Textliche Festsetzungen

1. Im Lärmeinwirkungsbereich sind Lärmschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr.24 BauGB) entsprechend den Empfehlungen des lärmschutztechnischen Gutachtens S. 5-8 bei der Errichtung von Vorhaben nachzuweisen.
2. Auf der Fläche für Gemeinschaftsstellplätze (GS) ist für je 4 angefangene Stellplätze ein nach-wachsender Baum (entsprechende breitkronige Arten) zu pflanzen und zu pflegen (§ 9 Abs. 1 Nr.25a BauGB).
3. Die mit ⊙ gekennzeichneten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind entsprechend den Empfehlungen des landschaftspflegerischen Begleitplans zu begrünen und zu pflegen (§ 9 Abs. 1 Nr.25a BauGB).
4. Auf den mit ⊙ gekennzeichneten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen wie z.B. Anlagen zur Kleintierhaltung unzulässig (§ 14 Abs. 1 BauNVO).
5. Gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO können im Einzelfall im Plangebiet von der Zahl der Vollgeschosse Ausnahmen zugelassen werden, wenn die festgesetzte Grund- und Geschossflächenzahl nicht überschritten wird.
6. Garagengeschosse sind auf die Zahl der Vollgeschosse nicht anzurechnen (§ 21a Abs. 1 BauNVO).
7. Der Grundstücksfläche für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind Flächenanteile an außerhalb des Plangebietes liegenden integrierten Gemeinschaftsanlagen (Stellplätze, Garagen usw.) hinzuzurechnen (§ 21a Abs. 2 BauNVO).
8. In den Baugebieten WR1–3 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu 100% überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 (§ 19 Abs.4 BauNVO).
9. Im Baugebiet WR4 und teilweise WR2 mit der Festsetzung III darf ein Staffelgeschoß als Dachgeschoß mit Gaubenfläche (§ 87 Abs. 5 BauONW) wenn die festgesetzte Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird.
10. Die entlastende Versickerung ist nur mit Bodenpassage für die Grundwasserneubildung im Sinne LWG zulässig.

Koordinaten der Straßenachsen

	P.Nr.	Y	X
Achse 1	1	76.268,59	85.711,14
	2	76.276,57	85.711,33
	3	76.327,76	85.686,22
	4	76.327,76	85.686,22
	5	76.348,65	85.676,02
	6	76.371,35	85.665,35
	7	76.396,24	85.652,95
	8	76.405,54	85.648,59
	9	76.422,87	85.630,58
	10	76.429,45	85.626,51
	11	76.437,93	85.623,17
	12	76.500,00	85.599,29
Achse 2	13	76.392,58	85.647,90
	14	76.392,64	85.538,45
	15	76.495,51	85.478,52
	16	76.512,95	85.479,50
Achse 3	17	76.221,04	85.743,96
	18	76.218,64	85.727,43
	19	76.279,42	85.640,83
	20	76.279,42	85.640,83
	21	76.290,36	85.542,46
	22	76.393,11	85.537,12
Achse 4	23	76.491,80	85.464,39
	24	76.497,59	85.442,08
	25	76.575,03	85.443,07

Zeichenerklärung

Festsetzungen gem. BauGB

- WR1–5 Reines Wohngebiet mit Nr.
- WA6 Allgemeines Wohngebiet mit Nr.
- (II) Geschoßflächenzahl
- 0.4 Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse
- (II) als Höchstgrenze
- o Offene Bauweise
- g Geschlossene Bauweise
- ⚠ offene Bauweise, nur Hauptgebäude zulässig
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen
  - Ga Garagen
  - St Stellplätze
  - GGa Gemeinschafts-Garagen
  - GSt Gemeinschaftsstellplätze
  - TGGa Gemeinschafts-Tiefgarage
  - UGGa Gemeinschafts-Garagen unterirdisch
- WE Geh und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§1 Abs. 4 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- Umgrenzung von Flächen für Wald
- Umgrenzung von Flächen für den Gemeinbedarf
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Erhaltung: Bäume
- Festsetzung gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2
- Festsetzung gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4
- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- V Verkehrsberuhigter Bereich
- Einfahrbereich
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
- Öffentliche Grünflächen
- Spielplatz (Kleinkinderspielplatz)
- Parkanlage
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz gegen und zur Vorsorge vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Kennzeichnung

- Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Bestandskartierung

- Vorhandene Gebäude
- Laubwald
- vorh. Baum
- Zaun
- Böschung
- 100,00 Höhe über NN
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- 179 Flurstücksnummer
- Topogr. Linie
- 100 Höhenlinie über NN
- Kataster- und Vermessungsunterlage: Stand: 01.10.96 und 15.07.96

Stadt Velbert

VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN NR. 441
–Rosenhügel–
Gemarkung Kleinehöhe Flur 2 M.1:500

Die Plangrundlage hat den Stand vom 01.06.1995 und entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.
Velbert, den 10.07.1996
Schmoutzer
Öffentl. best. Vermessungsing.

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch bzw. graphisch eindeutig.
Velbert, den 10.07.1996
Schmoutzer
Öffentl. best. Vermessungsing.

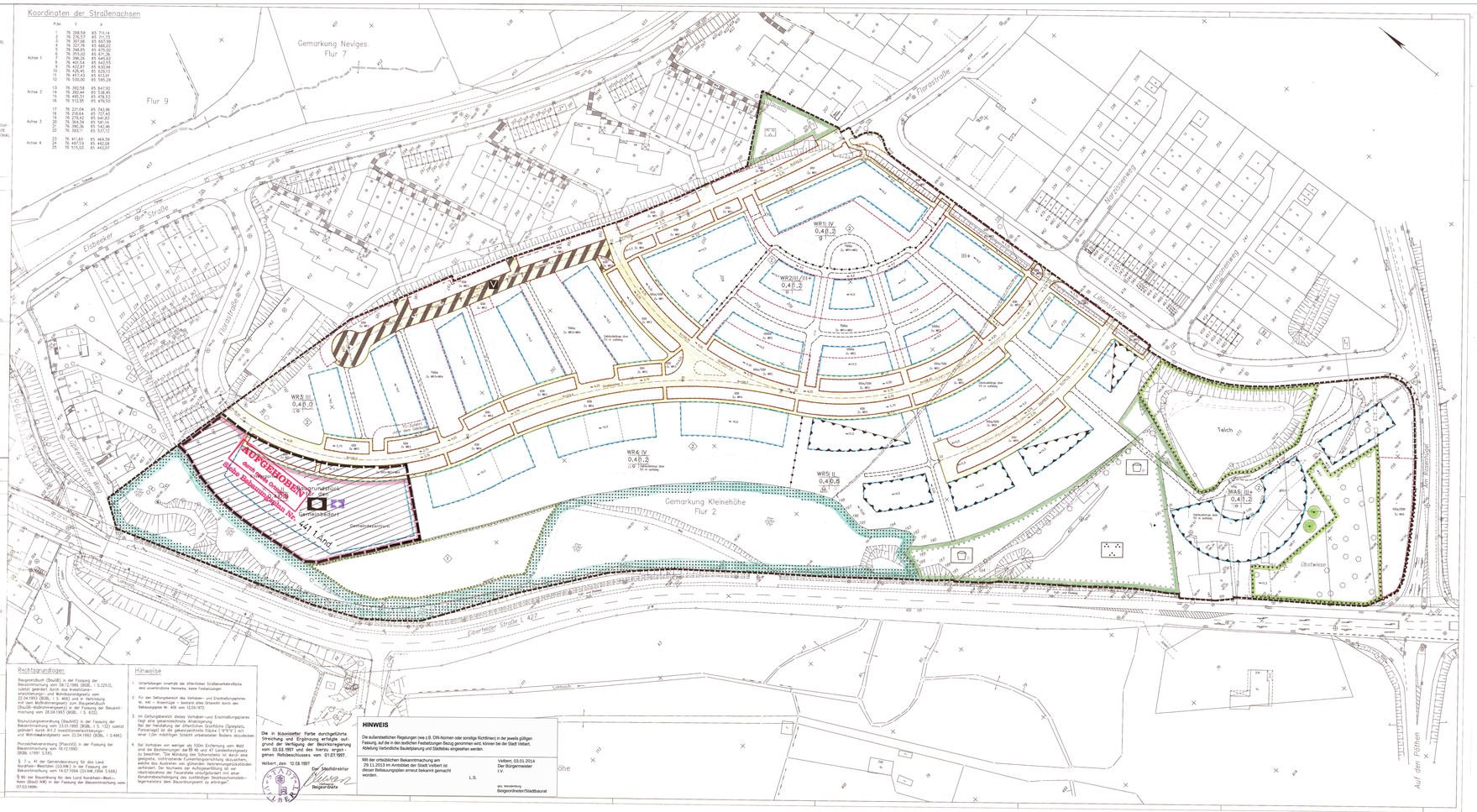
Entwurf in der Fassung vom 08.06.1995
Schmoutzer
Öffentl. best. Vermessungsing.
Velbert, den 10.07.1996
Schmoutzer
Öffentl. best. Vermessungsing.

