



BESTANDSKARTIERUNG

- Vorhandene Gebäude mit Hausnummer und Anzahl der Vollgeschosse
- Abwasserkanal
- Vorhandene Einzelbäume
- Böschung
- Überdachungen
- Flurgrenze

ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG

- Verlängerung einer Linie
- Rechter Winkel
- Parallele
- Hilfslinie
- Maßhilfspunkt

ZEICHENERKLÄRUNG
FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 BauGB

- WR Reine Wohngebiete
- 0,4 Geschoßflächenzahl
- 0,2 Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse
- FH $\frac{FH_{max}}{100 \text{ über NN}}$ Maximale Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt
- o Offene Bauweise
- E nur Einzelhäuser zulässig
- Firstichtung
- Baugrenze

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Festsetzung gem. § 86 BauO NRW
 $\Delta 30^\circ - 45^\circ$ Satteldächer Dachneigung $30^\circ - 45^\circ$

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 3 BauNVO, § 3 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO

- Für das Bebauungsplangebiet wird ein reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.

Garagen und Stellplätze - § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO

- Im Bebauungsplangebiet sind je Wohneinheit höchstens zwei Garagen oder überdachte Stellplätze zulässig. Garagen oder überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und im Grenzabstand zwischen seitlicher Baugrenze und seitlicher Grundstücksgrenze zulässig.

Höhe baulicher Anlagen - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO

- Die maximale Firsthöhe darf die in dem Baufenster festgesetzte Höhe von FH max. 193 m ü. NN nicht überschreiten.

Mindestmaß der Baugrundstücke - § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

- Für das Bebauungsplangebiet wird eine Grundstücksgröße von mindestens 750 m² festgesetzt.

Höchstzulässige Anzahl an Wohneinheiten - § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist maximal eine Wohneinheit je Wohngebäude zulässig.

Festsetzungen zur Gestaltung - § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

- Die Außenwände der Gebäude sind als Putzfassaden in weißen Farbtonen auszugestalten.
- Die Dachflächen sind mit schwarzen, anthrazitfarbenen oder schiefergrauen matten Ziegeln einzudecken.
- Im Vorgartenbereich, d.h. zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze, sowie deren geradliniger Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen, sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO mit Ausnahme von Zufahrten, Zuwegungen, Anlagen zur Aufbewahrung von Müllbehältern und geländebedingten Stützmauern ausgeschlossen.
- Im rückwärtigen Gartenbereich, d.h. zwischen hinterer Gebädefassade, sowie deren geradliniger Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen und nördlicher Grundstücksgrenze, ist je Garten und je Grundstück nur eine Nebenanlage mit einem Brutto-Rauminhalt von bis zu 30 m² zulässig (Vorhaben gem. § 65 Abs. 1 Nr. 1 LBauO NRW).
- Abgrabungen oder Aufschüttungen von mehr als 1 m sind im rückwärtigen Gartenbereich, d.h. zwischen hinterer Gebädefassade, sowie deren geradliniger Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen und nördlicher Grundstücksgrenze, unzulässig. Bezugspunkt ist die vorhandene Geländeoberkante.
- Geländebedingte Stützmauern sind im rückwärtigen Gartenbereich, d.h. zwischen hinterer Gebädefassade, sowie deren geradliniger Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen und nördlicher Grundstücksgrenze, bis zu 1 m Höhe zulässig.
- Geländebedingte Stützmauern sind als Bruchsteinmauer aus Naturstein herzustellen.
- Einfriedigungen zu den Nachbargrundstücken sind zu begrünen. Zur Straße Ansembourgallee sind die Baugrundstücke durch eine aus Naturstein hergestellte Bruchsteinmauer von bis zu 80 cm Höhe abzugrenzen. Andere Einfriedigungen zur Straßenseite sind unzulässig.
- Zufahrten sind auf maximal ein Drittel der Grundstücksbreite zu begrenzen.

BEBAUUNGSPLAN NR. 461.01
 - Ansembourgallee - 1. Änderung
 Gemarkung Neviges Flur 13 Maßstab 1:500

Die Plangrundlage hat den Stand vom 23.05.2018 und entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18. 12. 1990.	L.S.	Velbert, 06.03.2019	gez. Glaubitz Städt. Vermessungsrätin
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.	L.S.	Velbert, 06.03.2018	gez. Glaubitz Städt. Vermessungsrätin
Entwurf in der Fassung vom 23.08.2018 Abteilung 3.1 Planungsamt	L.S.	Velbert, 08.03.2019	gez. Möller Abteilungsleiterin
Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist am 06.02.2018 vom Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt beschlossen und am 30.04.2018 öffentlich bekanntgemacht worden (§ 2 Abs. 1 BauGB).	L.S.	Velbert, 11.03.2019 Der Bürgermeister i.V.	gez. Ostermann Beigeordneter
Auf Beschluss des Umwelt- und Planungsausschusses der Stadt vom 24.10.2018 und nach ortsüblicher Bekanntmachung am 31.10.2018 hat der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Begründung vom 12.11.2019 bis 11.12.2018 öffentlich ausgelegen.	L.S.	Velbert, 11.03.2019 Der Bürgermeister i.V.	gez. Ostermann Beigeordneter
Der Rat der Stadt hat am 26.02.2019 diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.	L.S.	Velbert, 15.03.2019	gez. Lukrafka Bürgermeister
Es wird bestätigt, dass der Wortlaut der Satzung mit dem Ratsbeschluss vom 26.02.2019 übereinstimmt und dass nach § 2 Abs. 1 und 2 der Bekanntmachungsverordnung (BekanntmVO) NRW verfahren worden ist.	L.S.	Velbert, 15.03.2019	gez. Lukrafka Bürgermeister
Mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 29.03.2019 ist dieser Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden (§ 10 Abs. 3 BauGB).	L.S.	Velbert, 05.04.2019	gez. Lukrafka Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I 75 S. 3786).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I Seite 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04. Mai 2017 (BGBl. I Seite 1057).

Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV. NRW. Seite 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Modernisierung des Verwaltungsverfahrensgesetzes und zur Anpassung weiterer Rechtsvorschriften (BauO NRW) vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294).