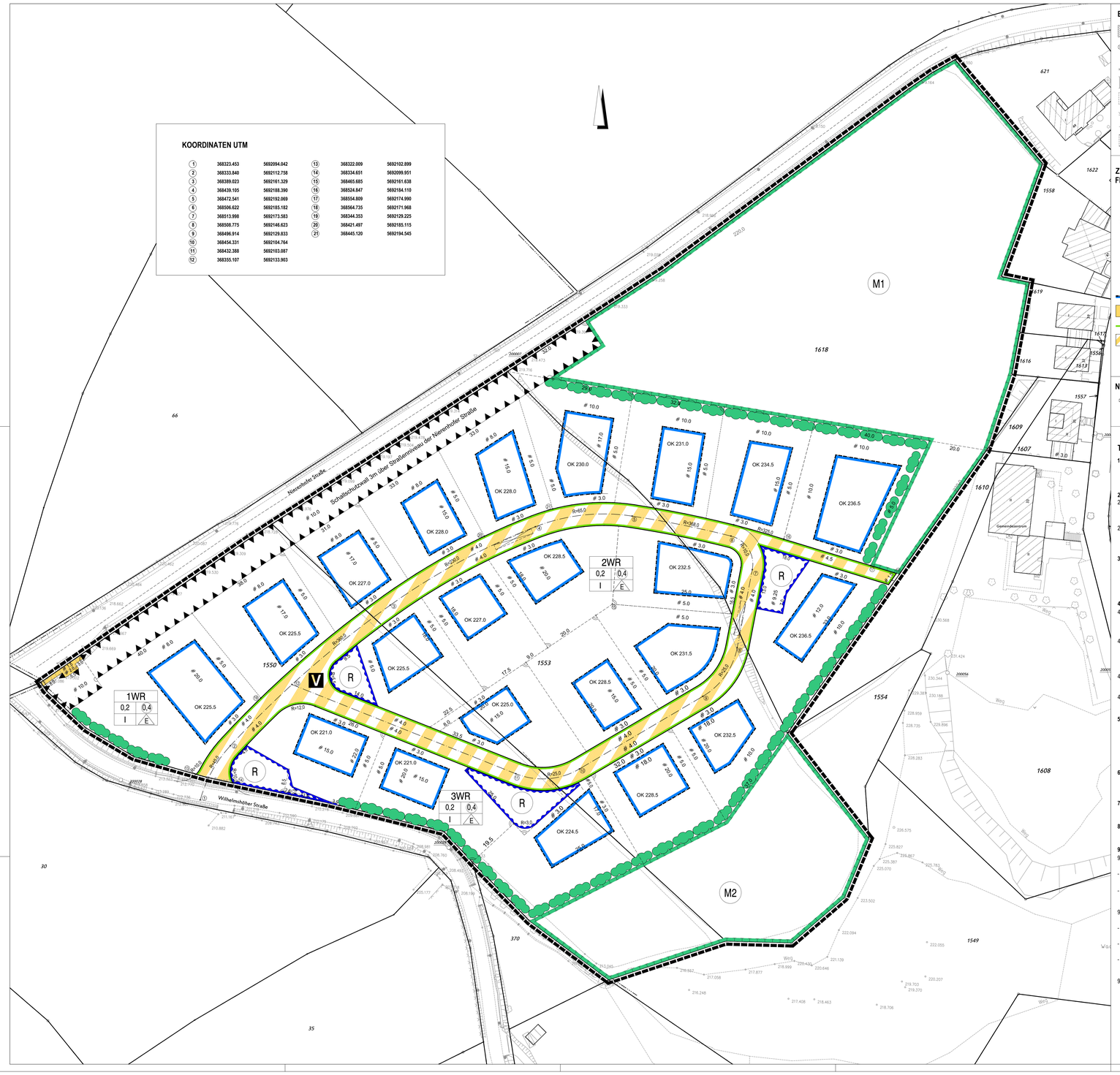

BESTANDSKARTIERUNG

- 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 FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 BauGB

- WR Reine Wohngebiete
- (0,4) Geschoßflächenzahl
- 0,2 Grundflächenzahl
- I Zahl der Vollgeschosse
- OK Bezugshöhe über NN
- E nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- V Verkehrsberuhigter Bereich
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses Regenrückhaltebecken (R)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft Maßnahmen (M1)
- Anpflanzen von Sträuchern
- Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG

- Versickerungsmulde laut Gutachten

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB):
Für das Plangebiet werden Reine Wohngebiete (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt.
Die nach § 3 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) BauNVO in den 1, 2 und 3 WR nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB):
2.1 In den 1,2 und 3 WR darf die GRZ von 0,2 durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO um bis zu 100% auf eine zulässige GRZ von insgesamt maximal 0,4 überschritten werden (§ 19 (4) BauNVO).

