# Bebauungsplan Nr. 840c

## Stadt Velbert

Planungsgebiet: Losenburg
Gemarkung: Velbert
Flur: 1 u. 2
Maßstab 1 : 1000

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 (1) u. (2) des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 - BBauG - (BGBl. I S. 341), § 4 der 1. Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 29.11.1960 in der Fassung der Verordnung vom 21.4.1970 (GV. NW. S. 299) und § 103 der Landesbauordnung - BauONW - in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.1.1970 (GV. NW. S. 96) ^X^ Für diesen Plan gilt die Baunutzungsverordnung 1968 (BGBl. I S. 1237) u. die Planzeichenverordnung vom 19.1.1965 (BGBl. I S. 21) sowie das BBauG in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.8.1976 BGBl. I S. 2257 ^X^ und dem Zweiten Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung vom 15.07.1976 (GV. NW. 1976 S. 264)

PLANUNTERLAGE: Stadtgrundkarte u. Angaben aus dem Kataster

---

33 WR-Gebiet

Die in sepia eingetragene 1. vereinfachte Änderung dieses Planes hat der Rat der Stadt Velbert aufgrund der §§ 4 und 28 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Dezember 1974 (GV.NW.1975 S. 92/SGV. NW. 2023) in Verbindung mit den §§ 2 Abs. 1 und 10 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) in der Neufassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) sowie der ersten Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 21.4.1970 (GV. NW. 1970 S. 299) in Verbindung mit § 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.1.1970 (GV. NW. 1970 S. 96) geändert am 15.07.1976 (GV. NW. 1976 S. 264) als Satzung beschlossen.
Die Eigentümer der betroffenen und benachbarten Grundstücke haben der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes zugestimmt.

Der Bürgermeister
Schamber

Gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) in der Neufassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) ist die öffentliche Auslegung dieses Planes mit Begründung am 15.11.1978 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Stadtdirektor
In Vertretung

Stadtbaurat

---

Die in orange r Farbe vorgenommene Änderung im 24.1 WR-Gebiet erfolgte aufgrund des Ratsbeschlusses vom 28.02.1984 über die vereinfachte Änderung als Satzung.

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

---

Die in lila Farbe vorgenommene Ergänzung erfolgte aufgrund des Ratsbeschlusses vom 04.03.1997 über die 12. vereinfachte Änderung als Satzung.

Velbert, den 22.09.1997

Der Stadtdirektor
i.V.
Schwarz
(Schwarz)
Beigeordnete

---

## Textliche Festsetzungen

1. Allgemeine Gestaltungsvorschriften
   - 1.1 Bauteile zusammengehöriger Hausgruppen, die gleichen Funktionen dienen, wie Außenwände, Dächer, Balkone, Schornsteinköpfe und Einfriedigungen, sind in Form, Farbe und Material aufeinander abzustimmen.
   - 1.2 Geneigte Dächer (Sattel-, Walm-, Pultdächer) sind mit schwarzen bis dunkelbraunen Dacheindeckungen zu versehen.
   - 1.3 Flachdächer sind zu bekiesen; soweit sie als Terrasse genutzt werden, sind sie gärtnerisch zu gestalten.
   - 1.4 Dacheinschnitte sind bis zu 50 % der Gebäudebreite zulässig.
   - 1.5 Dachgaupen sind zulässig, soweit sie 50 % der Gebäudebreite bzw. 3,00 m pro Gaupenbreite und 3,50 qm Ansichtsfläche nicht überschreiten.
   - 1.6 Drempel sind zulässig bis zu einer Höhe von 40 cm.
   - 1.7 Einfriedigungen
     - 1.71 Vorgartenbereiche (Bereich zwischen Verkehrsfläche und Hauseingang) In Vorgärten sind keine Einfriedigungen zulässig.
     - 1.72 Übrige Bereiche
       In den übrigen Bereichen sind Maschendrahtzäune in Verbindung mit lebenden Hecken, Holzzäune, Mauern und lebende Hecken bis zu einer Höhe von 120 cm zulässig. Bei den im Bebauungsplan festgesetzten Gartenhofhäusern sind Mauern und Holzflechtzäune bis zu einer Höhe von max. 200 cm zulässig.
2. Gestaltungsvorschriften für die einzelnen Baugebiete
   - 2.1 Für die unter 1.1 der textlichen Festsetzungen genannten Hausgruppen werden in den einzelnen Baugebieten folgende Dachformen, Dachneigungen und Oberflächenmaterialien festgesetzt.
     Zulässig sind die durch die Signatur x näher bezeichneten Dachformen, Dachneigungen und Oberflächenmaterialien.
     Die bei den Dachformen bezeichneten Prozentwerte (> größer ... %, < kleiner ... %) geben den zulässigen Anteil der jeweiligen Dachform an der überbauten Fläche an.

