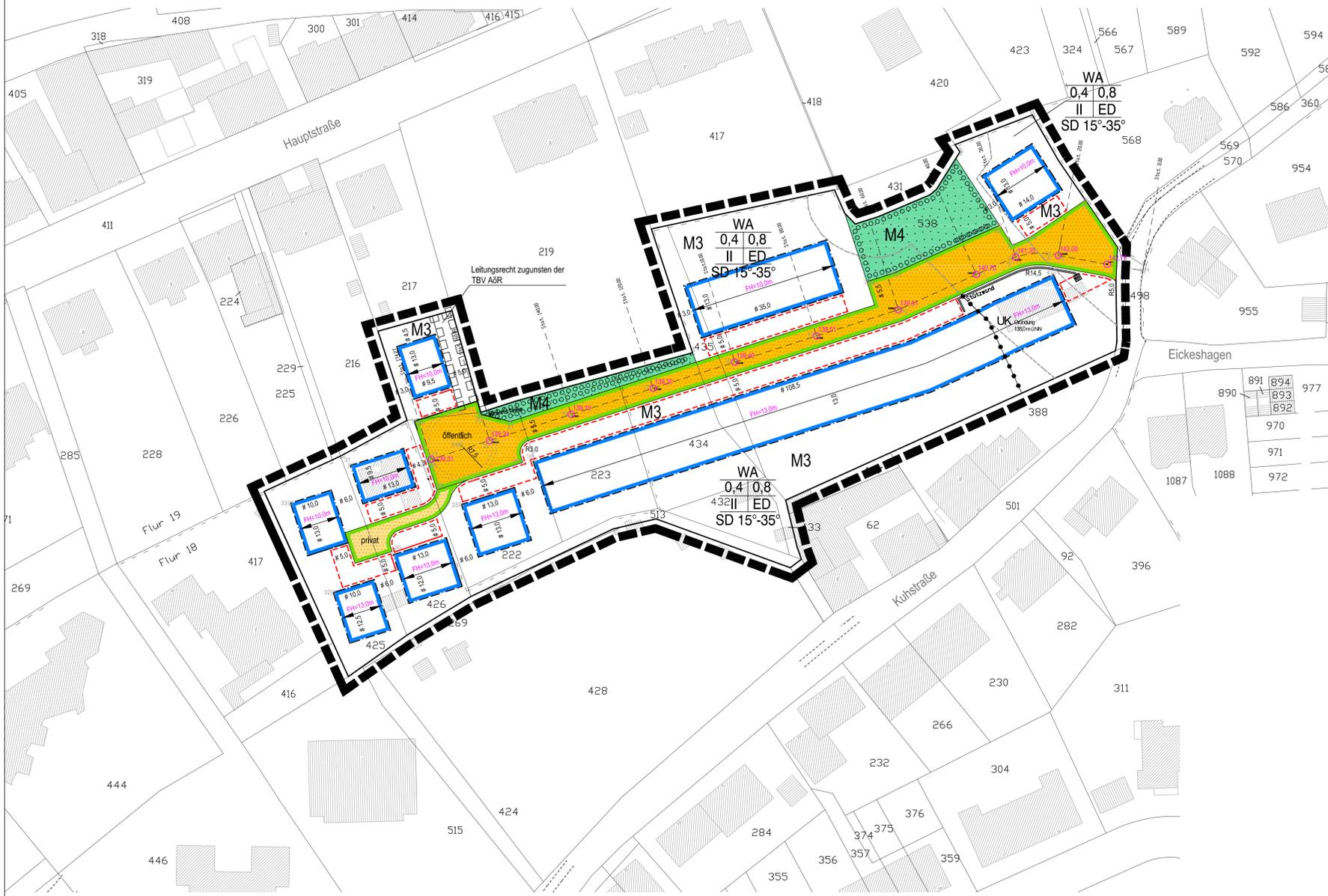


Die in **rotvioletter** Farbe eingetragenen Änderungen erfolgten aufgrund des Ratsbeschlusses vom 06.10.2009 über Anregungen.

