

ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 17 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
1,2 Geschossflächenzahl (GFZ)

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GH 264,00 Maximale Höhe der Oberkante der baulichen Anlage über NHN (Normalhöhennull)

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze
O Offene Bauweise

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Ö Öffentliche Verkehrsfläche
— Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Festsetzungen

St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

St Stellplätze

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

FD Flachdach

BESTANDSKARTIERUNG

Vorhandene Gebäude mit Hausnummer und Anzahl der Vollgeschosse
Abwasserkanal
Vorhandene Einzelbäume

ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG

— Verlängerung einer Linie
⊥ Rechter Winkel
Parallele
• Maßhilfepunkt

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Für das allgemeine Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

2. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gem. § 23 BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone und Erker bis zu 1,00 m ist ausnahmsweise zulässig.
2.2 Für ebenerdige Terrassen, Terrassenüberdachungen und Terrassentrennwände dürfen die Baugrenzen um bis zu 2,0 m überschritten werden (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

3. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

3.1 In dem allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

4. Sonstige Festsetzungen

4.1 Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind gemäß § 12 Nr. 3 a BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

II. Festsetzungen nach Landesrecht gemäß § 9 Abs. 4 BauGB

1. Gestalterische Festsetzungen nach BauO NRW gemäß § 86 BauO NRW

1.1 Vorgärten gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW
Vorgärten sind unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Ausgenommen sind die notwendigen Zuwegungen. Vordächer dürfen in die Vorgartenflächen hineinragen. Ein Vorgarten ist die Fläche zwischen der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche der Posener Straße und der zugewandten Gebäudekante.

III. Hinweise

1. Relevante Unterlagen

Sämtliche bei der Planaufstellung angewandten Richtlinien, Verordnungen, Satzungen, Erlasse, technische Regelwerke, DIN-Normen und sonstige Vorschriften (z.B. TA Lärm, VDI - Richtlinie 2719-Schalldämmung von Fenstern etc.) können beim Fachbereich Stadtplanung der Stadt Velbert an jedem behördlichen Arbeitstag während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

2. Umgang mit Bodendenkmälern

Es wird auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW hingewiesen. Bei Auftreten archaischer Bodendenkmäler und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalschutzbehörde oder das Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath, Telefon: 02206-80039, Fax: 02206-80517, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

3. Kampfmittel

Kampfmittelfunde sind grundsätzlich nicht ausgeschlossen. Die Bauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist die Erdarbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc., sind Sicherheitsdetektionen durchzuführen. Die weitere Vorgehensweise ist dem Merkblatt des Kampfmittelbeseitigungsdienstes zu entnehmen. Vorab werden dann zwingend Betretungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inkl. Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestätigen.

STADT VELBERT
Abteilung 3.1
Planungsamt

© Kartengrundlage: Ingenieur- und Vermessungsbüro Regerstraße 3 D-42549 Velbert
Dipl.-Ing. Ulrike Pennekamp
Tel.: +49 (0) 20 51 / 80 09 43 - 0
Öffent. best. Verm.-Ing. Mail: post@pennekamp-velbert.de
Internet: www.pennekamp-velbert.de

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
- POSENER STRASSE -
Nr. **605.02**
Gemarkung Velbert Flur 49 Maßstab: 1:500