| Baugebiet | Dachformen | | | | Dachneigungen | | | Oberflächenmaterial | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | FD | SD | WD | PD | < 25° | 25°-38° | > 38° | Putz, weiß | Sichtbeton | Kalksandstein | Verblender rot - braun | Schiefer | Narturstein | Holz |
| 1 WA | | X | | | | X | X | X | X | X | X | X | X | X |
| 2 WA | x < 50% | x > 50% | | x > 50% | | X | | X | X | X | | X | | X |
| 3 WA | x < 50% | x > 50% | | x > 50% | | X | | X | X | X | | X | | X |
| 4 WA | x > 50% | x < 50% | | x < 50% | | X | | X | X | X | | X | | X |
| 5 WA | x > 50% | x < 50% | | x < 50% | | X | | X | X | X | | X | | X |
| 6 WA | x > 50% | x < 50% | | x < 50% | | X | | X | X | X | | X | | X |
| 7 WR | X | | | | | | | | X | | X | X | | X |
| 8 WR | | X | | | | X | | | X | | X | X | | X |
| 9 WR | X | | | | | | | | X | | X | X | | X |
| 10 WR | x > 50% | x < 50% | | x < 50% | | X | X | X | | | X | X | | X |
| 11 WR | x > 50% | x < 50% | | x < 50% | | X | X | X | | | X | X | | X |
| 12 WR | x > 70% | x < 30% | | | | X | | | X | | X | X | | X |
| 13 WR | x < 30% | X | X | X | | X | | | X | | X | X | X | X |
| 14 WR | X | | | | | | | X | X | | X | X | X | X |
| 15 WR | | X | | | X | X | X | X | X | | X | X | X | X |
| 16 WR | | X | | | | X | | | X | X | | X | | X |
| 17 WR | | X | | | | X | | | X | X | | X | | X |
| 18 WR | x > 70% | X | | x < 30% | | X | | | X | X | | X | | X |
| 19 WR | | X | | | | X | | | X | X | | X | | X |
| 20 WA | x > 70% | x < 30% | | x < 30% | | X | | X | X | | X | X | | X |
| 21 WA | X | X | | | | X | | X | X | | X | X | | X |
| 22 WA | x > 70% | x < 30% | | x < 30% | | X | | X | X | | X | X | | X |
| 23 WR | x > 70% | x < 30% | | x < 30% | | X | | X | X | | X | X | | X |
| 24 WR | X | | | | | | | | X | X | | X | | X |
| 24.1 WR | X | | | | | | | | X | X | | X | | X |

| Baugebiet | Dachformen | | | | Dachneigungen | | | Oberflächenmaterial | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | FD | SD | WD | PD | < 25° | 25°-38° | > 38° | Putz, weiß | Sichtbeton | Kalksandstein | Verblender rot - braun | Schiefer | Narturstein | Holz |
| 25 WR | x > 70% | x < 30% | | x < 30% | | X | | | X | | X | X | | X |
| 26 WR | | X | | | | X | | | X | X | | X | | X |
| 27 WR | X | | | X | | X | | | X | X | | X | | X |
| 28 WR | x > 70% | x < 30% | | x < 30% | | X | | X | X | | X | X | | X |
| 29 WR | | X | | | | X | | | X | X | | X | | X |
| 30 WR | X | | | X | | X | | | X | X | | X | | X |
| 31 WR | X | X | X | X | | X | | | X | X | X | X | X | X |
| 31.1 WR | X | X | X | X | | X | | | X | X | X | X | X | X |
| 32 WR | X | X | X | X | | X | | | X | X | X | X | X | X |
| 33 WR | X | X | X | X | | X | | | X | X | X | X | X | X |
| 34 WR | X | X | | X | | X | | X | X | | X | X | | X |
| 35 WR | X | X | | X | | X | | X | X | | X | X | | X |
| 36 WR | X | X | | X | | X | | X | X | | X | X | | X |
| 37 WR | X | X | | X | | X | | X | X | | X | X | | X |
| 38 WA | x < 30% | X | X | X | | X | | X | X | | X | X | | X |
| 39 WR | X | | | | | | | | X | X | | X | | X |
| 40 WR | X | | | | | | | | X | X | | X | | X |
| 41 WA | X | X | | X | | X | | X | X | X | X | X | | X |
| 42 WA | | X | | | | X | X | X | | | X | X | X | X |
| 43 ~~WA~~ | X | X | | | | X | | X | X | | X | X | X | X |
| 44 WA | | | | | | | | | | | | | | |