Velbert, 26.10.2009
Der Bürgermeister
i.V.
gez. Wendenburg
Beigeordneter/Stadtbaurat



Koordinaten - Netz 177	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33
P-Nr. X	2577874.525	2577873.395	2577869.156	2577865.048	2577865.795	2577864.581	2577862.055	2577856.659	2577838.462	2577837.121	2577831.153	2577819.430	2577800.396	2577781.362	2577762.328	2577753.407	2577751.005	2577748.096	2577743.294	2577741.257	2577736.456	2577736.706	2577731.027	2577729.709	2577728.757	2577725.859	2577720.831	2577710.851	2577706.884	2577696.898
	5691144.323	5691148.165	5691153.060	5691151.188	5691148.400	5691147.941	5691155.818	5691144.334	5691136.030	5691144.553	5691142.628	5691129.890	5691123.750	5691117.610	5691111.470	5691100.449	5691100.200	5691108.769	5691105.331	5691111.435	5691104.438	5691093.334	5691093.749	5691100.948	5691100.641	5691109.825	5691078.535	5691099.509	5691069.654	5691090.660

ZEICHENERKLÄRUNG

- Festsetzungen gem. BauGB, BauNVO und PlanzV
- WA Allgemeine Wohngebiete
 - ⊙ Geschossflächenzahl
 - 0,4 Grundflächenzahl
 - II Zahl der Vollgeschosse
 - o offene Bauweise
 - △ ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - 15°-35° Dachneigung
 - FH maximal zulässige Firsthöhe
 - Baugrenze
 - Öffentliche Straßenverkehrsflächen
 - Private Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
 - Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
 - UK Höhenlage baulicher Anlagen: Unterkante Gründung 138,0 m ü NN
 - Private Grünflächen
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe a) Abs.6 BauGB)
 - M3 Maßnahmen gemäß textlichen Festsetzungen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb des Baugebietes
- Festsetzungen gem. § 86 BauO NRW
- Firstrichtung Hauptbaukörper
 - SD Dachform / Dachneigung: zulässig sind Satteldächer

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Tunneltrasse L 107 Dr.-Hans-Karl-Glinz-Straße / Straße des 17. Juni

SONSTIGE PLANZEICHEN

- # Parallele
- Maßhilfepunkt/Koordinaten
- Straßenachse
- Höhenkote m ü NN

BESTANDSKARTIERUNG

- Vorhandene Gebäude
- Abwasserkanal
- Grundstücksgrenzen
- Flurstücksnummer

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.2 und 3 BauGB)
- Beschränkt ist die Gründungstiefe im Bereich der Tunneltrasse L 107 'Straße des 17. Juni' (19 - 21 m breiter Schutzstreifen). Die Gründungstiefe von 138 m ü NN darf nicht unterschritten werden.
 - Die Firsthöhe (FH) darf, gemessen von der mittleren Höhe der Straßenschneise der angrenzenden öffentlichen oder privaten Straßenverkehrsfläche die festgesetzten Höhen, z.B. 10,0 m, nicht überschreiten.
- Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind offene Stellplätze, überdachte Carports und Garagen mit Ausnahme der festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen nicht zulässig.
 - Je Wohneinheit sind zwei unabhängig voneinander anfahrbare Stellplätze vorzusehen.
 - Garagen mit unmittelbarer Zufahrt von der öffentlichen Verkehrsfläche müssen mindestens 5,00 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zurückliegen.
- Gebäudegestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 BauO NW)
- Im Allgemeinen Wohngebiet sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 15 bis 35 Grad zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind auch die gegeneinander versetzten Dacheitellflächen eines Satteldachs.
 - Bei Doppelhäusern ist die Dachneigung aufeinander abzustimmen, d.h. dass die zweite Haushälfte sich mit ihrer Dachneigung nach dem ersten Haus zu richten hat.
- Anpflanzungsfestsetzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe a) Abs.6 BauGB)
- Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die Anlage von offenen, nicht befahrbaren Vegetationsflächen vorgeschrieben.
 - Die Vegetationsflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Es ist eine Bepflanzung mit bodenständigen Sträuchern vorzunehmen.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und zur Verringerung der Beeinträchtigungen werden folgende landschaftspflegerischen Maßnahmen festgesetzt:
M 3 Begrünung der Grundstücksfreiflächen (Wohngarten/ Vorgarten) sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Die als Flächen für Nebenanlagen festgesetzten Flächen entlang der öffentlichen Straße sind in ihrer gesamten Tiefe, mit Ausnahme notwendiger Stellplätze, Zuwegungen und Zufahrten, als Vorgärten anzulegen und dauerhaft zu pflegen.
M 4 Begrünung der privaten Grünflächen
Die privaten Grünflächen sind als offene, nicht befahrbare Vegetationsflächen anzulegen. Die Vegetationsflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Eine Bepflanzung mit bodenständigen Sträuchern ist vorzunehmen.
- Maßnahmen zum Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft (§ 1a Abs. 3 BauGB)
- Zur Eingriffskompensation im gesamten Plangebiet wird außerhalb des Plangebietes, auf dem Flurstück 213, Flur 2, Gemarkung Oberborsfeld auf einer Fläche von ca. 6.500 m² eine Wildobstwiese angelegt. Pro angefangene 150 m² Grundfläche ist ein Obstbaum - mindestens jedoch 25 Stück - zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Niederschlagswasser (§ 51a Abs. 2 LWG NW i.V.m. § 6 Abs. 4 BauGB)
- Das Niederschlagswasser der befestigten Flächen und Dachflächen ist in den öffentlichen Regenwassersammler einzuleiten.

