

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).
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (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), geändert durch das 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).

HINWEISE

- 1. Unterteilungen innerhalb der Verkehrsflächen sind unverbindliche Vermerke, keine Festsetzungen.
- 2. Dieser Bebauungsplan ersetzt bei Inkrafttreten in seinem Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 605 a –Am Berg- , Nr. 5 a der ehemaligen Stadt Velbert
- 3. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollte aufgrund der vorliegenden Untersuchungen von einer Nutzung des Grundwassers abgesehen werden.
- 4. Auf die §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NW wird hingewiesen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. BauGB

- 1. Im Gebiet 3 WA sind auf den nicht überbaubaren Flächen mit Ausnahme von seitlichen Abstandsflächen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und bauliche Anlagen soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zugelassen sind oder zugelassen werden können gemäß § 23 Abs.5 BauNVO nicht zulässig, soweit nicht gesondert festgesetzt. Ausgenommen hiervon sind geländebedingte Stützmauern.
- 2. Für Gebäude oder Gebäudeteile für die ein erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß für Außenbauteile nach DIN 4109 von R'w,erf ≥ 40 dB(A) festgesetzt ist, sind schalldämmte fensterunabhängige Lüftungsanlagen (gemäß VDI 2719) für die zum Schlafen vorgesehenen Räume vorzusehen, sofern eine ausreichende Belüftung nicht anderweitig sichergestellt ist (§ 9 Abs.1 Nr.24). * und Kinderzimmer
- 3. Bei der Errichtung von Stellplätzen und deren Zufahrten sowie Zugängen dürfen ausschließlich Oberflächen- und Unterbaumaterialien verwendet werden, die eine Versickerung des Oberflächenwassers ermöglichen (§ 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB).
- 4. Im Gebiet 3 WA sind die Dächer entsprechend der zeichnerischen Hauptfirstrichtung zu gestalten. Die angegebene Firsthöhe darf nicht überschritten werden.
- 5. Dachaufbauten sind nur als Einzelgauben bis zu 3,0 m Ansichtslänge zulässig. Dacheinschnitte und Dachgauben oder sonstige Dachaufbauten dürfen in ihrer Summe 1/2 der Traufhöhe nicht überschreiten.
- 6. Im Gebiet 3 WA ist das Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken entsprechend dem Gutachten von Dipl.-Geologe H.-Peter Fülling vom 21.06.1999 zur Versickerung zu bringen. Die Einleitung in den örtlich vorhandenen Mischwasserkanal ist nicht zulässig.
- 7. 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.

ZEICHENERKLÄRUNG

BESTANDSKARTIERUNG

II Vorhandenes Gebäude mit Hausnummer und Zahl der Vollgeschosse

FESTSETZUNGEN gem. BauGB

- WA Allgemeines Wohngebiet
- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
- 1,2 Geschößflächenzahl (GFZ)
- III Zahl d. Vollgeschosse als Höchstgrenze
- o offene Bauweise
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Baum zu erhalten
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- St Stellplatz
- Ga Garage

- Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- R' w, erf 40 = erforderl. result. Schalldämm-Maß für Außenbauteile in dB gemäß DIN 4109, Tab. 8
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Grenze des räuml. Geltungsbereiches
- SD Satteldach
- WD Walmdach
- MD Mansarddach
- 45° Dachneigung maximal
- Hauptfirstrichtung
- FH 262,70 Firsthöhe max. ü. NN

a abweichende Bauweise (s. textl. Festsetzungen Nr. 7)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 4. Änderung

Die in karminroter Farbe vorgenommenen Ergänzungen erfolgten aufgrund des Ratsbeschlusses vom 21. 12. 1999 über Anregungen Velbert, 10. A. 2000

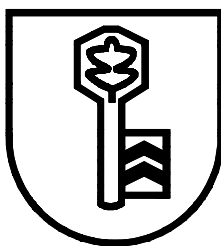
Der Bürgermeister
L.V.
(Gefahr)
Beigeordneter/Stadtbaurat

Hinweise:
5. Im Plangebiet befindet sich der Altstandort 18539 (Flst. Nr. 1331 und 1341). Bei Bauvorhaben oder Nutzungsänderungen auf diesen Flächen ist die untere Bodenschutzbehörde zu beteiligen.

Die in roter Farbe eingetragene Ergänzung der Hinweise erfolgte aufgrund des Ratsbeschlusses über Stellungnahmen vom 17.06.2008.

Velbert, 03.07.2008
Der Bürgermeister
L.V.

gez. Lindemann
Beigeordneter



STADT VELBERT

Fachgebiet IV. 1. 2
Bebauungsplanung und Denkmalschutz

BEBAUUNGSPLAN NR. 605a

- Am Berg -

4. Änderung

Gemarkung Velbert Flur 47, 48 und 49 Maßstab 1:500

Die Plangrundlage hat den Stand vom - und entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18. 12. 1990.

Velbert, 01. 09. 1999

L.S.

gez. Münkelt
Städt. Vermessungsrat

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Velbert, 01.09.1999

L.S.

gez. Münkelt
Städt. Vermessungsrat

Entwurf in der Fassung vom 08.01.2008
Fachgebiet IV. 1. 2 Bebauungsplanung und Denkmalschutz

Velbert, 07.03.2008

L.S.

gez. Jobst
Fachgebietsleiter

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist am 12.02.2008 vom Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt beschlossen und am 29.02.2008 öffentlich bekanntgemacht worden (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Velbert, 07.03.2008

L.S.

(Wendenburg)
Beigeordneter/Stadtbaurat

Auf Beschluss des Umwelt- und Planungsausschusses der Stadt vom 12.02.2008 und nach ortsüblicher Bekanntmachung am 29.02.2008 hat der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Begründung vom 10.03.2008 bis 10.04.2008 öffentlich ausgelegen.

Velbert, 03.06.2008

L.S.

(Wendenburg)
Beigeordneter/Stadtbaurat

Der Rat der Stadt hat am 17.06.2008 diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Velbert, 25.06.2007

L.S.

gez. Richter
1. Beigeordneter

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 27.06.2008 ist dieser Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Velbert, 03.07.2008

L.S.

gez. Lindemann
Beigeordneter