3. Weitere textliche Festsetzungen
   - 3.1 Die Terrassierung Ⓣ ist je Geschoß um mindestens 2,50 m vorzunehmen.
   - 3.2 Gemäß § 21a (5) BauNVO sind die zulässigen Geschoßflächen (§ 20) um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, insoweit zu erhöhen, als 50 % der zulässigen Geschoßfläche nicht überschritten werden.
   - 3.3 Im 11 WR Gebiet können gemäß § 17 (5) BauNVO von der Grundflächenzahl Ausnahmen zugelassen werden, wenn die Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird.

     Abweichende Bauweise.
     Grundsätzlich gilt die geschlossene Bauweise. Auf den Teilen der Nachbargrenzen, die nicht von der geschlossenen Bauweise beansprucht werden, ist eine einseitige Grenzbebauung zulässig. Wird nicht an der Grenze gebaut, so ist ein Grenzabstand nach BauONW einzuhalten.
4. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes tritt das für diesen Bereich geltende alte Ortsrecht - Bebauungsplan Nr. 40c und Bebauungsplan Nr. 40a - außer Kraft.
5. Zu diesem Bebauungsplan gehört die Anlage - Schallschutz - gem. rd. Erl. des Innenministers NW vom 8. 11. 1973 (VC 2 - 870.2).

Die in roter Farbe eingetragenen Änderungen erfolgten aufgrund des Ratsbeschlusses über Bedenken und Anregungen vom 31.05.1977 (Punkt 29.3)

Der Stadtdirektor
i.V.

Stadtbaurat

Die in blauer Farbe eingetragenen Streichungen u. Ergänzungen erfolgten aufgrund der Auflagen in der Genehmigungsverfügung des Regierungspräsidenten v. 16.09.1977 (Az. 35.2 - 12.21) u. des dazu ergangenen Ratsbeschlusses v. 17.01.1978

Der Stadtdirektor
i.V.

Stadtbaurat

Die in violetter Farbe eingetragenen Änderungen erfolgten aufgrund der Ratsbeschlüsse über Bedenken und Anregungen vom 31.5.1977 (Pkte. 29.1 - 29.11).

Der Stadtdirektor
i.V.

Stadtbaurat

---

Art der baulichen Nutzung
- W Wohnbauflächen
- WR Reine Wohngebiete
- WA Allgemeine Wohngebiete

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- o offene Bauweise
- Ⓣ Terrassierungen
- a abweichende Bauweise s. textliche Festsetzung 3.4
- g geschlossene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze

Bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf
- Flächen oder Baugrundstücke für den Gemeinbedarf
- Kirche
- Schule
- Kindertagesstätte Kindergarten

Verkehrsflächen
- Soweit Unterteilungen der Verkehrsflächen dargestellt sind (nachrichtlich)
- Sonstige überörtliche oder örtliche Hauptverkehrsstraßen
- Straßenverkehrsflächen
- P öffentliche Parkflächen
- Straßen- und Verkehrsflächenbegrenzungslinie
- Fußweg (nachrichtlich)