2.2 Die Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände außerhalb des zulässigen Vollgeschosses sind in den 1, 2 und 3 WR bei der Berechnung der Geschossfläche vollständig mitzurechnen. (§ 20 (3) Satz 2 BauNVO)

3. Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB):
Die Oberkante des Gebäudes (OK) darf die in den Baufenstern festgesetzten Höhen von z.B. OK= 225 m ü. NN nicht überschreiten. Ausnahmsweise dürfen untergeordnete technische Anlagen, wie Schornsteine, Anlagen zur Nutzung der Solarenergie etc., die jeweils festgesetzte Höhe baulicher Anlagen um bis zu 1 m überschreiten.

4. Gestalterische Festsetzungen(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. § 86 BauO NRW):
4.1 Die Dacheindeckung hat mit Ziegeln in gedeckten Farbtönen (grau, anthrazit, schwarz) zu erfolgen. Glasierte Dacheindeckungen sowie sonstige grelle oder reflektierende Materialien sind unzulässig. Ausgenommen sind Dachflächen, die der Sonnenenergienutzung dienen. Begrünte Dachflächen sind zulässig.

4.2 Zur Einbindung der Wohnnutzung in das Landschaftsbild ist an den gekennzeichneten Grundstücksgrenzen eine Sichtschutzbepflanzung vorzunehmen. Empfohlene Gehölzarten: Schlehe (Prunus Spinosa), Weißdorn (Crataegus monogyna), Hasel (Corylus avellana), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opolus), Hunds-Rose (Rosa canina).

4.3 Zur landschaftsgerechten Einbindung ist der Lärmschutzwall mit einheimischen Sträuchern zu bepflanzen. Hinweise zu Ausführung und Bepflanzung enthält der Landschaftspflegerische Fachbeitrag.

4.4 Vorgärten sind unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Davon ausgenommen sind notwendige Zuwegungen und Zufahrten.

5. Festsetzungen zum Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB):
Der im Bebauungsplan festgesetzte Schallschutzwall ist mit einer Länge von 225 m ab der Kreuzung Wilhelmshöher Straße/ Nierenhofer Straße mit einer Höhe von 3 m zu errichten. Bezugspunkt des 3 m hohen Schallschutzwalls ist das fortlaufend ansteigende Höhenniveau der Nierenhofer Straße.
Der Schallschutzwall ist luftdicht, bodendicht und mindestens mit einem Flächengewicht von m' ≥ 20kg/ m² zu errichten.

6. Bedingte Festsetzung (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB):
Die in den 1, 2 und 3 WR festgesetzte Wohnnutzung ist bis zur vollständigen Herstellung des festgesetzten Schallschutzwalls unzulässig.

7. Begrenzung der Wohneinheiten (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB):
In den 1, 2 und 3 WR sind nicht mehr als 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

8. Mindestgrundstücksgrößen (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB):
In den 1,2 und 3 WR ist eine Mindestgrundstücksgröße von 950 qm für Einzelhäuser einzuhalten.

9. Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft (9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
9.1 Auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft - M1 - werden die folgenden Maßnahmen festgesetzt:
- Anlage einer Obstwiese auf einer Fläche von 13.200 qm mit insgesamt 88 Obstbäumen (Pflanzfläche pro Baum 15 m²).
- Zulässige Baumarten, Hinweise zur Ausführung und Bepflanzung sind dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (Ökoplan 2015) zu entnehmen.

9.2 Auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft - M2 - werden zur Entwicklung eines Waldmantels die folgenden Maßnahmen festgesetzt:
- Anpflanzung eines 100 m langen und 15 m breiten Streifen vor dem angrenzenden Waldbestand mit Gehölzreihen im Dreiecksverband.
- Entwicklung eines Saums auf dem verbleibenden Streifen zwischen Waldmantel und Wohngebiet durch Sukzession.
- Zulässige Baum- und Straucharten, Hinweise zur Ausführung und Bepflanzung sind dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (Ökoplan 2015) zu entnehmen.

9.3 Für alle Sträucher, die nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB und § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauONRW festgesetzt sind gilt, dass diese dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen sind.
Näheres zu Art und Umfang bestimmt der Landschaftspflegerische Fachbeitrag.

