

ZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN gem. BBauG

- M I Mischgebiet, MK Kerngebiet
- II Zahl d. Vollgeschosse max.
- 0,4 Grundflächenzahl
- 0,8 Geschossflächenzahl
- o/g Offene/Geschlossene Bauweise
- Grenze des räumlich. Geltungsbereichs d. Bebauungsplanes
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedl. Nutzung
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Öffentliche Grünfläche
- Gemeinschaftstiefgaragen
- Gemeinschaftsgaragen
- Steilplätze
- Durchfahrt mit Angabe der Mindesthöhe (MH)
- Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Spielplatz mit Angabe d. Spielbereichs (minimale v. 31.10.1976, BBauG Nr. 1974, S. 1072) und des Spielplatzes (minimale v. 27.11.1976, BBauG Nr. 1976, S. 545)
- Umgrenzung des Sanierungsgebietes
- Post
- Öffentliche Parkfläche
- Fußgängerbereich
- Verwaltungsgebäude
- Parkanlage
- Brückenbauwerk
- Böschungflächen (gem. § 9 (1) Ziffer 26)
- Umgrenzung d. Fläche für Vorkehrungen zum Schallschutz (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG) (SSK 2 = Schallschutzklasse 2) (SSK 3 = Schallschutzklasse 3)

FESTSETZUNGEN gem. § 103 BauO NW

- FD Flachdach
- 35° Satteldach u. Dachneigung
- First-, Grat- u. Kehlenrichtung

BESTANDSKARTIERUNG

- Mauer
- Böschung
- Wasserflächen
- Vorhandene Gebäude mit Hausnummer und Anzahl der Geschosse
- Abwasserleitung

STATION KOORDINATEN

STATION	Y	X
St	77797,32	91230,22
-36,20	77771,55	91260,80
0,00	77766,84	91252,91
13,62	77749,04	91243,58
102,49	77723,46	91288,52
144,74	77703,34	91290,33
146,72	77727,27	91289,87
227,16	77851,04	91296,65
230,35	77853,97	91297,92
307,95	77927,74	91321,60



GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN gemäß § 103 BauO NW

1. Baukörper sind gegliedert und kleinteilig zu errichten.
2. Es sind nur folgende Baustoffe als Fassadenmaterial zulässig: Schiefer (DIN 52201), Holzverkleidungen, Holzfachwerk, glatter weißer Putz, graue Mauersteine, weiß geschlämmter Kalksandstein und gebietstypischer Naturstein. Unzulässig sind Ersatzstoffe wie Asbestzementplatten, Kunststoff und dgl. Dunkle Fassaden sind gegen die Dächer nach breiter Giebel- und Giebelumrandungen abzusetzen. Die Farbgebung soll so erfolgen, daß die Farben schiefergrau, weiß und grün dominieren. Insbesondere rote und gelbe Farbtöne dürfen nur für untergeordnete Bauteile und kleine Flächen angewandt werden.
3. Als besondere Gestaltungselemente sind insbesondere weiße Giebelumrandungen (Ortsangverkleidungen) weiße Fenster- und Türumrahmungen sowie weiße und grüne Gestaltungselemente an Loggien, Balkonen, Erkern und dergleichen anzuwenden. Glasbausteine sind unzulässig. Die Verwendung von blanken oder eloxierten Metallen für Fenster, Türen, Geländer, Hausverkleidungen und dgl. ist unzulässig.
4. Fenster auch Schaufenster sind nur in "stehendem Format" zulässig, d.h. die Höhe der Glasfläche muß mindestens 20% größer sein als die Breite. Lange Öffnungen können durch die Reihung von "stehenden Formaten" gebildet werden, wobei die Unterbrechung jeweils mindestens 0,20 m breit sein muß. Fenster sind mit Ausnahme von Schaufenstern als mehrlüftige Holzspaltenfenster mit breiter Umrahmung auszuführen. Die Fensterrahmen sind weiß zu streichen; in sonst hellen Fassaden sind auch dunkelbraune Fensterrahmen zulässig.
5. Die Dächer sind entsprechend der im Plan festgesetzten Dachneigung und der durch First-, Grat- und Kehlenrichtung ausgewiesenen Dachform zu gestalten. Die Dächer sind mit dunkelbraunen oder anthrazitfarbenen Holzfalzziegeln (DIN 456) oder Dachschiefer (DIN 52201) einzudecken. Die Schornsteinköpfe sind mit Schiefer (DIN 52201) zu verkleiden.
6. Dachaufbauten sind nur als Einzelgauben bis zu 2,5 qm Ansichtfläche und nur als Schlegelgauben oder Giebelgauben zulässig. Gauben müssen einen Abstand von mindestens 1,0 m untereinander haben. Dachgauben dürfen insgesamt 1/3 der Traufhöhe nicht überschreiten. Dachflächenfenster sind nur als notwendige Dachausstiege zulässig und dürfen die Fläche von 12 Dachziegeln nicht überschreiten.
7. Einfriedigungen: Gartenmauern sind bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig. Dies gilt nicht für notwendige Stützmauern. Seitliche und rückwärtige Grundstücksgrenzen können bis zu 1,2 m Höhe eingefriedigt oder mit Hecken bis zu 1,80 m Höhe abgepfanzt werden. Zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur Hecken oder Spriegelzäune bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Entlang der Bahnanlage ist eine das Betreten des Bahnkörpers wirksam verhindernde Einfriedigung zu errichten.
8. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung einmal zulässig. Die Werbeanlagen sollen nur im Erdgeschoß angebracht werden. Auskragende Werbeanlagen sind als Ausleger zulässig und dürfen eine Breite von 1,0 m nicht überschreiten. Vorzugsweise sollen schmiedeeiserne Ausleger mit bemalten Tafeln oder gestalteten Symbolen verwendet werden. Senkrechte Werbeschriften und -anlagen dürfen nicht angebracht werden. Selbstleuchtende Werbeanlagen sind nur als geschlossene Kästen mit ausgesparten und von innen beleuchteten Buchstaben oder bildlichen Darstellungen zulässig. Werbeanlagen als Schriftzug an der Fassade dürfen eine Breite von 4,0 m und eine Höhe von 0,60 m nicht überschreiten. Die Verschönerungen dürfen nicht bemalt werden.