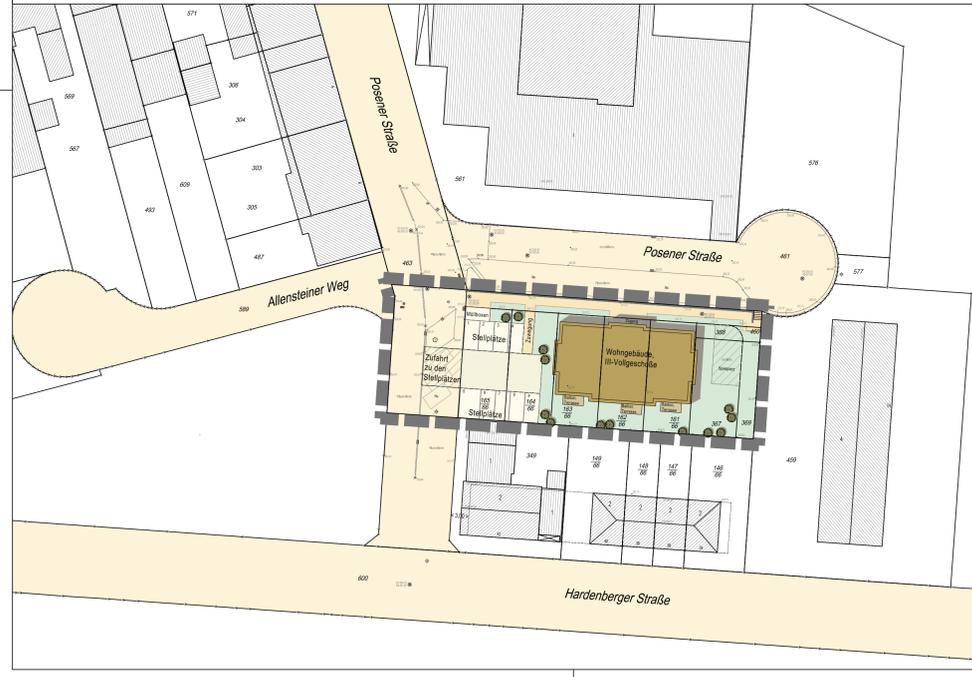
Die Plangrundlage hat den Stand vom 29.02.2016 und entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenvorordnung vom 18.12.1990.	Velbert, 05.10.2017	L.S.	gez. Pennekamp
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.	Velbert, 05.10.2017	L.S.	gez. Pennekamp
Entwurf in der Fassung vom 14.12.2016. atelier stadt & haus GmbH	Essen, 14.08.2017	L.S.	gez. M. del Vecchio
Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist am 03.05.2016 vom Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt beschlossen und am 08.06.2016 öffentlich bekanntgemacht worden (§ 2 Abs. 1 BauGB).	Velbert, 02.11.2017 Der Bürgermeister i.V.	L.S.	gez. Lukrafka Bürgermeister
Auf Beschluss des Umwelt- und Planungsausschusses der Stadt vom 31.01.2017 und nach ortsüblicher Bekanntmachung am 13.03.2017 hat der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Begründung vom 20.03.2017 bis 19.04.2017 öffentlich ausgelegen.	Velbert, 02.11.2017 Der Bürgermeister i.V.	L.S.	gez. Lukrafka Bürgermeister
Der Rat der Stadt hat am 10.10.2017 diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.	Velbert, 24.11.2017	L.S.	gez. Lukrafka Bürgermeister

Es wird bestätigt, dass der Wortlaut der Satzung mit dem Ratsbeschluss vom 10.10.2017 übereinstimmt und dass nach § 2 Abs. 1 und 2 der Bekanntmachungsverordnung (BekanntmVO) NRW Verfahren worden ist.	Velbert, 24.11.2017	L.S.	gez. Lukrafka Bürgermeister
Mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 30.11.2017 ist dieser Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden (§ 10 Abs. 3 BauGB).	Velbert, 06.12.2017	L.S.	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). Planzeichenvorordnung 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).
--

Planbearbeitung:
atelier stadt & haus
Gesellschaft für Stadt- und Bauleitplanung mbH
Annenstraße 75
45130 Essen
mailto:best@planung.de
Telefon: 02 01 / 8 60 70-50
Telefax: 02 01 / 8 60 70-50
www.atelierplanung.de

Vorhaben- und Erschließungsplan



LEGENDE

- Abgrenzung des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes
- Gebäude
- Terrasse/Balkon
- Stellplätze
- Zuwegung
- Garten / Private Freiflächen
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Wohngebäude Bestand
- Nebengebäude Bestand
- Bepflanzung
Hinweis: Die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Pflanzenstandorte sind lagemäßig nicht bindend.

Vorbauplanung M 1:200:
Ansicht Eingangsseite Posener Straße



Vorbauplanung M 1:200:
Ansicht Gartenseite

