Vorhaben- und Erschließungsplan

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Legende

- Gebäude mit Gründach
- Freifläche
- Fußgängerbereich
- Spielfläche
- Tiefgarage
- III Geschossigkeit
- Gebäudeeingang
- Geltungsbereich Vorhaben- und Erschließungsplan

Zeichnerische Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 bis 11 BauNVO)

MU — Urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,7 — Grundflächenzahl als Höchstmaß

3,0 — Geschossflächenzahl als Höchstmaß

VI — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GH max. 147,0 m ü. NHN — max. Gebäudehöhe in m über NHN

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Ein- und Ausfahrtbereich

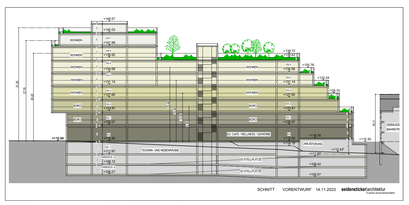
Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB

Zweckbestimmung: **Tg** Tiefgarage

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Querschnitt (ohne Maßstab)



Abstandsflächen (ohne Maßstab)

Ansichten (ohne Maßstab)

Süd-Ost

Süd-West

Nord-West

Nord-Ost

Nord-West

Nord-Ost

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 bis 11 BauNVO)
Im MU wird gemäß § 6a Absatz 4 BauNVO festgesetzt, dass ausschließlich oberhalb des 2. Obergeschosses nur Wohnungen zulässig sind.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)
Gebäudehöhen (§ 16 und 18 BauNVO)
Die festgesetzten Höhen werden definiert in Metern über Normalhöhennull (m ü.NHN):
Als **Höhe baulicher Anlagen (H)** ist der oberste Abschluss der Oberkante des obersten Geschosses eines Gebäudes einschließlich Attika, Dachrandabdeckungen, Brüstung oder ähnlicher Bauteile definiert.

Zulässige Überschreitungen der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen (H)
Eine Überschreitung der zeichnerisch festgesetzten Höhe baulicher Anlagen (H) ist
- bis zu einer Höhe von 1,5 m für Photovoltaikanlagen zulässig, sofern diese mindestens 2,0 m von der Außenwand des darunter liegenden Geschosses zurückspringen.
- bis zu einer Höhe von 3,0 m für sonstige technisch notwendige Aufbauten zulässig, sofern diese in Summe maximal 15 % der Grundfläche der Gesamtdachfläche einnehmen und diese mindestens um das Maß der Höhe der Überschreitung der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen (H) zurückspringen.

3. Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)
Extensive Dachbegrünung
Alle Flachdächer, welche nicht intensiv begrünt werden, sind mindestens extensiv mit einer Trockenrasen-, einer Kräuter-, einer Sedum- oder einer Trockenrasen-/ Sedumgesellschaft mit einer mindestens 10 cm starken Vegetationsschicht und einer mindestens 9 cm starken Substratschicht zu begrünen.
Auf den Technikaufbauten sind Photovoltaikanlagen mit einer extensiven Begrünung zu kombinieren.

Intensive Dachbegrünung
Das Dach auf der 6. Ebene ist intensiv mit einer Gräser- oder Farngesellschaft mit einer mindestens 40 cm starken Vegetationsschicht und einer mindestens 40 cm starken Substratschicht zu begrünen und durch Bäume, Büsche und Hecken als Dachgarten anzulegen.
Auf den unteren Geschossen ist ein Aufbau der intensiven Dachbegrünung von 30-35 cm herzustellen.

Ausnahmen von der Dachbegrünung
Ausgenommen von der Pflicht zur Begrünung der Dachflächen sind
- konstruktiv oder brandschutztechnisch erforderliche Dachrandabdeckungen (Attikaabdeckungen),
- haustechnisch notwendige Dachaufbauten inkl. deren Zuwegungen und Wartungsflächen,
- Befestigungselemente der Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie,
- Glasdächer sowie
- Dachterrassen sowie Stege bzw. sonstige versiegelte Flächen.

Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind oberhalb der Dachbegrünung zulässig. Die Dachbegrünung ist durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.

4. Durchführung des Vorhabens
Gem. § 12 Abs. 3a BauGB im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Hinweise

1. Der Planung zugrunde liegende DIN-Vorschriften
Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Bezug genommenen DIN-Vorschriften liegen während der Dienststunden im Rathaus Solingen-Mitte, Walter-Scheel-Platz 1, 42651 Solingen beim Stadtdienst Planung, Mobilität und Denkmalpflege zur Einsicht aus.

2. Bodendenkmalpflege
Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind Untere Denkmalbehörde der Stadt Solingen oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu melden. Boden-denkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

3. Seismologie/Erdbebenzone
Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen für Nordrhein-Westfalen in der Erdbebenzone 0 und der Untergrundklasse R (Gebiete mit felsartigem Gesteinsuntergrund). Die in der DIN EN 1998-1/NA:2011 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.

Angefertigt im Januar 2024

Die vorliegende Planunterlage ist eine Neukartierung - Abzeichnung - Vergrößerung der amtlichen Katasterkarte.

Es wird bescheinigt, dass der gegenwärtige Zustand richtig erfasst ist.
Die Katasterdarstellung stimmt mit dem amtlichen überein.

Öffentl. bestellter Verm. Ing.
Solingen,

Für die Erarbeitung des Planentwurfs.

Ltd. Baudirektorin
Solingen,

Zugestimmt:

Stadtdirektor
Solingen,

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt, Klimaschutz und Mobilität hat dem Bebauungsplanentwurf am zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 03.11.2017 (BGBl.I.S. 3634), in der z.Zt. geltenden Fassung, angeordnet.

Vorsitzender
Solingen,

Nach der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Solingen "DIE STADT" Nr. am hat dieser Plan mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 03.11.2017 (BGBl.I.S. 3634), in der z. Zt. geltenden Fassung, in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegen.

Der Oberbürgermeister
i.V.

Stadtdirektor
Solingen,

Der Rat der Stadt Solingen hat in seiner Sitzung am aufgrund des § 10 Abs. 1 BauGB vom 03.11.2017 (BGBl.I.S. 3634) in Verbindung mit §§ 7 und 41 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GONW) vom 14. Juli 1994 (GV NW S. 666), in den jeweils z. Zt. geltenden Fassungen diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Es wird bestätigt, dass diese Planausfertigung mit dem Plan des Ratsbeschlusses vom übereinstimmt.

Oberbürgermeister
Solingen,

Der Satzungsbeschluss vom ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB vom 03.11.2017 (BGBl.I.S. 3634), in der z. Zt. geltenden Fassung, im Amtsblatt der Stadt Solingen "DIE SOLINGEN" Nr. vom bekannt gemacht worden.

Der Oberbürgermeister
i.V.

Stadtdirektor
Solingen,

Planung:
seidensticker|architektur
PLANUNG UND BAUMANAGEMENT

Erstellt von:
BKR Essen
Michael Happe
Heckstraße 59
45239 Essen

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394);

2. Baunutzungsverordnung BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176);

3. Bauordnung für das Land Nordrhein- Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW S. 1086);

4. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW S. 490);

5. Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90 in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802);

in der jeweils gültigen Fassung.

STADT SOLINGEN

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN
zum
VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN O 672

. Ausfertigung

Blatt 1 von 2

Maßstab 1 : 250

Gemarkung Ohligs

Flur 75

Stand: 03.05.2024