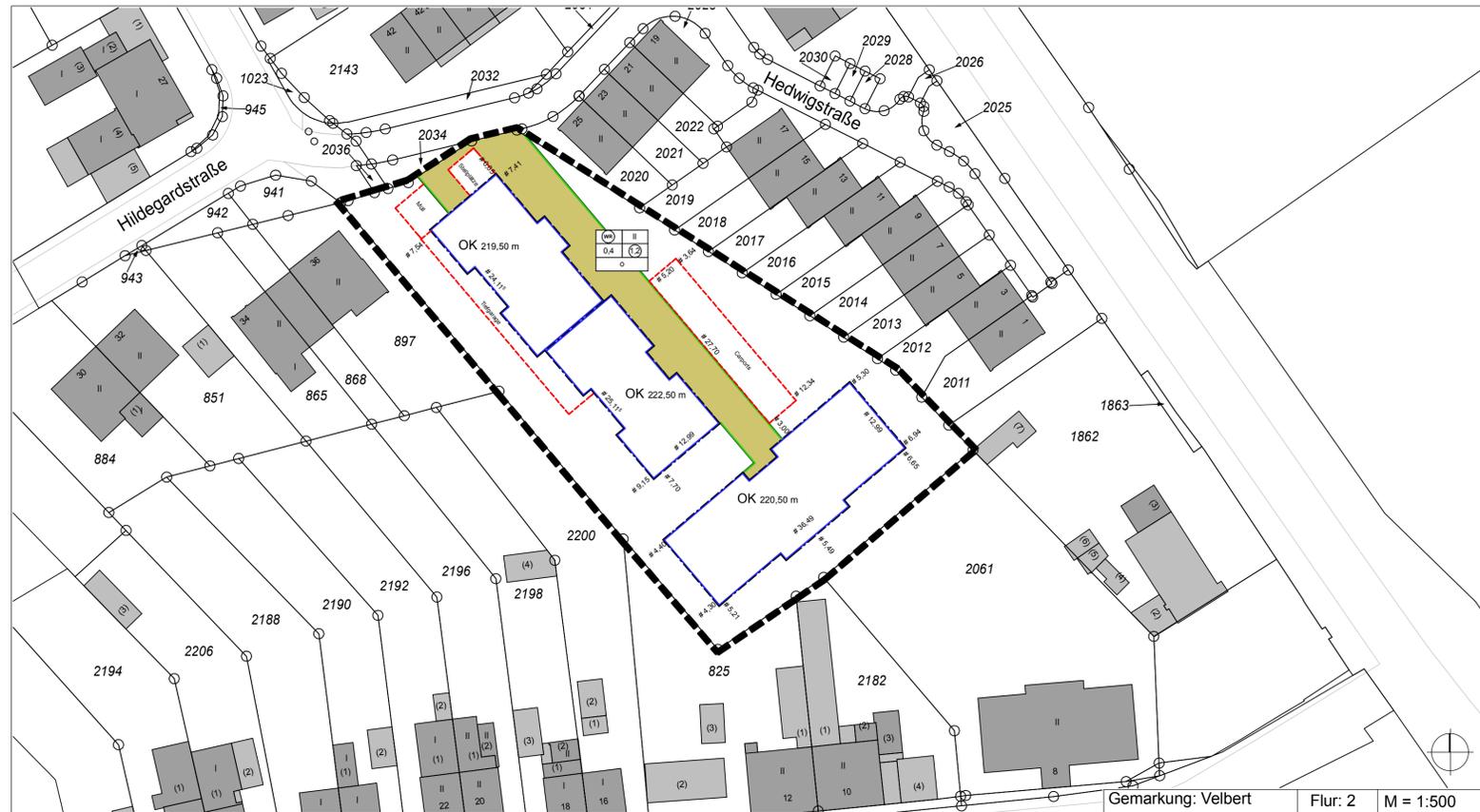


# Stadt Velbert - Bebauungsplan Nr. 835 "Hedwigstraße"



## Fläche für Nebenanlagen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Umgebung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports, Tiefgarage und Gemeinschaftsanlagen

## Textliche Festsetzungen

### Art der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

**Reines Wohngebiet (WR)**  
(gemäß § 3 BauNVO)

Reine Wohngebiete dienen ausschließlich dem Wohnen.  
Zulässig sind Wohngebäude.

Die Ausnahmen des § 3 (3) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit gem. § 1 (6) BauGB nicht zulässig.

