



Innerhalb des festgesetzten räumlichen Geltungsbereiches ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan zugleich der Vorhaben- und Erschließungsplan.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)
Für die festgesetzten Reinen Wohngebiete (WR-Gebiete) sind ausschließlich Wohngebäude zulässig. Die nach § 3 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§1 Abs. 5 BauNVO)

2. Stellplätze, Garagen und Carports

Stellplätze, Garagen und Carports sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen oder innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

3. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

3.1 **Straßenraumbegrünung** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens 10 standortgerechte und bodenständige, mittel- bis großkronige Laubbäume in der Pflanzgröße von mindestens Stammumfang 20 - 25 cm anzupflanzen. Die Baumbeste müssen mindestens 2 m x 3 m groß und begrünt sein. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und ausfallende Bäume sind entsprechend nachzupflanzen.

3.2 **Regenwasserversickerung** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Offene Stellplätze sind so herzustellen, dass eine Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist. Dabei darf ein Abflussbelwert von 0,5 nicht überschritten werden.

4. Gestaltungsfestsetzungen § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauNVO

4.1 **Gestaltung der Hauptbaukörper**
Baukörper zusammenhängende Hauptbaukörper (Doppelhäuser) sind mit der gleichen Art und Farbgebung der Dachabdichtung und mit der gleichen Gestaltung, Oberflächenstruktur sowie Farbgebung der Außenwände auszuführen.

4.2 **Dachneigung**
In den WR-Gebieten sind für die Dächer der Hauptbaukörper nur geneigte Dächer mit einer Neigung von 28-45 Grad zulässig. Miteinander verbundene Gebäude (Doppelhäuser) sind mit einer einheitlichen Dachneigung zu errichten. Dächer von Garagen und Carports sind zwingend als Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 5 Grad auszuführen.

4.3 **Einfriedigungen**
Einfriedigungen, die an einer öffentlichen Verkehrsfläche angrenzen, sind nur als Hecken mit einer maximalen Höhe von 2,0 Metern zulässig. Begleitend zu Heckenpflanzungen sind Zäune bis zu 1,2 m Höhe zulässig.

4.4 **Geländeunterschied zur öffentlichen Verkehrsfläche**
Im Übergangsbereich zu öffentlichen Verkehrsflächen ist die Bewältigung von Geländeunterschieden nur durch Böschungen oder Gabionen zulässig.

HINWEISE

1. Oberboden ist geordnet zu lagern und mit einer Gründung als Zwischenbegrünung einzusäen. Eine Vermischung mit anderem Aushub oder sonstigen Stoffen ist zu verhindern. Die DIN 18300, 18915 und 18920 sind zu beachten.
2. 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 Denkmalschutzbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, An der B 484, 51491 Overath, Telefon 02206/9030-0, Fax 02206/9030-22, unverzüglich zu informieren. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalarbeits- und Erschließungsaufträgen sowie bei der Erfüllung von Baugenehmigungen sollen die Bauherren bzw. die ausführenden Baufirmen auf die Meldepflicht hingewiesen werden.
3. Im Rahmen des zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan erstellten landschaftspflegeleichen Fachbeitrages wurde eine zu kompensierende Eingriffsbilanz von 39.995 Punkten ermittelt. Die vollständige Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft im gesamten Plangebiet erfolgt durch verschiedene Maßnahmen aus dem Ökokoonto der Technischen Betriebe Velbert TBV.

Zeichenerklärung

FESTSETZUNGEN gem. BauGB

Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

WR Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)

(0,8) Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen

§ 16 Abs. 2 BauNVO

z.B. EFH max. 22,10 m Maximale Erdgeschossfußbodenhöhe in Meter über NN

z.B. FH max. 11,0 m Maximale Firsthöhe (Gesamthöhe) des Gebäudes über der festgesetzten EFH

z.B. TH max. 4,90 m Maximale Traufhöhe des Gebäudes über der festgesetzten EFH an der der Straße zugewandten Gebäudesseite

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen

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

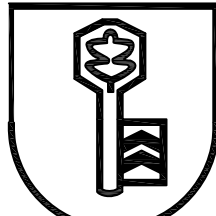
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Ba Baugrenze

Öffentliche Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

SV Straßenverkehrsfläche



STADT VELBERT



Fachgebiet II. 1. 2

Bebauungsplanung und Denkmalschutz

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 739 - AM HACKLAND -

Gemarkung Velbert Flur 52 Maßstab: 1:500

Die Plangrundlage hat den Stand vom Juli 2008 und entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.

L.S.

ÖbVI

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

L.S.

ÖbVI

Entwurf in der Fassung vom 30.07.2008

Datum, 07.01.2009

L.S.

ÖbVI

Die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist am 14.11.2006 vom Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt beschlossen und am 30.11.2006 öffentlich bekanntgemacht worden. (§ 2 Abs. 1 BauGB).

L.S.

ÖbVI

Auf Beschluss des Umwelt- und Planungsausschusses der Stadt vom 18.11.2008 und nach örtlicher Bekanntmachung am 30.12.2008 hat der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung vom 09.01.2009 bis 09.02.2009 öffentlich ausgelegen.

L.S.

ÖbVI

Der Rat der Stadt hat am 23.06.2009 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

L.S.

ÖbVI

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 30.06.2009 ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden (§ 10 Abs. 3 BauGB).

L.S.

ÖbVI

Der Rat der Stadt hat am 23.06.2009 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

L.S.

ÖbVI

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

Baumutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV.NRW 2000 S.256), zuletzt geändert durch das 2. Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung NRW vom 12.12.2006 (GV.NRW.2006 S.615), zuletzt geändert durch das Bürokratieabbaugesetz I vom 13.03.2007 (GV.NRW.S. 133).



Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Öffentliche Parkfläche



Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen



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



St



Ga



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

Weitere Eintragungen

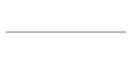
(die Eintragungen sind lediglich als Hinweis zu verstehen und besitzen keinen Festsetzungscharakter)



Vorgesehene Gebäude



Vorgesehene Stellplatzaufteilung

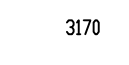


Beabsichtigte Grundstücksteilung



Vorgesehene Baumpflanzungen im Straßenraum

Bestandskartierung



Flurstücknummer



Flurstücksgrenze



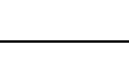
Gebäude mit Hausnummer und Geschossigkeit



Nebengebäude



Überdachung



Böschungen



Zäune