

# Vorhaben- und Erschließungsplan

Maßstab 1 : 250

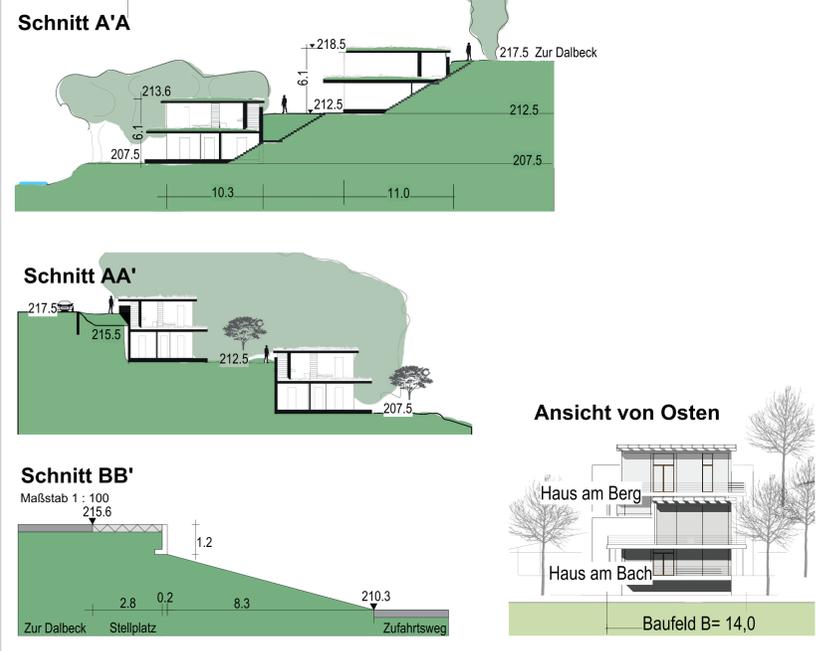


### LEGENDE VEP

	Gebäude mit Dachbegrünung		Wasserfläche
	Bestandsgebäude		Mülltonnensammelplatz
	gepflasterte Fläche		Treppe
	Freifläche / Garten		Stützwand
	Terrasse		Baum
	Dachterrasse		Hecke
	Fläche mit Gehölzen		Zufahrt
			Stellplätze mit Rasengittersteinen

