Bebauungsplan Nr. 1 Esch ("Gebiet an der Waldstr./Jahnstraße")

Festsetzungen zur baulichen Nutzung und Gestaltung

Aufgrund des § 9 BBauG, der 3. VO. zur Änderung der 1. VO. zur Durchführung des BBauG vom 21.4.1970 und des § 103 der BauO. NW. wird festgesetzt:

1. Allgemeine Bestimmungen:

1.1 Die Straßenseiten der Gebäude - ausgenommen Garagen (Ziff. 6) - sollen mind. 20 % ihrer größten Länge in der Baugrenze stehen.

1.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNV. sind nicht zugelassen, ausgenommen offene Schwimm- und Badebecken.

1.3 Die in den §§ 2 - 9 der BauNV. zulässigen Ausnahmen sind ausgeschlossen. Hiervon ausgenommen sind in " Allgemeine Wohngebieten " Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltung, sowie für sportliche Zwecke.

1.4 Die " Traufhöhe " von Wohn - und Geschäftsbauten wird wie folgt begrenzt:

Geschoßzahl I.	max.	3,00 m
Geschoßzahl II.(verbindl.)	mind.	5,75 m
" II.(Höchstgr.)		
bei 1 Geschoß	mind.	3,00 m
bei 2 Geschossen	max.	5,75 m
(für jedes weiter zulässige Geschoß gilt das Maß von)	max.	2,75 m

Als " Trauhöhe " gilt das Maß von Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens bis zum Schnittpunkt von Mauerflucht und Sparrenoberkante, bei Flachdächern bis zur Gesimsoberkante.

1.5 Drempel sind nur bei Dächern von 45 Grad und steiler und bis zu 0,75 m Höhe zugelassen, gemessen von Oberkante Rohdecke bis zum Schnittpunkt der Mauerflucht und Sparrenoberkante.

2. Gebäude:

2.1 Freistehende Gebäude sollen in gestreckter Grundrißform ausgeführt werden. Das Verhältnis von Giebel- zu Traufseite des Hauptbaukörpers soll das Maß von 3 : 4 nicht überschreiten.

2.2 Ein Baukörper darf nur in gleicher Dachform und Dachneigung verlängert werden. Ziff. 6.2 bleibt unberührt.

2.3 Bei Doppelhäusern oder Hausgruppen sind Sockelhöhe und Dachneigung aufeinander abzustimmen.

2.4 Für Garagen in der geschlossenen Bauweise sind abweichendeDachneigungen zulässig. Der Versatz von Gebäudeteilen innerhalb der geschlossenen Bauweise darf 2/3 der Tiefe des Hauptgebäudes nicht überschreiten.

3. Höhenlage der Gebäude:

3.1 Alle Gebäude sind den vorhandenen Geländeverhältnissen sorgfältig anzupassen. Veränderungen des Baugeländes sind nur soweit zulässig, als sie für die Zuwegung und die Führung des Oberflächenwassers unvermeidbar sind.

3.2 Die Höhe der fertigen Oberkante des Erdgeschoßfußbodens ergibt sich aus einer Steigung von 2 % - gemessen von Bordsteinoberkante bis Geländeanschnitt des Gebäudes - zuzüglich einer max. Stufenhöhe von zusammen 0,50 m.

3.3 Die Sockelhöhe darf die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens nicht übersteigen. Als Sockelhöhe gilt hier die unterschiedliche Ausbildung der Außenwände zum Erdreich hin.

4. Wandflächen:

4.1 Benachbarte Bauten, insbesondere Doppelhäuser und Gruppenbauten, sind in Farbe und Baustoffen aufeinander abzustimmen.

4.2 Verkleidungen und Anstriche, die andere Baustoffe vortäuschen, sind nicht zugelassen.

4.3 An den Straßenseiten der Gebäude dürfen Werbeeinrichtungen nur im Erdgeschoss und bis zur Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses angebracht werden.

-2-

5. Dächer und Dachaufbauten.

5.1 Dachneigungen sind bei zusammengehörigen oder wiederholt angeordneten Baugruppen gleich auszuführen. Die Dacheindeckungen sind nur " altfarben " zugelassen.

5.2 Die geschlossene Wirkung einer Dachfläche darf nicht beeinträchtigt werden. Bei dem selben Dach ist daher auch nur die Form von Dachaufbauten gestattet.

