



# STADT VELBERT

## VORHABEN-UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR. 363

### 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  
i.V.

L.S.

gez. Wendenburg  
Beigeordneter/Stadtbaurat



### Textliche Festsetzungen nach BauGB

- Maß der baulichen Nutzung
  - Im WA kommt § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht zur Anwendung. Die zulässige Grundfläche kann durch die Gemeinschaftsgarage gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von höchstens 0,8 überschritten werden.
  - Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Bauweise
 

In dem WA mit der Festsetzung 4 (abweichende Bauweise) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, daß auch Gebäude über 50 m Länge mit Grenzabstand oder einseitigem Grenzabstand zulässig sind.
- Vorkehrungen zum Schallschutz
  - In dem WA-Gebiet ist ein Bauschallschallschutz von  $R_{w,ext} = 45$  dB einzuhalten. An den von der Hauptstraße abgewandten Gebäudeteilen (rückwärts) ist eine Minderung um 5 dB zulässig. Dies gilt auch für bestimmte Dachflächen. Einzelheiten sind in dem Lärmschutztechnischen Gutachten der IGS-Kaarsl. geregelt.
  - In dem WR-Gebiet ist ein Bauschallschallschutz von  $R_{w,ext} = 35$  dB einzuhalten. An den von der Hauptstraße abgewandten Gebäudeteilen (rückwärts) ist eine Minderung um 5 dB zulässig.
- Maßnahmen zur Vermeidung oder Vermeidung von Auswirkungen des Eingriffs auf Natur und Landschaft bzw. deren Kompensation
  - Für befestigte Wege und Zugänge sind nur Materialien zulässig, die mindestens 60 % wasserundurchlässig sind.
  - Auf den nicht überbauten Dachflächen der Gemeinschaftsgarage ist fächendeckend eine intensive Dachbegrünung gemäß Landschaftspflegischem Begleitplan herzustellen.
  - Auf den nicht überbauten und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Begrünungsmaßnahmen gemäß Landschaftspflegischem Begleitplan (Büro Böke/ Tuzcek-Düsseldorf) zu realisieren. Flächen, die nicht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB mit Sträuchern und Wildstauden bepflanzt werden müssen, sind mit Rasen, Weide oder niedrigen Pflanzen zu bepflanzen.
  - Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern können geringfügig verändert werden und an die tatsächliche Lage von Hauseingängen im Rahmen der Realisierung der Baumaßnahme angepaßt werden. Des Weiteren sind erforderliche Lüftungsöffnungen und ein Ausgang aus der Gemeinschaftsgarage zulässig.
  - Alle fensterlosen Fassaden und Mauern sind mit Kletterpflanzen der Pflanzliste 4 zu bepflanzen.

### HINWEIS

Die Bestimmungen der §§ 45 und 47 des Landesfestsetzungsgesetzes (LFG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.04.1998 sind zu beachten.

### Gestalterische Festsetzungen nach § 86 BauNVO

- Im Vorhaben- und Erschließungsplan sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 38 - 45 Grad zulässig.
- Zur Gliederung der Baumannen im WR-Gebiet sind zwischen den Satteldächern eingetragene Flachdachbereiche zulässig, soweit sie eine Fassadenbreite von 2,5 m nicht überschreiten.
- Im Vorhaben- und Erschließungsplan sind nur die im Plan dargestellten Hauptfirstrichtungen zulässig. Senkrechte dazu stehende Giebelgiebel sind zulässig, wenn sie 10 m Traufhöhe nicht überschreiten.
- Im Falle eines Anbaus an das südlich des Plangebietes vorhandene Gebäude Hauptstraße 15 ist die vorhandene Dachform in Höhe, Firstrichtung, Dachneigung und Proportion zu übernehmen.

### Zeichenerklärung (Bestandskartierung)

- Wohngebäude mit Hausnummer
- Wirtschafts- und Industriegebäude
- Mauer
- vorhandene Höhenlage über NN
- Kanalschacht (KD Kanaldeckel, KE Kanaleinfuß, KS Kanalschote)
- Hydrant
- Wasserschieber
- Straßensenkasten
- Kabelkasten
- Latrine
- Verkehrsschild
- Baum
- Bordstein
- Böschung
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze

Die in rotvioletter Farbe vorgenommene Ergänzung erfolgte aufgrund des Ratbeschlusses vom 23.06.1998 über Bedenken und Anregungen.