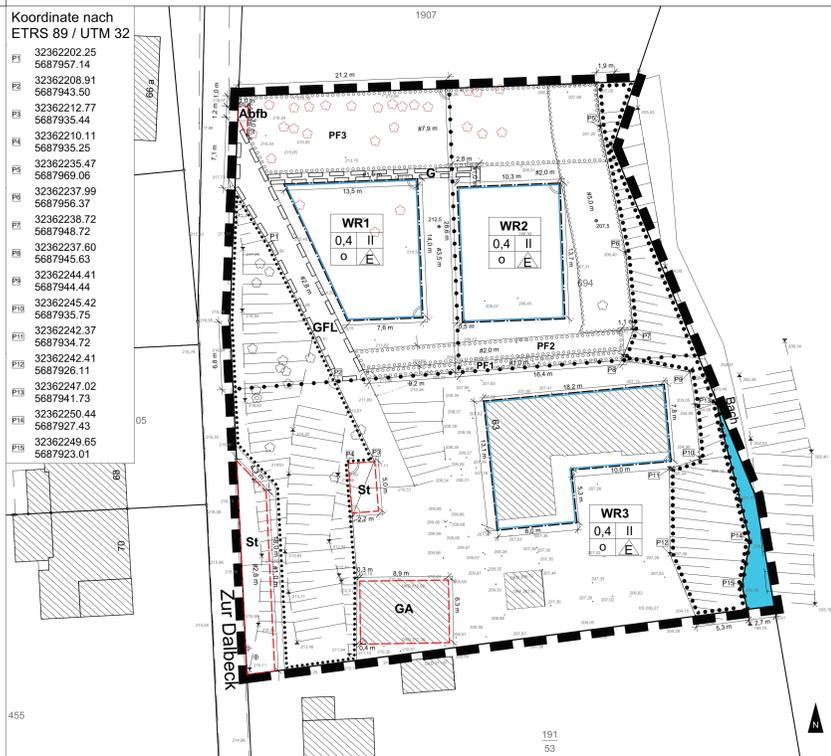
## ANSICHTEN UND SCHNITTE

Maßstab 1 : 250



# Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Maßstab 1 : 250



## ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

**Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 3 BauNVO)

**WR1** Reines Wohngebiet

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

**0,4** Grundflächenzahl

**II** Zahl der Vollgeschosse

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

**O** offene Bauweise

**E** Nur Einzelhäuser zulässig

**Baugrenze**

## Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

**Wasserflächen**

**Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

**Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

**PF1** Nummerierung der Pflanzflächen

**Sonstige Planzeichen**

**G** Gehrecht zu Gunsten der Anlieger

**GFL** Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger

**St** Zweckbestimmung: Stellplätze

## GA

**GA** Zweckbestimmung: Garagen

**Abfb** Zweckbestimmung: Sammelplatz für Abfallbehälter

Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Höhenlage bei Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 und 6 BauGB)

Geltungsbereich

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

## BESTANDSKARTIERUNG

**II 12** Vorhandene Gebäude mit Hausnummer und Anzahl der Vollgeschosse

Vorhandene Einzelbäume

entfallende Bestandsbäume

Böschung

Flurstücksgrenze

**695** Flurstücksnummer

**209,67** Höhenangaben

## ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG

Verlängerung einer Linie

Rechter Winkel

**#** Parallele

Maßhilfspunkt

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
Im WR1 ist eine max. Gebäudehöhe von bis zu 218,5 m ü. NHN zulässig. Im WR2 ist eine max. Gebäudehöhe von bis zu 214 m ü. NHN zulässig. Im WR3 ist eine max. Firsthöhe von 215 m ü. NHN zulässig.

**2. Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**  
2.1 In der Pflanzfläche PF1 ist eine Hecke aus mindestens vier Pflanzen je laufendem Meter aus standortgerechten und heimischen Heckenpflanzen, entsprechend der Pflanzliste, in der Pflanzgüte von mind. 1,2 m Höhe anzupflanzen. Diese Anpflanzungen sind art- und fachgerecht durchzuführen sowie dauerhaft zu erhalten. Ausfallende Heckenpflanzen sind bei Verlust zu ersetzen.

In der Pflanzfläche PF2 ist eine Baumreihe mit standortgerechten, heimischen Gehölzen II. Ordnung, entsprechend der Pflanzliste zu pflanzen. Ausfallende Pflanzungen sind bei Verlust zu ersetzen.  
In der Pflanzfläche PF3 ist eine strukturreiche, parkartige Gartenfläche mit standortgerechten und heimischen Gehölzen III. Ordnung, entsprechend der Pflanzliste, zu pflanzen. Ausfallende Pflanzungen sind bei Verlust zu ersetzen.

**Pflanzliste:**

Gehölze I. Ordnung (Bäume)	Pflanzqualität
Acer platanoides Spitzahorn	H., 2 x v., o.B., StU 8-10 cm
Acer pseudoplatanus Bergahorn	Hei., 2 x v., o.B., 150-200 cm h.
Fagus sylvatica Rot-Buche	Hei., 2 x v., m.B., 125-150 cm h.
Fraxinus excelsior Gemeine Esche	H., 2 x v., o.B., StU 10-12 cm
Populus tremula Zitterpappel	Hei., 2 x v., o.B., 150-200 cm h.
Quercus petraea Trauben-Eiche	H., 2 x v., m.B., StU 8-12 cm
Quercus robur Stiel-Eiche	Hei., 2 x v., m.B., 125-150 cm h.
Tilia cordata Winter-Linde	H., 2 x v., o.B., StU 10-12 cm
Tilia platyphyllos Sommer-Linde	Hei., 2 x v., o.B., 150-200 cm h.
Ulmus glabra Berg-Ulme	H., 2 x v., o.B., StU 10-12 cm
Ulmus minor Feld-Ulme	Hei., 2 x v., o.B., 150-200 cm