### Maß der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

**0,4 GRZ** Grundflächenzahl (gemäß §§ 16 Abs. 2 Nr. 1, 19 BauNVO)

**II** Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei Vollgeschosse begrenzt (gemäß §§ 16 Abs. 2 Nr. 3, 20 Abs. 1 BauNVO)

**1,2 GFZ** Geschossflächenzahl (gemäß §§ 16 Abs. 2 Nr. 2, 20 BauNVO)

**OK 219,50** Die Oberkante der Gebäude (OK) dürfen die in den Baufenstern festgesetzten Höhen von z.B. 219,50 m über NN nicht überschreiten. Untergeordnete technische Anlagen, wie Schornsteine, Anlagen zur Nutzung der Solarenergie, Entlüftungen, Aufzugsschächte oder sonstige Anlagen der Haustechnik dürfen die jeweils festgesetzte Höhe um bis zu 1,50 m überschreiten.

### Bauweise und Baugrenzen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

**Baugrenze** (gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die Baugrenze bestimmt die überbaubare Grundstücksfläche. Die Baugrenze darf durch Terrassen und Balkone bis zu einer Tiefe von 2,50 m überschritten werden.

Als Bauweise wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

### Verkehrsfläche

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

**Straßenbegrenzungslinie**

Die Straßenbegrenzungslinie bestimmt die Feuerwehrzufahrt und die Tiefgaragenzufahrt als private Verkehrsfläche.

### Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind gemäß § 14 BauNVO innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes als Ausnahme auch dann zulässig, wenn keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dieses gilt auch für fernmeldetechnische Anlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO Anwendung findet.

## Sonstige Darstellungen und Bestand

11 Bestehende Baukörper mit Hausnummer

Flurstücksgrenze

1102 Flurstücksnummer

Flur 15 Flurnummer

# Parallele

## Hinweise

- 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.
- Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW wird hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sowie bei der Erteilung von Baugenehmigungen sollen die Bauherren bzw. die ausführenden Baufirmen auf die Meldepflicht hingewiesen werden.
- 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.

## Verfahrensvermerke

Hinweis:  
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 835 "Hedwigstraße" wird nach dem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Von der Erstellung eines Umweltberichtes wird gemäß § 13 (2) BauGB abgesehen.

Die Plangrundlage hat den Stand vom 14.08.2018 und entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.

Datum, .....

Städt. Vermessungsamt

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Datum, .....

Städt. Vermessungsamt

Entwurf in der Fassung vom 21.08.2018

Datum, .....

Abteilungsleiterin

Die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist am ..... vom Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt beschlossen und am ..... öffentlich bekannt gemacht worden (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Velbert, .....

Bürgermeister

Auf Beschluss des Umwelt- und Planungsausschusses der Stadt vom ..... und nach örtlicher Bekanntmachung am ..... hat der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.

Velbert, .....

Bürgermeister

Der Rat der Stadt hat am ..... den vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Velbert, .....

Bürgermeister

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung am ..... ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Velbert, .....

Bürgermeister

## Vorhaben- und Erschließungsplan



## Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

BauNVO: Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

PlanVZ 90: Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes - Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

BauO NRW: Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), in der zur Zeit gültigen Fassung

GO NRW: Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.06.2015 (GV NRW S. 496) in der zur Zeit gültigen Fassung

## Erklärung der Planzeichen

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 835 „Hedwigstraße“ (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

### Art der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

**WR** Reines Wohngebiet (WR)  
(gemäß § 3 BauNVO, i.V.m. textl. Festsetzungen)

### Maß der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

**0,4 GRZ** Grundflächenzahl (gemäß § 19 BauNVO)

**1,2 GFZ** Geschossflächenzahl (gemäß § 20 BauNVO)

**II** Zahl der Vollgeschosse

**OK 219,50 m** Höhe baulicher Anlagen  
OK Oberkante über NN

### Bauweise und Baugrenzen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

**O** offene Bauweise

Baugrenze

### Verkehrsfläche

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

private Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

1:500  
Exklusiv WOHNBÄU



## Stadt Velbert

### Bebauungsplan Nr. 835 "Hedwigstraße"

- Vorentwurfsfassung -

M = 1:500

Stand: September 2018 | Proj.Nr.: 25.01 | Bearb.: Blz / Her. | Gez.: Uce.

0 5 10 20 30 50 80

Büro für Architektur, Stadtplanung und Freiraumgestaltung  
**Dipl.-Ing. B. + L. Beltz**  
Architekten + Stadtplaner  
Sternstraße 50 34414 Warburg Tel/Fax: 05641-1784/8279  
E-Mail: ArchBeltz@gmx.de