Velbert, 23.06.1998

Der Stadtdirektor

(Schwarz)

Beigeordnete

Beigeordnete

Zeichenerklärung	
Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB	
Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB / § 1 (1), (2), (3) BauNVO	
<b>WA</b>	Allgemeines Wohngebiet
<b>WR</b>	Reines Wohngebiet
Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen § 9 (1) Nr. 1 BauGB / §§ 16 - 18 BauNVO	
<b>III</b>	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
<b>0,4</b>	Grundflächenzahl
<b>1,0</b>	Geschosflächenzahl
<b>FH</b>	Firsthöhe in m über NN als Höchstgrenze
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 (1) Nr. 2 BauGB / §§ 22, 23 BauNVO	
<b>a</b>	abweichende Bauweise
<b>o</b>	offene Bauweise
<b>Bau</b>	Baugrenze
Gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauNVO i. V. § 9 (4) BauGB	
<b>F</b>	Firstrichtung

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB	
Maßnahmen zur Vermeidung	
<b>WA</b>	Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB). Zum Schutz dieser Gehölze sind Baumschutzmaßnahmen nach DIN 18520 durchzuführen. Desweiteren ist die ZTV Baumpflege (Zus. technische Vorschriften und Richtlinien für Baumpflege und Baumsanierung, 1993) zu beachten.
<b>WR</b>	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB).
<b>A</b>	Anpflanzen von Sträuchern nach der Pflanzliste 2, ausgeschlossen sind dabei Arten folgender Gattungen: Tanne Zedler CHAMAECYPARIS FICUS THUJA Lebensbaum
<b>B</b>	Anpflanzen von Wildstauden und bodendeckenden Kleingehölzen nach der Pflanzliste 3 mit Strauchgruppen nach der Pflanzliste 2 in den mit B gekennzeichneten Bereichen sowie im gesamten Vorpflanzbereich der Gebäude an der Hauptstraße.
<b>C</b>	Anpflanzen von Bäumen nach der Pflanzliste 1.
Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz	
<b>WA</b>	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie solche Festsetzungen nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden können (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB). Herstellung einer naturnahen Gehölzpflanzung mit Arten der Pflanzliste 5.
Weitere Maßnahmen siehe textliche Festsetzungen Nr. 4.1 - Nr. 4.5. Weitere Hinweise und die Pflanzlisten sind dem Gutachten "Landschaftspflegischer Begleitplan" des Büros Böke & Tuzcek-Düsseldorf zu entnehmen.	

Sonstige Festsetzungen § 9 (1) Nr. 3, 4, 9, 10, 21, 22, 23, 24, (6), (7) BauGB und § 16 (5) BauNVO	
<b>WA</b>	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans
<b>WA</b>	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugeländen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes
<b>WA</b>	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
<b>WA</b>	Zweckbestimmung
<b>WA</b>	Spielplatz
<b>WA</b>	Gemeinschaftsgarage
<b>WA</b>	Mit Geh- und Leertugsflächen zu belastende Flächen
<b>WA</b>	Gehrecht
<b>WA</b>	Leertugsrecht
<b>WA</b>	Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschreibungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
<b>WA</b>	Hinweis
<b>WA</b>	geplante Gebäude

### Verfahrensgrundlagen

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit sowie die geometrische Eintragsgenauigkeit der städtebaulichen Planung werden bescheinigt.

Velbert, den 15.09.97

Der Stadtdirektor  
Schwarz  
Beigeordnete

Dieser Vorhaben- und Erschließungsplan ist gem. § 2 (1) BauGB durch den Beschluss des Planungsausschusses der Stadt vom 11.10.1994 aufgestellt und gemäß § 3 (2) BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt worden.

Velbert, den 30.04.1998

Der Stadtdirektor  
Schwarz  
Beigeordnete

Dieser Vorhaben- und Erschließungsplan hat als Entwurf mit seinen Anlagen gem. § 7 BauGB Maßstab in der Zeit vom 24.03.1998 bis einschl. 07.04.1998 aufgelegt und öffentlich ausliegen.

Velbert, den 30.04.1998

Der Stadtdirektor  
Schwarz  
Beigeordnete

Dieser Vorhaben- und Erschließungsplan ist gem. § 7 BauGB Maßstab durch den Rat der Stadt am 23.06.1998 als Satzung beschlossen worden.

Velbert, den 23.06.1998

Der Stadtdirektor  
Schwarz  
Beigeordnete

### Genehmigung des als Satzung beschlossenen Vorhaben- und Erschließungsplanes

gem. § 11 Abs. 1 BauGB Maßstab in der Zeit vom 24.03.1998 bis einschl. 07.04.1998 aufgelegt und öffentlich ausliegen.

Velbert, den 30.04.1998

Der Stadtdirektor  
Schwarz  
Beigeordnete

Dieser Vorhaben- und Erschließungsplan ist gem. § 7 BauGB Maßstab durch den Rat der Stadt am 23.06.1998 als Satzung beschlossen worden.

Velbert, den 23.06.1998

Der Stadtdirektor  
Schwarz  
Beigeordnete

## STADT VELBERT

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 363 - Hauptstraße / Klippe

Gemarkung: Oberbonsfeld  
Maßstab 1:500

### LAGER IM STADTBEZIRK

Langenberg

Entwurf und Bearbeitung  
**LEG** Landesentwicklungsgesellschaft  
Nordrhein-Westfalen GmbH  
Düsseldorfer Str. 42, 4000 Düsseldorf