HINWEISE

- Folgende Gutachten und Fachplanungen liegen dem Bebauungsplan zu grunde:
- Umweltbericht und Landschaftspflegerischer Begleitplan, Stand: Mai 2009
 - Schalltechnische Untersuchung zum Neubau des Tunnels im Zuge der L 107 in Velbert/Langenberg, Stand: Dezember 1991
 - Bericht zur orientierenden Bodenuntersuchung mit Prüfung der Möglichkeiten der Versickerung von Niederschlagswasser, Stand: Mai 2006

ENTWURFSVERFASSER

hermanns
architekten,ingenieure,landschaftsarchitekten
august-bebel-strasse 15
45525 haltingen
tel.: 02324.56340 e-mail: info@hermanns-nrw.com internet: www.hermanns-nrw.com

KARTENGRUNDLAGE

Ingenieur- und Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Ulrike Pennekamp
Regerstraße 3
42549 Velbert

BEBAUUNGSPLAN OBERE FELDSTRASSE NR. 324

Gemarkung Langenberg	Flur 18, 19	Maßstab: 1:500
Die Plangrundlage hat den Stand vom 01.12.2008 und entspricht den Anforderungen des § 1 der Planchenverordnung vom 18. 12. 1990.	L.S.	Datum, 10.02.2009
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.	L.S.	gez. Pennekamp U. Pennekamp, ÖBVI Datum, 10.02.2009
Entwurf in der Fassung vom 27.01.2009	L.S.	gez. Pennekamp U. Pennekamp, ÖBVI Datum, 09.02.2009
Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist am 28.10.1975 durch den Rat der Stadt Velbert beschlossen worden. Die Verkleinerung des Plangebietes ist am 27.01.2009 vom Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Velbert beschlossen und am 18.02.2009 öffentlich bekanntgemacht worden.	L.S.	Velbert, 26.02.2009 Der Bürgermeister i.V. gez. Wendenburg Beigeordneter/Stadtbaurat
Auf Beschluss des Umwelt- und Planungsausschusses der Stadt vom 27. 01. 2009 und nach ortsüblicher Bekanntmachung am 18. 02. 2009 hat der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung vom 27. 02. 2009 bis 27. 03. 2009 öffentlich ausgelegen.	L.S.	Velbert, 01.04.2009 Der Bürgermeister i.V. gez. Wendenburg Beigeordneter/Stadtbaurat
Der Rat der Stadt hat am 06.10.2009 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.	L.S.	Velbert, 20.10.2009 gez. Freitag Bürgermeister
Mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 21.10.2009 ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden (§ 10 Abs. 3 BauGB).	L.S.	Velbert, 26.10.2009 Der Bürgermeister i.V. gez. Wendenburg Beigeordneter/Stadtbaurat

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986).

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).

Planchenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Landschaftsordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.10.2008 (GV. NRW. S. 644)

HINWEISE

1. 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 Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sowie bei der Erteilung von Baugenehmigungen sollen die Bauherren bzw. die ausführenden Baufirmen auf die Meldepflicht hingewiesen werden.