



**BESTANDSKARTIERUNG**

- Vorhandene Gebäude mit Hausnummer und Anzahl der Vollgeschosse
- Abwasserkanal
- Vorhandene Einzelbäume
- Stützmauer
- Böschung
- Abgrenzung von Zufahrten, Zugängen, usw.

**ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG**

- Verlängerung einer Linie
- Rechter Winkel
- Parallele
- Hilfslinie
- Maßhilfspunkt

**ZEICHENERKLÄRUNG**

Festsetzung gem. BauGB, BauNVO und PlanzV

- WR Reine Wohngebiete
- Geschosflächenzahl
- 0,4 Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse
- Offene Bauweise
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 15 - 35° Dachneigung 15 - 35°
- FH maximal zulässige Firsthöhe
- Baugrenze
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen unterirdisch
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- St Stellplätze Ga Garagen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- L Leitungsrechten für Gelsenwasser
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Festsetzung gem. § 86 BauO NRW
- Firststrichtung
- SD Zulässig sind Satteldächer

**Textliche Festsetzungen:**

**Art der baulichen Nutzung**

Gemäß § 3 Bau NVO wird für das Bebauungsplangebiet ein reines Wohngebiet festgesetzt.

**Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB**

Im reinen Wohngebiet sind nur freistehende Wohngebäude mit maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

**Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 und Abs. 3 BauGB i. V. m § 18 BauNVO)**

Die Firsthöhe (FH) darf, gemessen von der mittleren Höhe der Straßenachse der angrenzenden Straßenverkehrsfläche die festgesetzte Höhe von 8,5 m nicht überschreiten.

**Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**

Stellplätze und Garagen sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**Gestaltung der Gebäude § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m.§ 86 BauO NRW**

- Im Reinen Wohngebiet sind Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung von 15°-35° zulässig. Ausnahmsweise sind Putzdächer, soweit sie sich im Rahmen der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bewegen, zulässig.
- Miteinander verbundene Gebäude, wie Doppelhäuser, sind mit einer einheitlichen Dachneigung zu errichten.
- Die Ansicht miteinander verbundener Gebäude ist in Farbe und Material einheitlich zu gestalten. Eine Ausnahme ist im Einzelfall zulässig, wenn durch die Abweichung die Gesamtsicht der verbundenen Gebäude nicht beeinträchtigt wird.

**Festsetzungen zu Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20**

- Auf der mit **W** gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist ein naturnaher Waldsaum anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Die Bestockung ist mit bodenständigen Sträuchern und Bäumen (2. Ordnung) vorzunehmen. Pflanzempfehlung: Hainbuche (Carpinus betulus), Traubeneiche (Quercus petraea), Stieleiche (Quercus robur), Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Hasel (Corylus avellane), Faulbaum (Rhamnus frangula), Himbeere (Rubus idaeus).
- Auf der mit **R** gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz zu Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine begründete Versickerungsmulde und / oder Rigole zur Versickerung in die belebte Bodenzone anzulegen und dauerhaft erhalten.

**Niederschlagswasserbeseitigung § 51 a Abs. 2 LWG NW i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB**

- Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken i. S. d. § 51 a abs. 2 LWG NW zu versickern.
- Ausnahmsweise sind alternative Systeme zur Versickerung des Niederschlagswassers zulässig.

**Hinweise:**

- Grundlage für die Festsetzungen zur Niederschlagswasserbeseitigung ist der Bericht zur Möglichkeit der Versickerung von Niederschlagswasser, erstellt durch Büro geotec Albrecht, Herne.
- 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.



**STADT VELBERT**

Abteilung 3.1  
Umwelt und Stadtplanung

Geodatenbasis Kreis Mettmann - Vermessungs- und Katasteramt ergänzt durch Fachabteilung 8.2 Geodaten- und Vermessung der Stadt Velbert

**BEBAUUNGSPLAN NR. 218**  
**- AUF DER EGGE - 1. Änderung**

Gemarkung Langenberg Flur 8, 9 Maßstab 1:500

Die Plangrundlage hat den Stand vom 08. 11. 2011 und entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18. 12. 1990.

Velbert, 06.02.2012  
L.S. gez. Dipl.- Ing. Pennekamp  
Öffentlich bestellte  
Vermessungsingenieurin

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Velbert, 06.02.2012  
L.S. gez. Dipl.- Ing. Pennekamp  
Öffentlich bestellte  
Vermessungsingenieurin

Entwurf in der Fassung vom 09.11.2011 Abteilung 3.1 Umwelt- und Stadtplanung

Velbert, 24.05.2012  
L.S. gez. Jobst  
Abteilungsleiter

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist am 22.11.2011 vom Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt beschlossen und am 30.12.2011 öffentlich bekanntgemacht worden (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Velbert, 24.05.2012  
L.S. Der Bürgermeister I.V.

Auf Beschluss des Umwelt- und Planungsausschusses der Stadt vom 24.01.2012 und nach ortsüblicher Bekanntmachung am 31.01.2012 hat der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Begründung vom 13.02.2012 bis 12.03.2012 öffentlich ausgelegen.

Velbert, 24.05.2012  
L.S. gez. Wendenburg  
Beigeordneter/Stadtbaurat

Der Rat der Stadt hat am 03.07.2012 diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Velbert, 05.07.2012  
L.S. gez. Freitag  
Bürgermeister

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 13.07.2012 ist dieser Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Velbert, 08.08.2012  
L.S. Der Bürgermeister I.V.  
gez. Wendenburg  
Beigeordneter/Stadtbaurat

**RECHTSGRUNDLAGEN**

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I Seite 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22. Juli 2011 (BGBl. I Seite 1509).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I Seite 466).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I Seite 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22. Juli 2011 (BGBl. I Seite 1509).

Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV. NRW. Seite 256), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung (BauO NRW) vom 22.12.2011 (GV. NRW. S. 729).