Gehölze II. Ordnung (Bäume)	Pflanzqualität
Acer campestre Feldahorn	Hei., 2 x v., o.B., 125-150 cm h.
Alnus glutinosa Schwarz-Erle	Hei., 2 x v., o.B., 200-250 cm h.
Betula pendula Sand-Birke	Hei., 2 x v., o.B., 150-200 cm h.
Carpinus betulus Hainbuche	Hei., 2 x v., m.B., 125-150 cm h.
Ilex aquifolium Stechpalme	Str., 2 x v., m.B., 60-80 cm h.
Malus sylvestris Wild-Äpfelbaum	Hei., 2 x v., o.B., 100-150 cm h.
Prunus avium Vogelkirsche	H., 2 x v., o.B., StU 10-12 cm
Prunus padus Traubenkirsche	Str., 2 x v., o.B., 100-150 cm h.
Salix caprea Sal-Weide	Str., 2 x v., o.B., 100-150 cm h.
Salix fragilis Knack-Weide	Str., 2 x v., o.B., 100-150 cm h.
Salix purpurea Purpur-Weide	Str., 2 x v., o.B., 100-150 cm h.
Salix viminalis Korb-Weide	Str., 2 x v., o.B., 100-150 cm h.
Sorbus aucuparia Eberesche	Hei., 2 x v., o.B., 150-200 cm h.

Gehölze III. Ordnung (Heckenpflanzen)	Pflanzqualität
Clematis vitalba Waldrebe	Cont., gestäbt, 100-150 cm h.
Cornus sanguinea Roter Hartriegel	LStr., 1 x v., o.B., 90-120 cm h.
Corylus avellana Haselnuß	LStr., 1 x v., o.B., 90-120 cm h.
Crataegus laevigata Rot-Dorn	Str., 2 x v., o.B., 100-150 cm h.
Crataegus monogyna Weiß-Dorn	Str., 2 x v., o.B., 100-150 cm h.
Cytisus scoparius Besenginster	Tb., 20-40 cm h.
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen	LStr., 1 x v., o.B., 90-120 cm h.
Hedera helix Gemeiner Efeu	Tb., 4-6 Triebe, 40-60 cm h.
Ligustrum vulgare Gemeiner Liguster	LStr., 1 x v., o.B., 60-100 cm h.
Lonicera periclymenum Wald-Geißblatt	Cont., gestäbt, 100-150 cm h.
Lonicera xylosteum Rote Heckenkirsche	LStr., 1 x v., o.B., 90-120 cm h.
Prunus spinosa Schlehe	LStr., 1 x v., o.B., 60-100 cm h.
Rhamnus catharticus Kreuzdorn	LStr., 1 x v., o.B., 90-120 cm h.
Rhamnus frangula Faulbaum	LStr., 1 x v., o.B., 90-120 cm h.
Ribes uva-crispa Stachelbeere	LStr., 1 x v., o.B., 60-100 cm h.
Ribes nigrum Schwarze Johannisbeere	LStr., 1 x v., o.B., 60-100 cm h.
Rosa canina Hunds-Rose	LStr., 1 x v., o.B., 60-100 cm h.
Sambucus nigra Schwarzer Holunder	LStr., 1 x v., o.B., 90-120 cm h.
Sambucus racemosa Roter Holunder	LStr., 1 x v., o.B., 90-120 cm h.
Viburnum opulus Gemeiner Schneeball	LStr., 1 x v., o.B., 90-120 cm h.

2.2 Dachflächen mit einer Neigung von bis zu 20° sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

2.3 Im Plangebiet sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, mit Ausnahme der benötigten Flächen für Zufahrten, Zuwegungen, Anlagen zur Aufbewahrung von Müllbehältern, Stellplätzen, Garagen, geländebedingten Stützmauern sowie der Terrassen von Bebauung frei zu halten und zu begrünen.