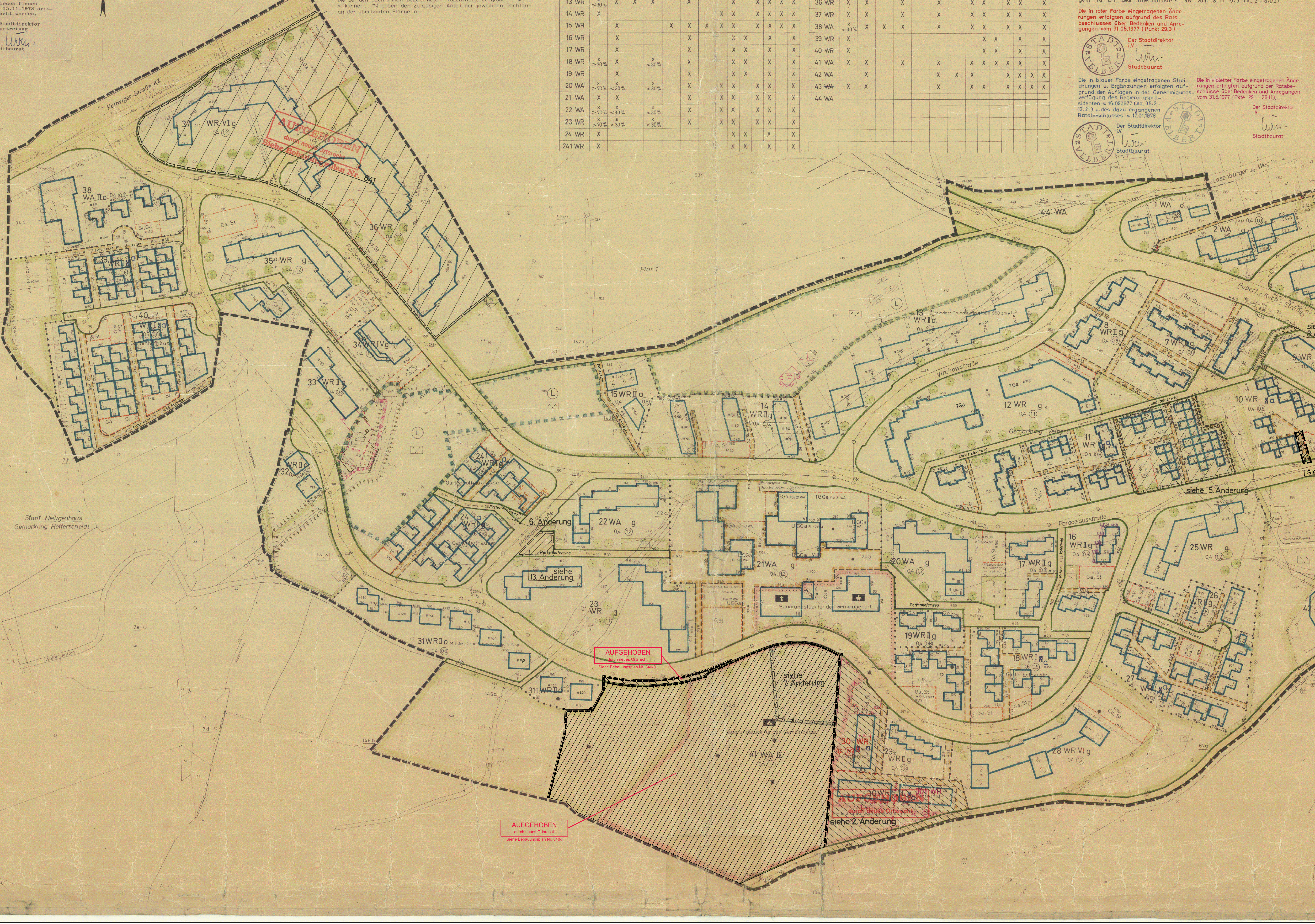
Versorgungsanlagen
- Flächen oder Baugrundstücke für Versorgungsanlagen oder für die Beseitigung von Abwasser
- mit Leitungs-, Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen
- G1 Gehrecht zu Gunsten der Anlieger
- G2, G2 Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit
- F Fahrrecht für Not- und Versorgungsfahrzeuge
- L, L Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger

Grünflächen
- Grünflächen
- Parkanlage
- Spielplatz
- A = Spielbereich A
- B = " B
- C, C = " C
- (Rd. Erl. des Innenministers vom 31.7.74 VC 2 - 901.11) MBl. NW. S. 1072

Flächen für Landwirtschaft und Forstwirtschaft

Sonstige Darstellungen, Festsetzungen und Signaturen
- Flächen für Stellplätze und Garagen
- TGa Tiefgaragen
- TGGa Tiefgemeinschaftsgaragen
- St Stellplätze
- GSt Gemeinschaftsstellplätze
- Ga Garagen
- GGa Gemeinschaftsgaragen
- UGGa Unterflurgemeinschaftsgaragen
- Bebauungsplangrenze
- Baugebietsgrenze
- Nutzungsgrenze
- z.B. 1 Laufende Nummer der Gebietsbezeichnung
- Umgrenzung der Flächen für Natur- oder Landschaftsschutz
- Ⓛ Landschaftsschutzgebiet
- Pflanzgebot für großkronige Bäume
- T Trafostation

Maß der baulichen Nutzung
- Zahl der Vollgeschosse z.B. II als Höchstgrenze
- GFZ Geschoßflächenzahl z.B. 0.4 0.6
- GRZ Grundflächenzahl z.B. 0.4 0.6
- 35° Dachneigung
- SD Satteldach ← → Firstrichtung
- FD Flachdach WD Walmdach PD Pultdach
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- Fläche unter der oberflächennaher Erzbergbau umging
- stillgelegter Zechenschacht. Hinweis: Vor Beginn von Einzelbaumaßnahmen wird empfohlen, Einsicht in die beim Landesoberbergamt NW befindlichen Grubenbilder zu nehmen.