5.3. Die Gesamtbreite von Dachaufbauten darf nicht mehr als 2/5 der zugehörigen Frontlänge betragen.

5.4 Walmdächer sind nicht zugelassen.

5.5 Bei drei - und mehrgeschossigen Häusern ist über Dach nur eine Gemeinschaftsantenne zulässig.

6. Garagen:

6.1 Garagen und sonstige zugelassene, freistehende Nebengebäude sind in den Außenflächen in Farbe und Baustoffen dem Hauptgebäude anzupassen

6.2 Garagen erhalten Flachdächer von 0 - 3 Grad oder Satteldächer gleicher Dachneigung und Dacheindeckung wie das Hauptgebäude, wenn sie freistehend oder angebaut angeordnet werden.

6.3 Rampen und Kellergaragen sind außerhalb der straßenseitigen Baugrenze oder Baulinie nicht gestattet.

6.4 Sofern Garagenplätze nicht besonders ausgewiesen sind, können Garagen unabhängig von Baulinien und Baugrenzen angeordnet werden. Der Mindestabstand (Garagentor) zur Straßenbegrenzungslinie muß 5,50 m betragen.

6.5 Garagengeschosse im Sinne des § 21 a der Bau NV. sind nur in Gebieten mit mehr als zweigeschossigen Bauweise zugelassen.

7. Einfriedigungen

7.1 In Wohngebieten dürfen Einfriedigungen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Hausfront nicht angeordnet werden. Die Vorgartenfläche ist mit Hochbord - oder Rasenkantensteinen zur Straßenfläche hin abzugrenzen und gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

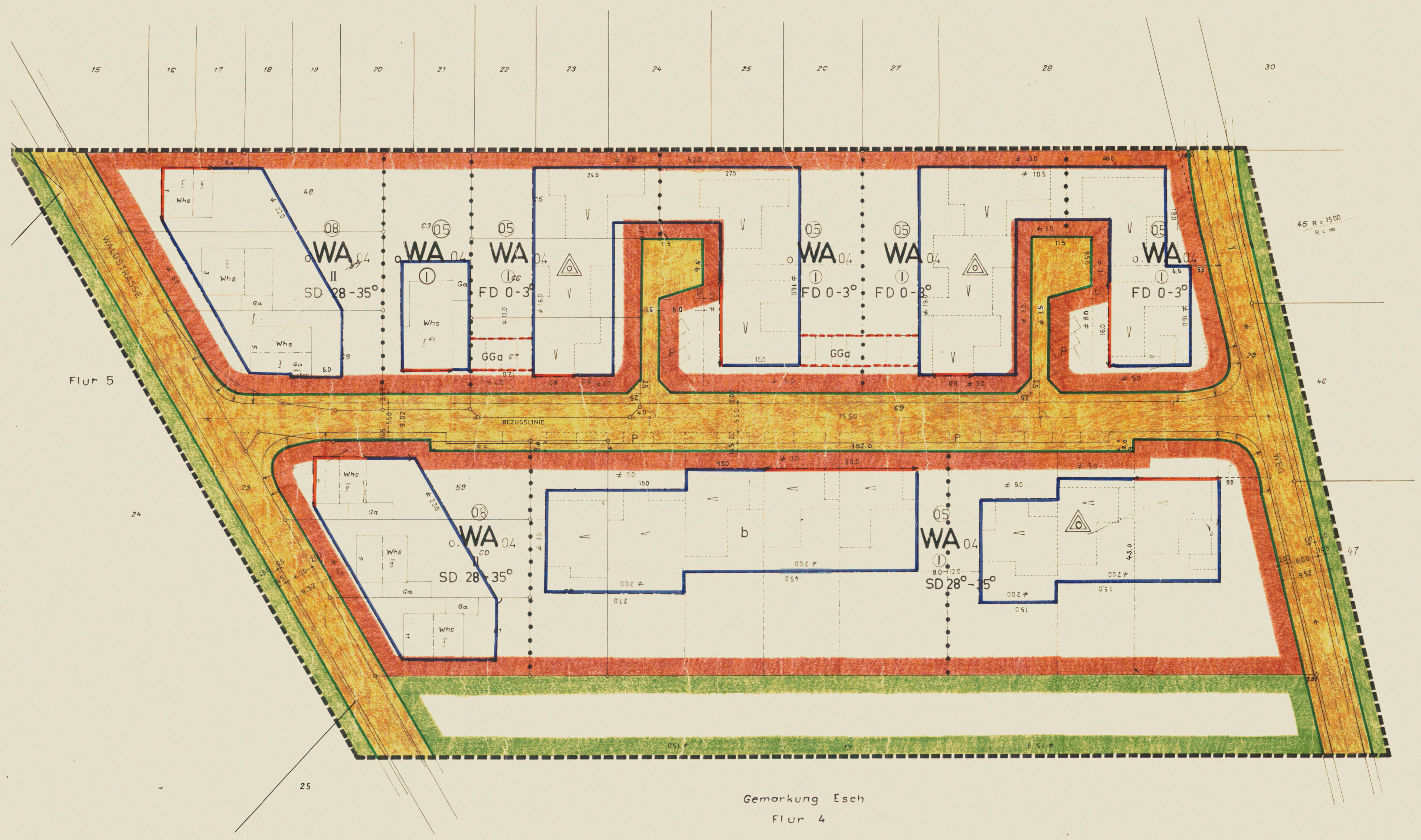
7.2 Einfriedigungen dürfen nicht höher als 1,25 m sein und sind als Holzspriegel - oder Maschendrahtzaun (evtl. mit begrünung) auszubilden.