**3. Festsetzungen zu Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 20 BauGB)**  
Zur Vermeidung und / oder Minderung von Störungen durch Lichtemissionen sind fachlich anerkannte Maßnahmen zu ergreifen: Die Zeit der Beleuchtung und die ausgeleuchtete Fläche sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken und eine Streuung nach oben oder zur Seite zu vermeiden. Es sind "insekten- und fledermausfreundliche" Leuchtmittel (Wellenlänge 590-630 nm) zu verwenden.

**4. Zulässige Vorhaben (§ 12 Abs. 3a BauGB)**  
Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

## HINWEISE

- Rodungsarbeiten und Baumfällungen sind im Zeitraum vom 1.10. eines Jahres bis zum 28./29.02. des Folgejahres durchzuführen. Das Abtragen des Steinhauens sollte behutsam und händisch erfolgen.
- Zum Schutz der Amphibien müssen während der Bauphase die Baugruben allseits durch geeignete Vorrichtungen abgesichert werden. Es ist eine ökologische Baubegleitung zur Begleitung der Bautätigkeiten durch eine Fachkraft durchzuführen. Die Beeinflussung des Fließgewässers in jeglicher Form hat während und nach der Bauphase zu unterbleiben.
- Für die Mitnutzung des bestehenden Schmutzwasseranschlusses ist der Nachweis des einwandfreien Zustandes / Dichtigkeit des Hausanschlusses mittels Kanalfernaugeuntersuchung durch ein zertifiziertes Unternehmen vorzulegen.
- Das Plangebiet befindet sich in einer Fläche, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind.
- Nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wird das Kompensationsdefizit von 5.688 Wertpunkten als Ausgleichszahlung für eine externe Ersatzaufforstung in Mettmann (Gemarkung Metzkausen, Flur 6, Flurstücke 72, 73 und 75 flw.), im Rahmen der Stiftung Rheinischer Kulturlandschaft, ausgeglichen.
- Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

## RECHTSGRUNDLAGEN

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I 75 S. 3786).

**Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I Seite 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04. Mai 2017 (BGBl. I Seite 1057).

**Landesbauordnung (BauO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. Seite 421), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. Dezember 2020 (GV. NRW. S. 1109).

**Planbearbeitung** BKR Essen  
Heckstraße 59  
45239 Essen  
Fon: 0201-491573 Fax: 0201-494117

Regenstraße 3  
D-42549 Velbert  
Tel.: +49 (0) 20 51 / 96 72 30  
Mail: post@pennekamp-velbert.de  
Internet: www.pennekamp-velbert.de

# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

**Nr. 629.01 Zur Dalbeck**

Gemarkung Velbert Flur 47, Flurstück 694 Maßstab: 1 : 250

Stand: 26.07.2021

Die Plangrundlage hat den Stand vom 17.04.2018 und entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.	L.S.	Datum, 28.04.2022
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.	L.S.	Datum, 28.04.2022 (Pennekamp) ÖbVI
Entwurf in der Fassung vom 19.10.2020 BKR Essen.		Datum, 26.04.2022 (Happe) BKR Essen

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist am 03.05.2016 vom Umweltschutz- und Planungsausschuss der Stadt beschlossen und am 08.06.2016 öffentlich bekanntgemacht worden (§ 2 Abs. 1 BauGB).

(Ostermann) Beigeordneter

Auf Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Mobilität der Stadt vom 17.12.2020 und nach ortsüblicher Bekanntmachung am 29.01.2021 hat der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Begründung vom 15.02.2021 bis 16.03.2021 öffentlich ausgelegen.

(Ostermann) Beigeordneter

Der Rat der Stadt hat am 22.03.2022 diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

(Lukrafka) Bürgermeister

Es wird bestätigt, dass der Wortlaut der Satzung mit dem Ratsbeschluss vom 22.03.2022 übereinstimmt und dass nach § 2 Abs. 1 und 2 der Bekanntmachungsverordnung (BekanntmVO) NRW verfahren worden ist.

(Lukrafka) Bürgermeister

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 13.06.2022 ist dieser Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden (§ 10 Abs. 3 BauGB).

(Lukrafka) Bürgermeister