STADT VELBERT

Abteilung 3.1
Planungsamt

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

BEBAUUNGSPLAN NR. 243

- WILHELMSHÖHER STRASSE -

Gemarkung Langenberg | Flur 3, 9 | Maßstab 1:500

Die Plangrundlage hat den Stand vom Okt. 2012 und entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18. 12. 1990.	L.S.	Velbert, 03.11.2016 gez. Glaubitz Städt. Vermessungsrätin
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.	L.S.	Velbert, 03.11.2016 gez. Glaubitz Städt. Vermessungsrätin
Entwurf in der Fassung vom November 2015 Abteilung 3.1 Planungsamt	L.S.	Velbert, 10.11.2016 gez. Möller
Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist am 21.03.2006 vom Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt beschlossen und am 11.04.2006 öffentlich bekanntgemacht worden (§ 2 Abs. 1 BauGB).	L.S.	Velbert, 10.11.2016 Der Bürgermeister I.V. gez. Bensch Beigeordneter/Stadtkämmerer
Auf Beschluss des Umwelt- und Planungsausschusses der Stadt vom 11.02.2016 und nach ortsüblicher Bekanntmachung am 29.02.2016 hat der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Begründung vom 08.03.2016 bis 07.04.2016 öffentlich ausgelegen.	L.S.	Velbert, 10.11.2016 Der Bürgermeister I.V. gez. Bensch Beigeordneter/Stadtkämmerer
Der Rat der Stadt hat am 04. 10. 2016 diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.	L.S.	Velbert, 11.11.2016 gez. Lukrafka Bürgermeister
Es wird bestätigt, dass der Wortlaut der Satzung mit dem Ratsbeschluss vom 04. 10. 2016 übereinstimmt und dass nach § 2 Abs. 1 und 2 der Bekanntmachungsverordnung (BekanntmVO) NRW verfahren worden ist.	L.S.	Velbert, 11.11.2016 gez. Lukrafka Bürgermeister
Mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 15.11.2016 ist dieser Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden (§ 10 Abs. 3 BauGB). Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 243 - Wilhelmshöher Straße - rückwirkend zum 18.05.2015 in Kraft.	L.S.	Velbert, 25.11.2016 . gez. Lukrafka Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Asylverfahrensbeschleunigungsgesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 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 Artikel 2 des Gesetzes zur Modernisierung des Verwaltungsverfahrensgesetzes und zur Anpassung weiterer Rechtsvorschriften (BauO NRW) vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294).

HINWEISE

1. Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetztes (DSchG NRW) wird hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland unverzüglich zu unterrichten.
2. Unterteilungen innerhalb der Straßenverkehrsfläche sind unverbindliche Vermerke, keine Festsetzungen.
3. Hilfslinien innerhalb der Baugebiete sind unverbindliche Vermerke, keine Festsetzungen.
4. Grundlage der textlichen Festsetzung zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft ist der landschaftspflegerische Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 243 - Wilhelmshöher Straße - des Büros Ökoplan, Essen, November 2015
5. Grundlage der textlichen Festsetzung zum Immissionsschutz ist die schalltechnische Untersuchung nach DIN 18005 Teil 1 für den Bebauungsplan Nr. 243 - Wilhelmshöher Straße - in Velbert des Ingenieurbüros Andreas Rehm, Haan 26.09.2014
6. Grundlage für die Niederschlagswasserbeseitigung ist das Gutachten zur Prüfung der Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser im Plangebiet, Vordimensionierung von Versickerungsanlagen für das Bebauungsplangebiet Nr. 243 - Wilhelmshöher Straße - des Büros cdm smith, Bochum 11.07.2014

   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.
7. Schadstoffeinträgen durch Treib- oder Schmierstoffe von Baufahrzeugen soll während der Baumaßnahmen durch entsprechende Schutzmaßnahmen entgegengewirkt werden.
8. Um Bodenverdichtungen zu vermeiden ist das Befahren zukünftiger Versickerungsflächen und Vegetationsflächen mit schweren Baufahrzeugen zu vermeiden. Für alle Bodenarbeiten gilt die DIN 18915.
9. In den WR Gebieten ist das auf bebauten und befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken i.S.d. § 51 a (2) Satz 1 LWG NW zu versickern. Die Art und Dimensionierung ist mit dem Entwässerungsantrag im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Eine Brauchwassernutzung ist zulässig.
10. Die außerstaatlichen Regelungen (wie z.B. DIN-Normen oder sonstige Richtlinien) in der jeweils gültigen Fassung, der Landschaftspflegerische Fachbeitrag sowie die sonstigen Gutachten, auf die in den textlichen Festsetzungen oder Hinweisen Bezug genommen wird, können bei der Stadt Velbert Abteilung Planungsamt, eingesehen werden.

K:\01_Bebauungspläne\243_Wilhelmshoeher Strasse\07_Rechtskraft\243_Wilhelmshoeherstr_BePlan_15-11-2016.dwg/gez. Pe