7.3 In den übrigen Baugebieten - außen Ziff. 7.1 - sind die Einfriedigungen straßenabschnittsweise gleichartig auszubilden.

7.4 Mülltonnenbehälter für Mehrfamilienhäuser mussen in einer Gruppenanlage zusammengefasst und durch geeignete Begrünung der Sicht entzogen sein.

8. Befreiungen

Für Befreiungen von den vorstehenden Festsetzungen gelten die §§31 des BBauG und 86 der BauO.NW.



GEMEINDE
ESCH
AMT ELSDORF
KREIS BERGHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR 1
AUSFERTIGUNG NR 1

GEMARKUNG ESCH | FLUR | MASSTAB 1:500

FÜR DIESEN BEBAUUNGSPLAN GELTEN NUR DIE PLANZEICHEN DES SCHRIFTSPIEGEL DIE BESONDERS KENNTLICH GEMACHT SIND

ZU DIESEM BEBAUUNGSPLAN GEHOREN ALS BESTANDTEIL DIE FESTSETZUNGEN ZUR BAULICHEN GESTALTUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
WOHNBAUFLACHEN W; KLEINSIEDLUNGSGEBIET WS; REINES WOHNGEBIET WR; ALLGEMEINES WOHNGEBIET WA; GEMISCHTE BAUFLACHEN M; DORFGEBIET MD; MISCHGEBIET MI; KERNGEBIET MK; GEWERBLICHE BAUFLACHEN G; GEWERBEGEBIET GE; INDUSTRIEGEBIET GI; SONDERBAUFLACHEN S; WOCHENDHAUSGEBIET SW; SONDERGEBIET SO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
ZAHL DER GESCHOSSE: HOCHSTGRENZE z.B. III; ZWINGEND z.B. (II); GESCHOSSFLACHENZAHL GFZ z.B. (0.7); GRUNDFLACHENZAHL GRZ z.B. 0.4; BAUMASSENZAHL BMZ z.B. 8.0; FIRSTRICHTUNG; GARAGEN GGa

BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE
OFFENE BAUWEISE o; GESCHLOSSENE BAUWEISE g; SONDERBAUWEISE (ZEILENBAU) b; NUR EINZEL- u DOPPELHAUSER ZUL.; NUR HAUSGRUPPEN ZULASSIG; BAULINIE; BAUGRENZE; SATTELDACH SD; FLACHDACH F

BAULICHE ANLAGEN u EINRICHTUNGEN f d GEMEINBEDARF
FLACHEN oder BAUGRUDSTUCKE f d GEMEINBEDARF; VERWALTUNGSGEBAUDE; SCHULEN; KRANKENHAUS; THEATER; JUGENDHEIM; POST; KIRCHE; HALLENBAD; KINDERGARTEN; SCHUTZRAUM; FEUERWEHR

FLACHEN FUR ORTLICHEN UND UBERORTLICHEN VERKEHR.
AUTOBAHNEN u SONSTIGE UBERORTLICHE VERKEHRSWEGE (NACHRICHTLICH); VORH. STRASSENVERKEHRSFL.; GEPL. STRASSENVERKEHRSFL. (UNVERBINDLICH); OFFENTL. PARKFLACHEN P; STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

FLACHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN ABWASSER u MULLPLATZE
FLACHEN f. VERSORGUNSANLAGEN; ABWASSER u MULLPLATZE; E-WERK; GASWERK; WASSERWERK; MULLBES.-ANLAGE; UMFORMERSTATION; FERNHEIZWERK; WASSERBEHALTER; UMSPANNWERK; BRUNNEN; KLARANLAGE

