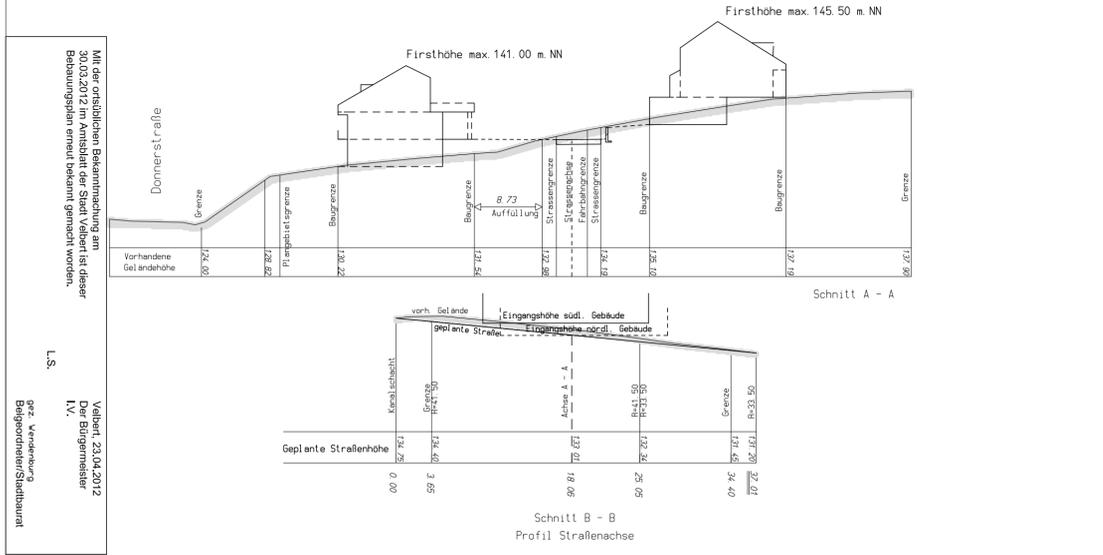


Geländeschnitte Maßstab 1 : 400



HINWEIS
Die ausdifferenzierten Regelungen (wie z.B. DIN-Normen oder sonstige Richtlinien) in der jeweils gültigen Fassung sind in den jeweiligen Festsetzungen Bezug genommen. Die Normen bei der Stadt Velbert, Fachabteilung Umweltschutz und Stadtplanung sind anzuwenden.

Mit der vorliegenden Bekanntmachung am 30.03.2012 im Amtsblatt der Stadt Velbert ist dieser Bebauungsplan erneut bekannt gemacht worden.
L.S.
gez. Verena Kersch
Beigeordnete/Stadtbaurat

Velbert, 23.04.2012
Der Bürgermeister
L.V.

Textliche Festsetzungen

Die Firsthöhe für das südliche Gebäude darf die Höhe von 145,50 m über NN nicht überschreiten.
Die Firsthöhe für das nördliche Gebäude darf die Höhe von 141,00 m über NN nicht überschreiten.

Garagen und Stellplätze sind nur ausserhalb der dafür vorgesehenen Flächen unzulässig.

Auf den nicht überbaubaren Flächen sind Neben- anlagen gem. §14 BauNVO nicht zulässig.

Gestaltungsfestsetzung

- Für die Hauptbaukörper sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 25-30 Grad zulässig. Für die Garagen sind nur extensiv begrunte Flachdächer zulässig.
- Doppelhäuser sind mit einer einheitlichen Dachneigung und in einer einheitlichen Bautiefe zu errichten.
- Dachaufbauten (Gauben) sowie Dacheinschnitte sind bis zu 1/3 der Hausbreite (Traufe) zulässig.
- Die Dacheindeckung hat mit Dachziegeln oder Dachsteinen in den Farbtönen dunkelgrau bis anthrazit oder mit Schiefer zu erfolgen, mit Ausnahme der Garagendächer (s. Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft).
- Die Ansichten miteinander verbundener Gebäude sind in Farbe und Material einheitlich zu gestalten.
- Doppelhäuser sind als gestaffelte Baukörper mit vorgelagerten Terrassen auszuführen.

Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im Plangebiet werden

- außerhalb des Plangebietes auf dem Flurstück 1126 Gem. Großeheide, Flur 4 Einzelbäume Laubbäume einheimischer Bauart gepflanzt,
- außerhalb des Plangebietes ca. 610 qm Wald aufgeforstet, gemäss den Vorgaben des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan,
- die Garagendächer extensiv begrünt,
- die Grenzen des Plangebietes, ausgenommen die Böschungssseite, mit einer Hecke einheimischer Gehölze bepflanzt.

Niederschlagswasserbeseitigung

Das auf den bebauten und befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen.

Immissionsschutz

Im Plangebiet ist für Gebäude und Gebäudeteile ein einfordertes Schalldämm-Mass fuer Aussenbauteile nach DIN 4109 einzuhalten. In den überbaubaren Grundstücksflächen, für die ein erforderliches resultierendes Schalldämm-Mass von R'W>30 dB (A) festgesetzt ist, sind schalldämmte, fensterunabhängige Lüftungsanlagen für zum Schlafen vorgesehene Räume und Kinderzimmer vorzusehen, soweit eine ausreichende Belüftung nicht anderweitig sichergestellt ist.

Hinweise

Grundlage der Festsetzungen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft ist der Landschaftspflegerische Begleitplan (LPB) der Weluga-Umweltplanung, Bochum, vom 18.07.2006.

Grundlage der Festsetzungen zum Immissionsschutz ist die schalltechnische Untersuchung des Instituts für Umweltesstechnik IFU, Velbert, vom 27.06.2006.

Grundlage der Festsetzungen zur Niederschlagswasserbeseitigung ist das Gutachten des Büros der Umweltgeologie Fülling, beratende Geologen GmbH, vom 06.06.2006.

Die Geländeschnitte dienen der Verdeutlichung der Planung. Der in rot dargestellte Gebäudeversatz ist nicht zwingend bindend.

Zeichenerklärung

Festsetzungen gem. BauGB

WR	Reines Wohngebiet	Fläche für Nebenanlagen
I	Zahl der Vollgeschosse (max.)	St. Stellplätze Ga Garagen
o	Offene Bauweise	Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
ED	Nur Einzel- u. Doppelhäuser zul.	Beh-Fahr u. Leitungsrecht zugunsten Donnerstraße 26, Anlieger, Versorgungsträger
—	Baugrenze	Festsetzungen gem. BauN NW
—	Umgrenzung des Plangebietes	→ Firstrichtung
—	Erhaltung von Bäumen	
o	vorhandene Bäume	
o	geplante Hecke	

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
B-Plan Nr. 341 -Gartenheimstr.- 1.Änderung
Gemarkung Langenberg Flur 23 Maßstab 1 : 500

Die Plangrundlage hat den Stand vom 11. November 2003 und entspricht den Anforderungen des §1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.

L.S.
gez. Dipl.-Ing. Hans-Peter Klein
Öffentl. best. Vermessungsingenieur

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Essen, den 2. August 2006

L.S.
gez. Dipl.-Ing. Hans-Peter Klein
Öffentl. best. Vermessungsingenieur

Entwurf in der Fassung vom 2. August 2006 Velbert, den 13.09.2006

gez. Dipl.-Ing. Lothar Polten
Architekt AKW

Die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist am 11. Mai 2004 vom Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt beschlossen und am 28. Mai 2005 öffentlich bekannt gemacht worden (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Velbert, 14.09.2006
Der Bürgermeister
I. A.

L.S.
gez. (Wirtz)
Fachbereichsleiterin

Auf Beschluss des Umwelt- und Planungsausschusses der Stadt vom 29.08.2006 und nach örtlicher Bekanntmachung am 05.09.2006 hat der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung vom 15.08.2006 bis 16.10.2006 öffentlich ausliegen.

Velbert, 18.10.2006
Der Bürgermeister
I. A.

L.S.
gez. (Wirtz)
Fachbereichsleiterin

Der Rat der Stadt hat am 27.02.2007 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Velbert, 12.03.2007

L.S.
gez. (Freitag)
Bürgermeister

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 13.03.2007 ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Velbert, 14.03.2007
Der Bürgermeister
I. A.

L.S.
gez. (Wirtz)
Fachbereichsleiterin

- RECHTSGRUNDLAGEN**
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 in der jeweils gültigen Fassung (BGBl. I S. 2414).
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 in der zur Zeit gültigen Fassung (BGBl. I S. 132).
 - Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
 - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung vom 01.03.2000 in der zur Zeit gültigen Fassung (GV. NRW. 2000 S. 256).

Orientierung Maßstab ca. 1:5000

