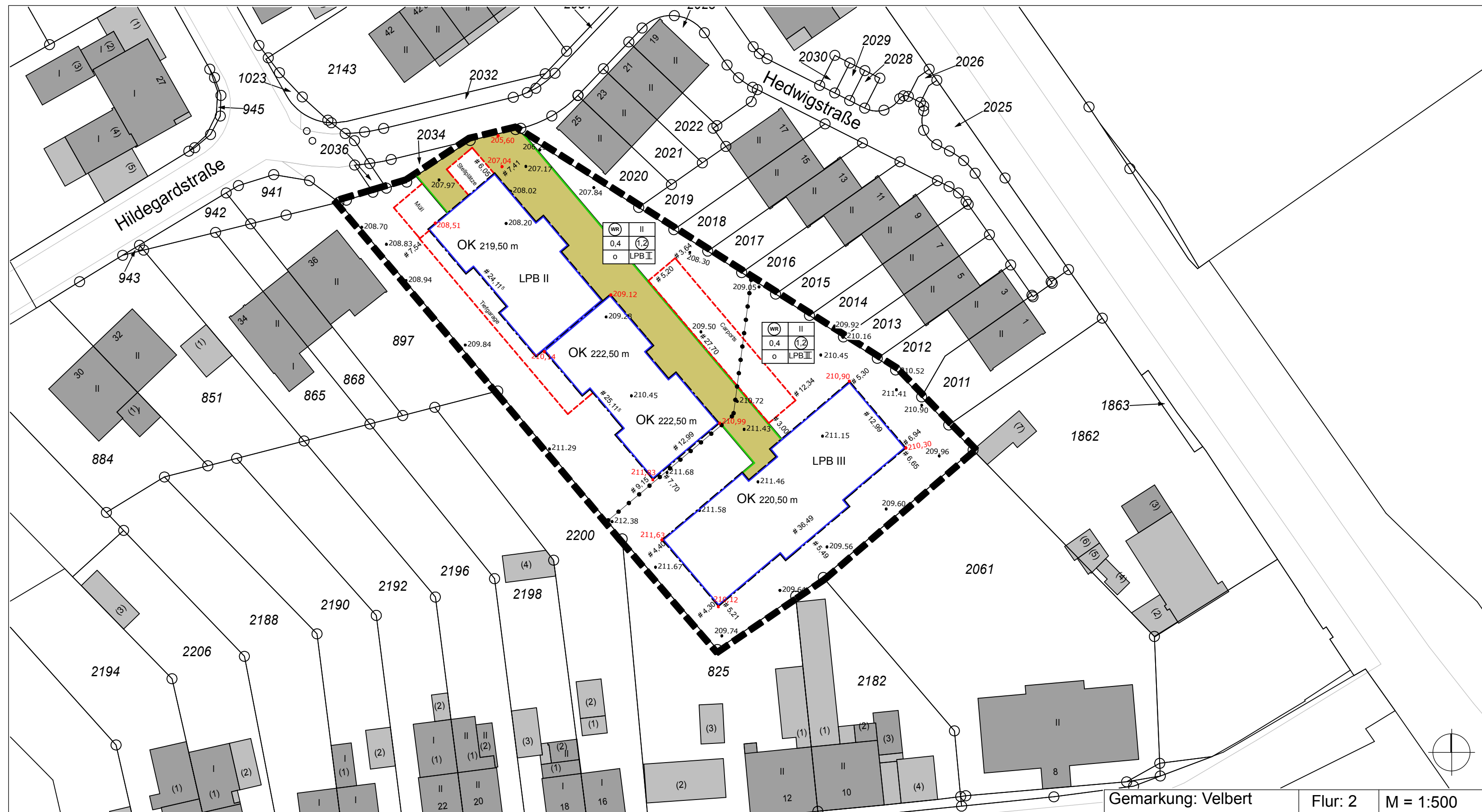


Stadt Velbert - Bebauungsplan Nr. 835 "Hedwigstraße"



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)

PlanZV 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 Fassung vom 10.04.2019

GO NRW: Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 11.04.2019 (GV. NRW. S. 202), in der Fassung vom 24.04.2019

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

LPB Lärmpegelbereich gem. DIN 4109

OK 219,50 m Höhe baulicher Anlagen

OK Oberkante über NN

209,96 Höhenpunkte geplantes Gelände

210,12 Höhenpunkte bestehendes Gelände

Bauweise und Baugrenzen

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

O offene Bauweise

B Baugrenze

Verkehrsfläche

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

private Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Fläche für Nebenanlagen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

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

Sonstige Planzeichen

(gemäß § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (Lärmpegelbereich)

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)

Lärmpegelbereiche (gemäß DIN 4109)

LPB II Im Lärmpegelbereich II sind Außenbauteile mit einem Schalldämmmaß von 30 dB und im Lärmpegelbereich III von 35 - 37 dB erforderlich. Zudem wird empfohlen für das Haus C, den südlichen Teilblock von Haus B und für den nördlichen Teilblock von Haus A passive Lärmschutzmaßnahmen für Kinder- und Schlafzimmer durchzuführen (s. Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 835 "Hedwigstraße" der Stadt Velbert von TAC - Technische Akustik).

OK 219,50 Die Oberkanten 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.

209,96 / 210,12 Die Soll-Geländehöhen sind durch Höhenpunkte festgesetzt. Zwischenhöhen sind durch Interpolation zu ermitteln. Abweichungen der festgesetzten Soll-Geländehöhen von +/- 50 cm sind zulässig, darüber hinausgehende Abweichungen können im Einzelfall zugelassen werden.

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.

Ver- und Entsorgung

Die der 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 auf dem Gelände aufgestapelten Holzhaufen dürfen nur zwischen dem 30. September und 1. März entfernt werden und wenn sich offensichtlich keine Kleintiere oder Vögel darin aufhalten, die auf Nahrungssuche gehen, einen Brutplatz suchen oder ein Winterquartier haben.
- 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.

Stadt Velbert

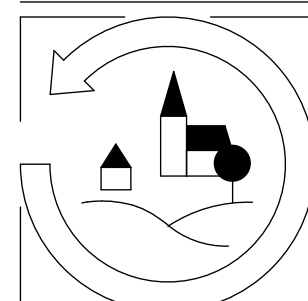


Bebauungsplan Nr. 835 "Hedwigstraße"

- Entwurfsfassung -

M = 1:500

Stand: September 2019 Proj.Nr.: 25.01 Bearb.: Blz./Her. Gez.: Uce.



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

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,

Dipl.-Ing. Jürgen Kraft, ÖbVI

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Datum,

Dipl.-Ing. Jürgen Kraft, ÖbVI

Entwurf in der Fassung vom 22.08.2019

Datum,

Dipl. - Ing. B. + L. Beltz
Architekten und Stadtplaner

Die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist am **16.11.2018** vom Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt beschlossen und am **30.11.2018** öffentlich bekannt gemacht worden (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Velbert,

(Ostermann)
Beigeordneter

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

Velbert,

(Lukrafal)
Bürgermeister

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

Velbert,

(Lukrafal)
Bürgermeister

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

Velbert,

(Lukrafal)
Bürgermeister