



Die in rotvioletter Farbe eingetragenen Ergänzungen erfolgen aufgrund des Ratsbeschlusses vom 10.05.1994 über Bedenken und Anregungen.

Der Stadtdirektor  
L. V. *Woyt*  
Beigeordneter/Stadtbaurat

**ZEICHENERKLÄRUNG**

- BESTANDSKARTIERUNG**
- Abwasserleitung und Schacht
  - Vorhandener Baum
  - Böschung

- ZEICHNERISCHE DARSTELLUNGEN**
- Baugrenze
  - Straßengrenze
  - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
  - Verkehrsberuhigter Bereich
  - Fußgängerbereich und Zufahrt für Versorgungs- und Rettungsfahrzeuge der Anlieger

- ZEICHENERKLÄRUNG ZUR SATZUNG gem. § 81 BauO NW**
- SD Satteldach
  - 20°-38° Dachneigung

- FESTSETZUNGEN gem. BauGB**
- WR Reines Wohngebiet
  - 0.04 Geschossflächenzahl
  - 0.4 Grundflächenzahl
  - II Zahl der Vollgeschosse maximal
  - Offene Bauweise

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- GGA Gemeinschaftsgaragen
- GSt Gemeinschaftsstellplätze
- TGA Tiefgaragen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Umgrenzung der Flächen für Verkehrsflächen zum Schutz gegen schädliche Einwirkungen
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. BauGB**

1. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind offene Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen mit Ausnahme der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen, Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätze sowie mit Ausnahme der Vorgärten (= nicht überbaubare Fläche zwischen Straßeneinfahrtsfläche und straßenzugewandter Baugrenze, sowie entlang der seitlichen Baugrenze) nicht zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).
2. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nicht zulässig (§ 14 Abs. 1 BauNVO).
3. Von der Zahl der Vollgeschosse können Ausnahmen zugelassen werden, wenn
  - auf der nördlichen überbaubaren Grundstücksfläche die Firsthöhe von 10 m,
  - auf der südlichen überbaubaren Grundstücksfläche die Firsthöhe von 12 m gegenüber der gemittelten Höhe der angrenzenden Straßeneinfahrtsfläche oder Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung nicht überschritten wird.

**Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB der SATZUNG gem. § 81 BauO NW**

1. Im Baugebiet sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 20°-38° zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze können mit Flachdächern von maximal 5° Neigung errichtet werden.
2. Die Ansicht miteinander verbundener Gebäude einschließlich daran angrenzender Garagen sind 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. Dies gilt auch für die Ansicht aneinander grenzender Zufahrten, Stellplatzflächen, Gebäudezugänge oder Dachflächen.
3. Dachaufbauten (= Dachgauben, u. a.) und Dachanschnitte sind über maximal 2/3 Länge einer Dachansicht zulässig.
4. Die Flachdächer von Garagen, Tiefgaragen und Gemeinschaftsgaragen sind zu begründen.

**HINWEIS**

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, Abteilung Verbindliche Bauleitplanung und Städtebau eingesehen werden.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 29.11.2013 im Amtsblatt der Stadt Velbert ist dieser Bebauungsplan erneut bekannt gemacht worden.

Velbert, 03.01.2014  
Der Bürgermeister  
L.V. *Woyt*  
gez. Wendenburg  
Beigeordneter/Stadtbaurat

**STADT VELBERT**  
PLANUNGSAMT

**BEBAUUNGSPLAN NR. 443**  
LÜPKESBERG SÜDHANG  
1. ÄNDERUNG  
Gemarkung Neviges, Flur 7  
M. 1:500

Die Plangrundlage hat den Stand vom März 1993 und entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Entwurf in der Fassung vom 16.11.1993  
Planungsamt der Stadt Velbert

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist am 10.05.1993 vom Rat der Stadt beschlossen und am 15.08.1993 öffentlich bekanntgemacht worden (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Auf Beschluß des Rates vom 14.12.1993 und nach ortsüblicher Bekanntmachung am 31.12.1993 hat dieser Bebauungsplan mit Bebauungsänderung vom 10.01.1994 bis zum 15.02.1994 öffentlich ausliegen.

Der Rat der Stadt hat am 10.05.1994 diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Dieser Bebauungsplan hat gemäß § 11 BauGB vorgelegen (Verfügung vom heutigen Tage, Az.: 35-2-12.21).

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 1.07.1994 ist dieser Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden (§ 12 BauGB).

**RECHTSGRUNDLAGEN**

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. d. B. vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitions erleichterungs- und Wohnbaugesetz v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 06.05.1993 (BGBl. I S. 622).
- Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
- Landesbauordnung (BauO NW) vom 26.06.1984 (GV NW S. 419), geändert durch Gesetz vom 18.12.1984 (GV NW S. 803), 20.06.1988 (GV NW S. 319), 20.06.1989 (GV NW S. 432) und 24.11.1992 (GV NW S. 467).

**HINWEIS**

1. Dieser Bebauungsplan ersetzt bei Inkrafttreten in seinem Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 443 -Lüpkesberg Südhang-.