

**Textliche Festsetzungen**

**I. FESTSETZUNGEN GEM. BAUGESETZBUCH (BauGB)**

**1. Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**

Über die im Bebauungsplan durch Zeichnung und Beschriftung getroffenen Festsetzungen hinaus gelten als Flächen für Stellplätze oder Garagen die überbaubaren Grundstücksflächen. Ansonsten sind Stellplätze und Garagen ausgeschlossen.

**2. Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)**

Auf den entsprechend gekennzeichneten Flächen sind vorhandene Bäume und Sträucher zu erhalten und zu pflegen.

**III. FESTSETZUNGEN GEM. BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)**

**1. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Nebenanlagen nur Anlagen zur Unterbringung von Abfallbehältern, Sitzmauern, Gemeinschaftsanlagen für Fahrräder sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO zulässig.

**2. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)**

Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Gesimse, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstreppe und deren Überdachungen, sowie Vorbauten wie Erker und Balkone bis zu einer Tiefe von 1,50 m können zugelassen werden.

**3. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

Die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnete Gemeinbedarfsfläche wird dem Lärmpegelbereich II - gem. DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Nov. 1989 - entsprechend der gutachterlichen Stellungnahme zugeordnet.

**III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄß § 86 BAUO NRW I.V. MIT § 9 (4) BAUGB**

**1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Sämtliche Dachaufbauten wie Dachgauben und solche Dachaufbauten, die sich aus der Fassade entwickeln (z.B. Zwerchgiebel), sowie Dacheinschnitte, dürfen in der Addition 50% der Gesamtdachlänge nicht überschreiten, wobei Dachüberstände nicht bei der Ermittlung der Dachlänge angerechnet werden dürfen. Dachgauben sind als Satteldachgauben zulässig. Ausnahmsweise können auch andere Dachgaubenformen zugelassen werden.

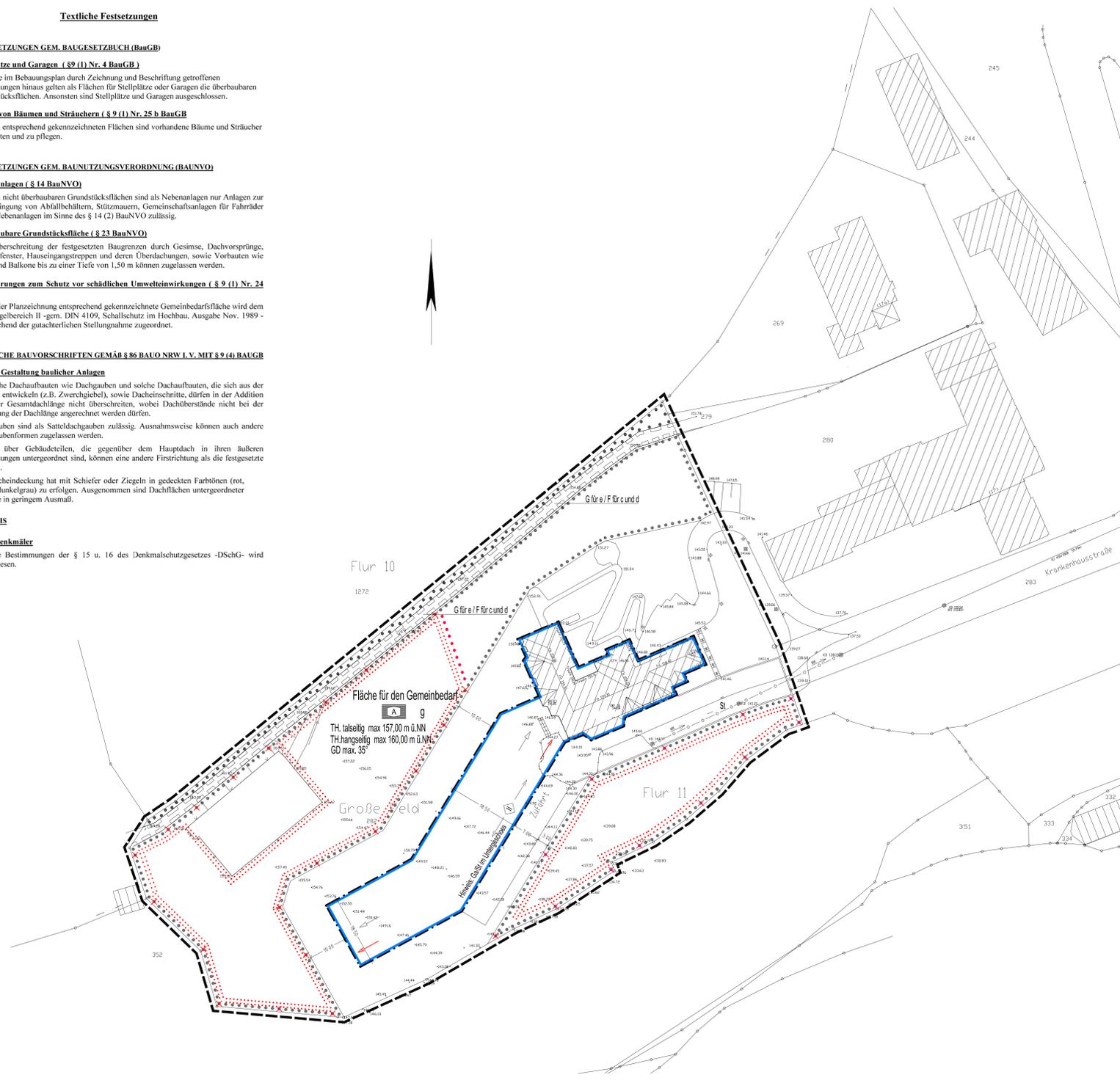
Dächer über Gebäudeteilen, die gegenüber dem Hauptdach in ihren äußeren Abmessungen untergeordnet sind, können eine andere Firstrichtung als die festgesetzte erhalten.