Der Rat der Stadt hat am 07.03.1995 die Einleitung des Satzungsverfahrens für den Vorhaben- und Erschließungsplan
STADT VELBERT 28.01.1998
Der Stadtdirektor
Westphal
Bürgermeister/Ratsmitglied

Das Anzeigeverfahren gem. §11 BauGB in Verbindung mit §7 BauGB-Maßnahmengesetz ist durchgeführt. Rechtsvorschriften wurden nicht geltend gemacht.
Düsseldorf, den **03.03.1997**
L.S. **gez. Göbbich**
Die Bezirksregierung
Im Auftrag

Dieser Vorhaben- und Erschließungsplan ist gemäß §7 BauGB-Maßnahmengesetz durch den Rat der Stadt am **11.12.1996** als Satzung beschlossen worden.
STADT VELBERT 17.01.1997
Der Stadtdirektor
Schmidt
Oberstadtdirektor
Im Auftrag
Dr. Hoffmann
Beigeordneter

Gemäß § 12 BauGB ist die Durchführung des Anzeigeverfahrens sowie das Bereithalten dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes mit Begründung zu jedermanns Einsicht am **01.08.1997** öffentlich bekanntgemacht worden.
Mit der Bekanntmachung ist der Vorhaben- und Erschließungsplan in Kraft getreten.
Velbert, den **01.08.1997**
STADT VELBERT
Der Bürgermeister des
Stadtdirektor
Im Auftrag
Beigeordneter



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S.2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466) i.V.m. § 1 Abs. 3 Satz 1 und § 9 Abs. 8 Satz 1 BauGB-Maßnahmengesetz (zum Baugesetzbuch (BauGB–Maßnahmengesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art.3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466).

Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I/1991 S.58).

§ 7 u. 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO.NW.) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NW.1994 S.666)

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.1995.

Hinweise

1. Unterbelangen innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind unverbindlich terminiert, siehe Festsetzungen.
2. Für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 441 – Rosenhügel – besteht eine Ortsrecht durch den Bebauungsplan Nr. 408 vom 12.06.1972.
3. Im Geltungsbereich dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes liegt keine gesamtrechtliche Ablaßsicherung. Bei der Herstellung der öffentlichen Grünfläche (Spielplatz, Parkanlage) ist die gekennzeichnete Fläche ("T"T"T") mit einer 1,0m mächtigen Schicht unbelasteten Bodens abzudecken.
4. Bei Vorhaben von weniger als 100m Entfernung vom Wald sind die Bestimmungen der §§ 40 und 47 Landesbauordnung zu beachten. "Die Mündung des Schornsteins ist durch eine Vorrichtung zu versehen, die das Eindringen von Gegenständen, welche das Austreten von gefährdenden Betriebsmitteln verhindert. Der Nachweis der Aufbringerhöhung (Abstandsbreite der Feuerstelle unzulänglich) mit einer Abnahmebescheinigung des zuständigen Bezirksschornsteinfegermeisters dem Bauordnungsamt zu entreichen".

Die in transparenter Farbe durchgeführte Streichung und Ergänzung erfolgte aufgrund der Verfügung der Bezirksregierung vom 03.03.1997 und des hierzu ergangenen Ratsbeschlusses vom 01.07.1997.
Velbert, den 13.08.1997
STADT VELBERT
Der Stadtdirektor
Im Auftrag
Beigeordneter

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, 03.03.2014
Der Bürgermeister
I.V.
L.S.
gez. Hendebourg
Beigeordneter/Stadtbaurat