



BESTANDSKARTIERUNG

- Vorhandene Gebäude mit Hausnummer und Anzahl der Vollgeschosse
- Abwasserkanal
- Vorhandene Einzelbäume

ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG

- Verlängerung einer Linie
- Rechter Winkel
- Parallele
- Hilfslinie

ZEICHNERKLÄRUNG

- WR Reine Wohngebiete
- (0,8) Geschossflächenzahl
- 0,4 Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse
- o offene Bauweise
- FH Firsthöhe
- Hauptfirstrichtung
- Baugrenze

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- GSt Gemeinschaftsstellplätze
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
Im festgesetzten reinen Wohngebiet (WR) sind ausschließlich Wohngebäude zulässig. Die nach § 3 Abs. 3 zulässigen Ausnahmen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

2. Gebäudehöhen
Die Firsthöhe darf, gemessen von der mittleren Höhe der Straßennachse der angrenzenden Straße Wildenstein, die festgesetzte Höhe von 12,50 m nicht überschreiten.

3. Stellplätze
Stellplätze und deren Zufahrten sind nur auf den dafür festgesetzten Grundstücksflächen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

4. Nebenanlagen
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen für die Kleintierhaltung gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.

5. Schallschutz
Zum Schutz vor Verkehrslärm sind in den mit gekennzeichneten Flächen passive bzw. bauliche Lärmschutzmaßnahmen (z.B. eine vom Emissionsort abgewandte Lage von Schlafräumen oder Schallschutzfenster, ggf. mit schalldämmten fensterunabhängigen Lüftungsanlagen) erforderlich.
Die Luftschalldämmung der Außenbauteile muss für die geplante Fläche mindestens die Anforderungen des angegebenen Lärmpegelbereiches (gem. DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Ausgabe November 1989, Tabelle 8) erfüllen.

Lärmpegelbereich	Schalldämm-Maß für Aufenthaltsräume in Wohnungen in R'w res dB (A)	Schalldämm-Maß für Büroräume, u.a. in R'w res dB (A)
(I)	30	-
(II)	30	30
(III)	35	30

6. Versickerung
Zufahrten, Zuwege und Stellplätze sind aus versickerungsfähigen Materialien (z.B. Sicker- oder Ökopflaster, Rasengittersteine etc.) herzustellen.

7 Gestaltungsfestsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW
Dächer
Im Plangebiet sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30-45° zulässig. Ausnahmsweise sind Pultdächer zulässig, sofern sie sich im Rahmen der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bewegen.

HINWEISE:

1. Auf §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) wird hingewiesen.
2. Dieser Bebauungsplan ersetzt bei Inkrafttreten in seinem Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes 727 Wildenstein/ Wildenhang
3. Hilfslinien innerhalb des Planbereiches sind unverbindliche Vermerke, keine Festsetzungen.
4. Die außerstaatlichen 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 Verbindliche Bauleitplanung / Städtebau eingesehen werden.

Die in **rotvioletter** Farbe eingetragene Änderung erfolgte aufgrund des Ratsbeschlusses vom 19.03.2013 über Anregungen.

Velbert, 10.04.2013
L.S.
gez. Wendenburg
Beigeordneter/Stadtbaurat



STADT VELBERT

Abteilung 3.4
Verbindliche Bauleitplanung / Städtebau

BEBAUUNGSPLAN NR. 727

- WILDENSTEIN/WILDENHANG - 1. Änderung
Gemarkung Velbert Flur 17 Maßstab 1:500

Die Plangrundlage hat den Stand vom 02.07.2009 und entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.

L.S.
gez. Pennekamp
Öffentlich bestellte
Vermessungsingenieurin

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

L.S.
gez. Pennekamp
Öffentlich bestellte
Vermessungsingenieurin

Entwurf in der Fassung vom 01.10.2012 Abteilung 3.1 Umwelt- und Stadtplanung

L.S.
gez. Brandner
Abteilungsleiterin

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist am 19.11.2012 vom Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt beschlossen und am 30.11.2012 öffentlich bekanntgemacht worden (§ 2 Abs. 1 BauGB).

L.S.
gez. Wendenburg
Beigeordneter/Stadtbaurat

Auf Beschluss des Umwelt- und Planungsausschusses der Stadt vom 19.11.2012 und nach ortsüblicher Bekanntmachung am 30.11.2012 hat der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Begründung vom 10.12.2012 bis 09.01.2013 öffentlich ausgelegen.

L.S.
gez. Wendenburg
Beigeordneter/Stadtbaurat

Der Rat der Stadt hat am 19.03.2013 diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

L.S.
gez. Freitag
Bürgermeister

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 08.04.2013 ist dieser Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden (§ 10 Abs. 3 BauGB).

L.S.
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).