Die Dacheindeckung hat mit Schiefer oder Ziegeln in gedeckten Farbönen (rot, braun, dunkelgrau) zu erfolgen. Ausgenommen sind Dachflächen untergeordneter Bauteile in geringem Ausmaß.

**IV. HINWEIS**

**1. Bodendenkmäler**

Auf die Bestimmungen der § 15 u. 16 des Denkmalschutzgesetzes -DSchG- wird hingewiesen.



**ZEICHENERKLÄRUNG**

**BESTANDSKARTIERUNG**

- Gebäude mit Hausnummer
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Gebäudeumrisslinie
- Nutzungsgrenze, Bordkante
- Grenzpunkte
- △ Geländehöhe
- ▽ Böschung
- ▬ Mauer mit Angabe der Stärke
- Zaun
- Hecke
- Oberkante Fußboden
- E = Erdgeschoss
- UG = Untergeschoss
- Traufhöhe
- Traufhöhe -vorhanden-
- Firsthöhe -vorhanden-
- Laterne
- Straßensinkkasten
- Kanalschacht
- Kanal - Mischwasser- vorh.

Durch den starken Bewuchs sind evtl. Böschungen oder Geländeübergänge nicht erfasst worden.

DIE GRENZ- U. GEBÄUDESTITUTION WURDEN DEM KATASTERNACHWEIS ENTHOMMEN UND IST DAHER NICHT SPANNUNGSFREI!

**FESTSETZUNGEN gem. BauGB**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Fläche für den Gemeinbedarf
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Altenpflegeheim)
- Baugrenze
- Mit Geh-(G), Fahr-(F) und Leitungsrechten(L) zu belastende Flächen
- = zugunsten der Anlieger
- = zugunsten der Versorgungsträger
- = zugunsten der Allgemeinheit
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- × × × entfällt
- Stellplätze/Zufahrten
- geschlossene Bauweise
- Lärmpegelbereich gem. DIN 4109
- Traufhöhe
- Flächen für Wald

**FESTSETZUNGEN gem. BauO NRW**

- Hauptfirstrichtung
- Giegenes Dach

**HINWEIS**

Die außerstatlichen Regelungen (wie z.B. DIN-Normen oder sonstige Richtlinien) in der jeweils gültigen Fassung, auf die in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, können bei der Stadt Velbert, Fachabteilung Umwelt- und Stadtplanung eingesehen werden.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 30.03.2012 im Amtsblatt der Stadt Velbert ist dieser Bebauungsplan erneut bekannt gemacht worden.

Velbert, 23.04.2012  
Der Bürgermeister I.V.  
L.S.  
gez. Weidobring  
Beigeordneter/Stadtbaurat

**STADT VELBERT**  
Fachgebiet IV. 1. 2  
Bebauungsplanung und Denkmalschutz

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN** NR. 204.02

Gemarkung Langenberg Flur 11 Maßstab: 1: 500

Die Plangrundlage hat den Stand vom Febr. 2005 und entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18. 12. 1990.

Datum, 20.09.2005  
gez. F. Morasch  
Falk Morasch (Geschäftsführer)

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Datum, 20.09.2005  
gez. F. Morasch  
Falk Morasch (Geschäftsführer)

Entwurf in der Fassung vom 11.08.2005

Datum, 20.09.2005  
gez. F. Morasch  
Falk Morasch (Geschäftsführer)

Die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist am 17.03.2005 vom Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt beschlossen und am 11.04.2005 öffentlich bekanntgemacht worden (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Velbert, 20.09.2005  
Der Bürgermeister I.V.  
L.S. gez. Güther  
Beigeordneter/Stadtbaurat

Auf Beschluss des Umwelt- und Planungsausschusses der Stadt vom 08.09.2005 und nach ortsüblicher Bekanntmachung am 14.09.2005 hat der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung vom 26.09.2005 bis 26.10.2005 öffentlich ausliegen.

Velbert, 03.11.2005  
Der Bürgermeister I.V.  
L.S. gez. Güther  
Beigeordneter/Stadtbaurat

Der Rat der Stadt hat am 07.03.2006 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Velbert, 16.03.2006  
L.S. gez. Freitag  
Bürgermeister

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 30.03.2006 ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Velbert, 30.03.2006  
L.S. gez. Güther  
Beigeordneter/Stadtbaurat

**RECHTSGRUNDLAGEN**

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

Die in roter Farbe vorgenommenen Änderungen erfolgten aufgrund des Ratsbeschlusses über Anträgen vom 07.03.2006.

Velbert, 30.03.2006  
Der Bürgermeister I.V.  
L.S. gez. Güther  
1. Beigeordneter/Stadtbaurat