



Grundung zum Bebauungsplan Nr. 821 - Birther Straße/
von-Humboldt-Straße - 3. Änderung
gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

01. Ziel und Zweck der Planung

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 821 - Birther Straße/
von-Humboldt-Straße - ist bisher die Bedachung der Häuser mit
einem Flachdach festgeschrieben. Durch die Änderung soll die
Errichtung von Satteldächern ermöglicht werden. Neben der Lösung
der bauphysikalischen Problematik ergibt sich zusätzlich die Mög-
lichkeit einer Wohnflächenerweiterung. Gleichzeitig soll durch
die Änderung die bisher unzureichende Zuordnung von Garagen und
Stellplätzen geregelt werden.

02. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt im Westen des Stadtbezirkes Velbert-Mitte im
Siedlungsbereich "Birth".
Die Abgrenzung erfolgt aufgrund der örtlichen Gegebenheiten durch
die Straßen Röntgenstraße, von-Humboldt-Straße und Hertzstraße.

03. Festsetzungen

Das für die Änderung vorgesehene Gebiet ist bereits vollständig
bebaut und stellt sich in der gesamten Konzeption als homogene
Einheit dar. Die bisherigen Festsetzungen WR (reines Wohngebiet),
Geschossigkeit, Grundflächenzahl sowie Baulinien und Baugrenzen
werden aus städtebaulichen Gründen nicht geändert.

Die Einschränkung der Errichtung von Garagen und Stellplätzen
erfolgt, um die vorhandene Struktur des Gebietes (Trennung von
Wohnen und ruhenden Verkehr) für diesen Teilbereich zu sichern.
Die Zulassung von Garagen und Stellplätzen im Bauwich oder in den
Abstandsflächen würde eine Ungleichbehandlung hervorrufen, da nur
wenige Eckgrundstücke diese Möglichkeit nutzen könnten, die rück-
wärtigen Grundstücke jedoch nicht. Des weiteren würde ein erheb-
licher Teil der Stellplätze im öffentlichen Straßenraum (Park-
streifen) durch notwendige Zufahrten entfallen. Private Stell-
plätze können nicht mit öffentlichen Stellplätzen aufgerechnet
werden. Für die Gestaltung der Dächer sind Festsetzungen vor-
gesehen, um dem Baugebiet auch zukünftig nach Errichtung der
Satteldächer ein einheitliches Gepräge zu geben und um zu be-
fürchtenden Verunstaltungen des Ortsbildes vorzubeugen.

Die Beschränkung des Baumaterials erfolgt, um die Verwendung
ortstypischer Materialien zu sichern. Um eine einheitliche
Dachlandschaft zu gestalten, ist für Dächer einer Hausgruppe
die gleiche Farbgebung festgesetzt.

Ausnahmen sind zulässig, wenn die Anschlüsse an vorhandene
Dächer eine andere Neigung erfordern, um unharmonische Übergänge
zu vermeiden.

Die Drempelhöhe wird eingeschränkt, um überhohe Dächer zu ver-
meiden.

Die Beschränkung der Größe und Länge der Dachaufbauten soll die Dominanz des Hauptbaukörpers sicherstellen und unförmige Aufbauten verhindern.

Für die 4-geschossigen Gebäude im Westen des Plangebietes wird die Festsetzung "Flachdach" belassen, um Beeinträchtigungen der Belichtung und Besonnung durch mögliche Dächer zu vermeiden.

04. Verkehrerschließung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über vorhandene Straßen sowie über Wegerechte, die grundbuchrechtlich gesichert sind.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist durch die nahegelegenen Omnibushaltestellen in der von-Humboldt-Straße und der Birther Straße gewährleistet.

05. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Energie und Kommunikationsanlagen ist bereits durch die zuständigen Versorgungsunternehmen sichergestellt. Die Entwässerung erfolgt durch vorhandene Kanalisation zur Kläranlage "Abtsküche".

Zur Behandlung des Niederschlagswassers sind keine zusätzlichen Maßnahmen erforderlich, da keine zusätzlichen überbaubaren Flächen geschaffen werden. Das Niederschlagswasser wird - wie bisher - dem vorhandenen Mischwasserkanal zugeführt.

06. Umweltverträglichkeit

Im Plangebiet sind Altlastenverdachtsflächen nicht vorhanden. Das StAWA fordert eine Erstbewertung für die Altlast Nr. 7189/1 (ISAL - Nr. 034608.38), die ca. 140 m vom Plangebiet entfernt liegt. Beeinträchtigungen der Nutzung über die Gefährdungspfade Boden, Luft und Wasser sind nicht zu befürchten, da diese Verdachtsfläche nach heutigem Erkenntnisstand ausschließlich Bodenaushub beinhaltet.

Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz der Eingriffe in Natur und Landschaft sind nicht erforderlich, da zusätzliche überbaubare Flächen nicht ausgewiesen werden.

07. Spielflächen

Auf den Spielflächennachweis wird verzichtet, da zusätzliche Wohneinheiten nicht entstehen und der Nachweis der notwendigen Spielflächen bereits zum Bebauungsplan Nr. 821 - Birther Straße/ von-Humboldt-Straße - geführt wurde.

08. Bodenordnung

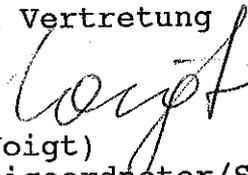
Bodenordnende Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung sind nicht erforderlich.

09. Kosten und Finanzierung

Für die Verwirklichung der Planung entstehen für die Stadt Velbert keine Kosten.

Velbert, 16.01.1996

Der Stadtdirektor
In Vertretung



(Voigt)
Beigeordneter/Stadtbaurat