GRUNFLACHEN
GRUNFLACHE; PARKANLAGE; ZELTPLATZ; BADEPLATZ; FRIEDHOF; DAUERKLEINGARTEN; SPORTPLATZ; SPIELPLATZ

SONSTIGE FESTSETZUNGEN
WASSERFLACHEN-HAFEN; FLACHE f d WASSERWIRTSCHAFT; GRUNDST f BES PRIV ZWECKE HOTEL; GRENZE UNTERSCHIEDL NUTZUNG; GRENZE DES GELTUNGSBEREICHS

FLACHEN f AUFSCHUTTUNG u ABGRAB
FLACHEN f AUFSCHUTTUNG; FLACHEN f ABGRABUNG oder GEWINNUNG VON BODENSCHATZEN; FLACHEN UNTER DENEN DER BERGBAU UMGEHT (nachr); SICHERUNGSSTREIFEN (*)

FLACHEN f LAND- u FORSTWIRTSCHAFT
FLACHEN f d LANDWIRTSCHAFT; FLACHEN f d FORSTWIRTSCHAFT; FLACHEN f LAND- u FORSTW

SANIERUNGSGEBIETE
VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE GRUNDSTUCKE; FLACHEN MIT GEH-FAHR- u LEITUNGSRECHTEN; SANIERUNGSGEBIET; ANORDNUNG BAULICHER ANLAGEN (VORSCHLAG)

FLACHEN MIT WASSERRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN
FLACHEN M.W FESTS (nachrichtl); WASSERSCHUTZGEBIET; QUELLSCHUTZGEBIET; ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET; ABGRENZUNG DER FLACHEN

SCHUTZGEBIETE (nachrichtl.)
FLACHEN MIT NATUR- oder LANDSCHAFTSSCHUTZ; NATURSCHUTZGEBIET; LANDSCHAFTSSCHUTZGEB; UMGRENZUNG DER SCHUTZFLACHEN

ES WIRD HIERMIT BESCHEINIGT DASS DIE KARTENUNTERLAGEN DIE RECHTMASSIGEN EIGENTUMSGRENZEN IN GEOMETRISCH RICHTIGER LAGE ENTHALTEN MIT DER ORTLICHKEIT TOPOGRAFISCH UBEREINSTIMMEN (FELDVERGLEICH VOM 15.10.1969) UND EINE EINDEUTIGE FESTLEGUNG UND DARSTELLUNG DER STADTEBAULICHEN PLANUNG ERMOGLICHEN
515 BERGHEIM DEN 1. 1. 1971
Semper Öff. best. Vermessungsingenieur
DEN 196

MIT GENEHMIGUNG DES HERRN REGIERUNGSPRASIDENTEN IN AACHEN LANDESVERMESSUNGSAMTES KATASTERAMTES VERVIELFALTIGT DURCH ARCH BURO DIPL ING H JANSSEN U DIPL ING B KUPPERS AACHEN ROLANDSTRASSE 18
KONTROLL-NR
DATUM
ENTWURF U BEARBEITUNG
ARCHITEKTEN DIPL.ING. H. JANSSEN DIPL.ING. B. KÜPPERS AACHEN ROLANDSTR. 18 TEL. 35964
AACHEN DEN 196

DER RAT DER GEMEINDE Esch HAT AM 3.10.1969 GEMASS § 2(1) UND (6) BBAUG VOM 23.6.1960 (BGBL S 341) BESCHLOSSEN DIESEN BEBAUUNGSPLAN AUFZUSTELLEN
BURGERMEISTER RATSMITGLIED
GEMEINDE- u. AMTSDIREKTOR
Esch DEN 3.10.1969

DIESER BEBAUUNGSPLAN HAT ALS ENWURF MIT SEINEN ANLAGEN UND BESTANDTEILEN GEMASS BBAUG § 2(6) IN DER ZEIT VOM 6.9.1971 BIS 6.10.1971 OFFENGELEGEN
GEMEINDE- u AMTSDIREKTOR
Elsdorf DEN 6.10.1971

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST GEMASS § 10 BBAUG DURCH BESCHLUSS DES RATES VOM 17.12.1971 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN
BURGERMEISTER RATSMITGLIED
GEMEINDE- u. AMTSDIREKTOR
Esch DEN 17.12. 1971

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST NACH § 11 DES BBAUG MIT VERFUGUNG VOM 2. 7. 1973 AKTENZEICHEN GENEHMIGT WORDEN
DER REGIERUNGSPRASIDENT IM AUFTRAGE
Köln DEN 2. 7. 1973

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST NACH § 12 DES BBAUG DURCH BEKANTMACHUNG VOM 25. 7. 1973 RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN
GEMEINDE- u. AMTSDIREKTOR
ELSDORF DEN 25. 7. 1973

AMT ELSDORF 7 Rheinland