RECHTSGRUNDLAGEN

Bundesbaugesetz (BBauG), Fassung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256), geändert durch Gesetz vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949).
 Baunutzungsverordnung (BauNVO), Fassung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763).
 Planzeichenverordnung (PlanZVO), Fassung vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 833).
 1. Durchführungsverordnung zum BBauG, Fassung v. 21.04.1970 (GV. NW S. 299).
 § 103 Landesbauordnung (BauO NW), Fassung vom 15.07.1976 (GV. NW S. 264), geändert durch Gesetz vom 06.04.1982 (GV. NW 1982 S. 176), 18.05.1982 (GV. NW S. 248).
 § 4 der 1. Verordnung zur Durchführung des BBauG vom 29.11.1960 (GV. NW S. 433) in der Fassung der Verordnung zur Durchführung des BBauG vom 24.11.1982 (GV. NW S. 753).
 § 9 (4) BBauG.
 Städtebauförderungsgesetz (StBauFG), Fassung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2318), geändert durch Gesetz vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß BBauG

1. Zur Belegung der Altstadt können Wohnungen, die nicht unter § 7 (2) Nr. 6 und 7 BauNVO fallen, ausnahmsweise zugelassen werden, soweit der Gebietscharakter nicht beeinträchtigt wird (§ 7 (3) Nr. 2) bis 50%.
2. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen nicht zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).
3. Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen (§ 23 Abs. 5 BauNVO).
4. Im MK-Gebiet sind Vergnügungsstätten im Sinne von § 7 Abs. 2 Ziffer 2 BauNVO gemäß § 1 Abs. 5 i. V. mit § 1 Abs. 9 BauNVO unzulässig.

HINWEISE

Unterteilungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind unverbindliche Vermerke, keine Festsetzungen.
 Zu diesem Plan gehört als Anlage ein Blatt Kennzeichnung der Bauten, die aus geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Gründen erhalten bleiben sollen.
 Der Bebauungsplan Nr. 309-Öhlersberg ersetzt bei Inkrafttreten den Bebauungsplan Nr. 320-Öhlersberg-der ehemaligen Stadt Langenberg.



BEBAUUNGSPLAN NR. 309
 M. 1:500
 GEMARKUNG LANGENBERG FLUR 15 u. 19
 ÖHLERSBERG

Die Plangrundlage hat den Stand vom 30.4.1982 und entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 30.7.1981.



