.1971

Der Regierungspräsident I.A.

Gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) hat die Ergänzung und 1.Änderung dieses Bebauungsplanes mit Begründung und der Genehmigung des Regierungspräsidenten in der Zeit vom 15.9.1971 bis einschließlich 15. 10. 1971 öffentlich ausgelegen. Die Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auslegung sind am 26. 8. 1971 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Velbert, den 3. 11. 1971

Der Stadtdirektor I.V.

Stadtbaurat

Die in dicker eingetragene 2. Änderung dieses Bebauungsplanes mit deren Begründung hat der Rat der Stadt gemäß § 2(1) und (7) des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) am ~~23.10.1970~~ 23.9.1974 beschlossen.

Velbert, den 11. 10. 1974

Der Stadtdirektor I.V.

Stadtbaurat

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 15.10.1974 hat dieser Bebauungsplan mit eingetragener 2. Änderung und Begründung gemäß § 2(6) des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) in der Zeit vom 2. DEZ. 1974 bis einschließlich 2. NOV. 1974 öffentlich ausgelegen.

Velbert, den 3. DEZ. 1974

Der Stadtdirektor I.V.

Stadtbaurat

Der Rat der Stadt hat die 2. Änderung dieses Bebauungsplanes gemäß § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) in Verbindung mit §§ 4 und 28 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 28.10.1952 in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.8.1969 (GV. NW. S. 564) am 17.12.1974 als Satzung beschlossen.

Velbert, den 18. 3. 1975

Der Beauftragte für die Wahrnehmung der Aufgaben des Rates und des Bürgermeisters

Die 2. Änderung dieses Bebauungsplanes ist gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) mit Verfügung vom heutigen Tage genehmigt worden.

Düsseldorf, den 21.7.1975

Der Regierungspräsident I.A.

Gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes ist die Genehmigung des Regierungspräsidenten vom 21. JULI 1975 sowie die öffentliche Auslegung der 2. Änderung dieses Planes mit Begründung am 31. OKT. 1975 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Velbert, den 5. MAI 1976

Der Stadtdirektor I.V.

Stadtbaurat

Die in orange eingetragene 3. Änderung dieses Bebauungsplanes mit deren Begründung hat der Rat der Stadt gemäß § 2(1) und (7) des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) am ~~23.10.1975~~ 23.9.1974 beschlossen.

Velbert, den 11. 10. 1974

Der Stadtdirektor I.V.

Stadtbaurat

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 15.10.1974 hat dieser Bebauungsplan mit eingetragener 3. Änderung und Begründung gemäß § 2(6) des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) in der Zeit vom 2. DEZ. 1974 bis einschließlich 2. NOV. 1974 öffentlich ausgelegen.

Velbert, den 3. DEZ. 1974

Der Stadtdirektor I.V.

Stadtbaurat

Der Rat der Stadt hat die 3. Änderung dieses Bebauungsplanes gemäß § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) in Verbindung mit §§ 4 und 28 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 28.10.1952 in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.8.1969 (GV. NW. S. 656) am 17.12.1974 als Satzung beschlossen.

Velbert, den 18.3.1975

Der Beauftragte für die Wahrnehmung der Aufgaben des Rates und des Bürgermeisters

Die 3. Änderung dieses Bebauungsplanes ist gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) mit Verfügung vom heutigen Tage genehmigt worden.

Düsseldorf, den 21.7.1975

Der Regierungspräsident I.A.

Gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes ist die Genehmigung des Regierungspräsidenten vom 21. JULI 1975 sowie die öffentliche Auslegung der 3. Änderung dieses Planes mit Begründung am 15. OKT. 1975 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Velbert, den 2. MAI 1976

Der Stadtdirektor I.V.

Stadtbaurat