Kettwiger Straße K4
37 WR VI g
AUFGEHOBEN durch neues Ortsrecht Siehe Bebauungsplan Nr. 841
38 WA II o
36 WR g
35 WR g
39 WR I a
40 WR I a
Gartenhofhäuser
34 WR IV g
33 WR II o
Paracelsusstraße
Flur 1
Losenburger Weg
44 WA
1 WA o
2 WA g
4 WA a
Borkhorster Weg
3 WA g
Robert-Koch-Straße
siehe 8. Änderung
8 WR II g
7 WR I g
9 WR a
5 WA a
6 WA II o
10 WR a
13 WR II o
Mindest Grundstücksgröße 900 qm
Virchowstraße
12 WR g
Gemarkung Velbert
Landsteinerweg
11 WR a
siehe 9. Änderung
siehe 5. Änderung
15 WR II o
14 WR II g
Versorgungsfläche Baugrundstück für den Gemeinbedarf Erdgasübernahmestation
43 WA II
24.1 WR I g
24 WR I g
32 WR II o
6. Änderung
22 WA g
Hufelandstraße
Pettenkoferweg
siehe 13. Änderung
21 WA g
20 WA g
16 WR II g
17 WR II g
25 WR g
Stadt Heiligenhaus Gemarkung Hetterscheidt
23 WR g
Baugrundstück für den Gemeinbedarf
19 WR II g
18 WR I a
26 WR II g
Meyerhofweg
42 WA II o
Krehwinkler Höfe
Ferngasleitung der Thyssenschen Gas- und Wasserwerke G.m.b.H. - Anschluß Stadtwerke Velbert - nachrichtlich übernommen
31 WR II o Mindest Grundstücksgröße 900 qm
AUFGEHOBEN durch neues Ortsrecht Siehe Bebauungsplan Nr. 840-01
311 WR II o
siehe 7. Änderung
41 WA II
30 WR
29 WR II g
27 WR a
Gartenhofhäuser
28 WR VI g
AUFGEHOBEN durch neues Ortsrecht
siehe 2. Änderung
AUFGEHOBEN durch neues Ortsrecht Siehe Bebauungsplan Nr. 840d
Wolterskotten
Keplerstraße

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 19.1.1965

Velbert, den 7.3.1977

Stadt. Obervermessungsrat

Für den Entwurf

Velbert, den 7. MRZ. 1977

Stadtbaurat Stadt. Oberbaurat

Dieser Bebauungsplan besteht aus einem Blatt Zeichnung.

Velbert, den 7. MRZ. 1977

Stadtbaurat

Der Rat der Stadt Velbert hat die Aufstellung dieses Bebauungsplanes am 28. OKT. 1975 beschlossen.

Velbert, den 7. MRZ. 1977

Der Stadtdirektor
i.V.

Stadtbaurat

Der Rat der Stadt Velbert hat die gemäß § 2a (6) BBauG erforderliche öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit Begründung am 21. DEZ. 1976 beschlossen.

Velbert, den 7. MRZ. 1977

Der Stadtdirektor
i.V.

Stadtbaurat

Nach ortsüblicher Bekanntmachung hat dieser Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 2a (6) BBauG in der Zeit vom 8. MRZ. 1977 bis einschließlich 12. APR. 1977 öffentlich ausgelegen.

Velbert, den 13. 4. 1977

Der Stadtdirektor
i.V.

Stadtbaurat

Der Rat der Stadt Velbert hat gemäß § 10 BBauG diesen Bebauungsplan am 31. MAI 1977 als Satzung beschlossen.

Velbert, den 5. JULI 1977

Der Bürgermeister
Schamber

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

Düsseldorf, den 16.09.1977

Der Regierungspräsident Düsseldorf

Der Regierungspräsident
i.V.
Kriel-Zügge

Die Genehmigung und Auslegung dieses Bebauungsplanes ist gemäß § 12 BBauG am 04. 9. 78 ~~15. FEB. 1978~~ öffentlich bekanntgemacht worden.

Velbert, den ~~17.02.1978~~ 09. 9. 78

Der Stadtdirektor
i.V.

Stadtbaurat