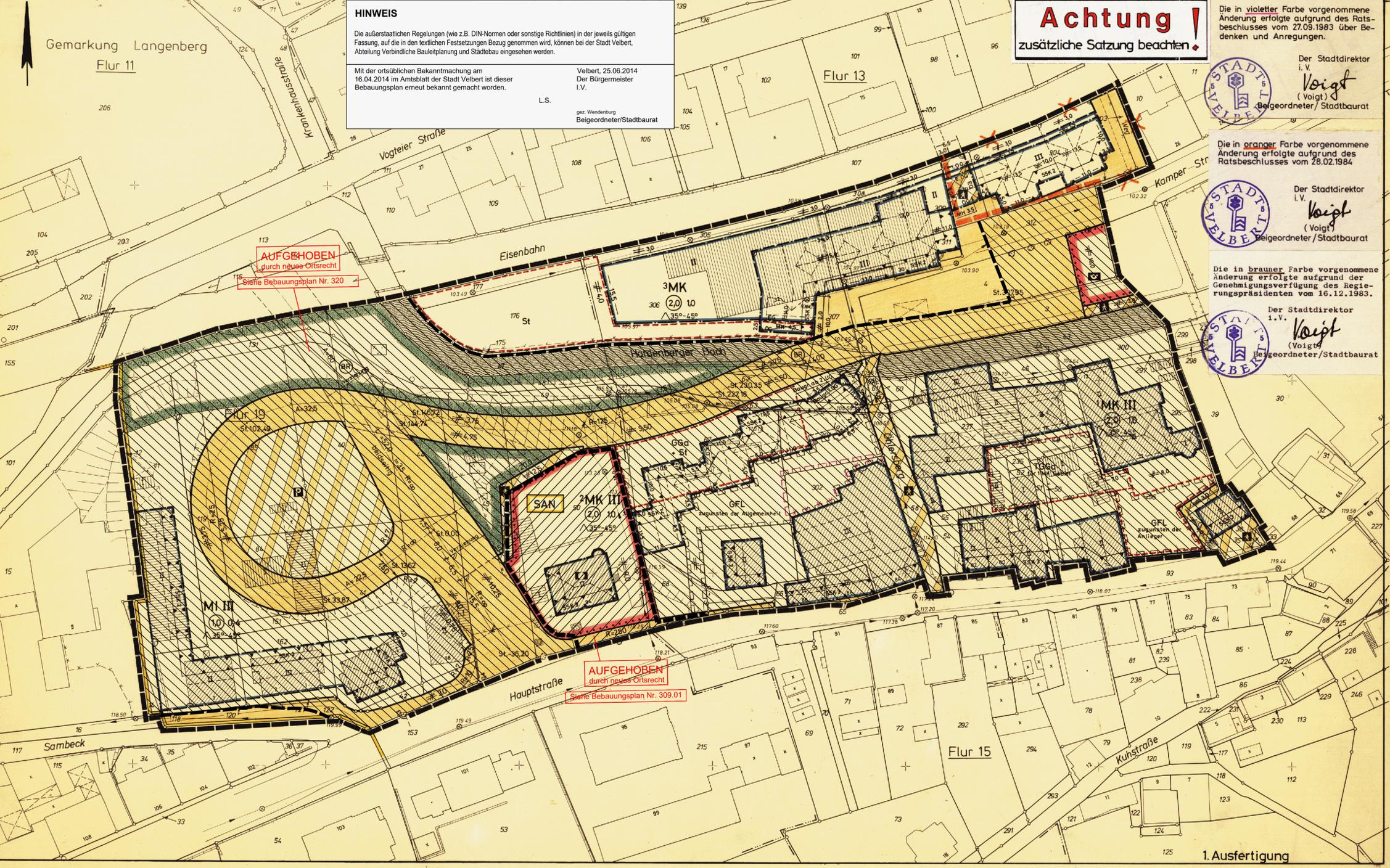
Entwurf in d. Fassung v. 20.4.1983



Auf Beschluß des Rates vom 24.5.1983 und nach ortsüblicher Bekanntmachung am 31.5.1983 hat dieser Plan mit Begründung vom 9.6.1983 bis 11.7.1983 öffentlich ausgelegen.



Gemäß § 11 BBauG ist dieser Bebauungsplan mit Vertugung vom heutigen Tage genehmigt worden.



HINWEIS
 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.
 Mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 16.04.2014 im Amtsblatt der Stadt Velbert ist dieser Bebauungsplan erneut bekannt gemacht worden.
 Velbert, 25.06.2014
 Der Bürgermeister
 I.V.
 gez. Wendenburg
 Beigeordneter/Stadtbaurat

Achtung!
 zusätzliche Satzung beachten

Die in violetter Farbe vorgenommene Änderung erfolgte aufgrund des Ratsbeschlusses vom 27.09.1983 über Bedenken und Anregungen.



Die in grüner Farbe vorgenommene Änderung erfolgte aufgrund des Ratsbeschlusses vom 28.02.1984.



Die in brauner Farbe vorgenommene Änderung erfolgte aufgrund der Genehmigungsverfügung des Regierungspräsidenten vom 16.12.1983.



Der Stadtdirektor i.V. Voigt (Voigt) Beigeordneter/Stadtbaurat

1. Ausfertigung