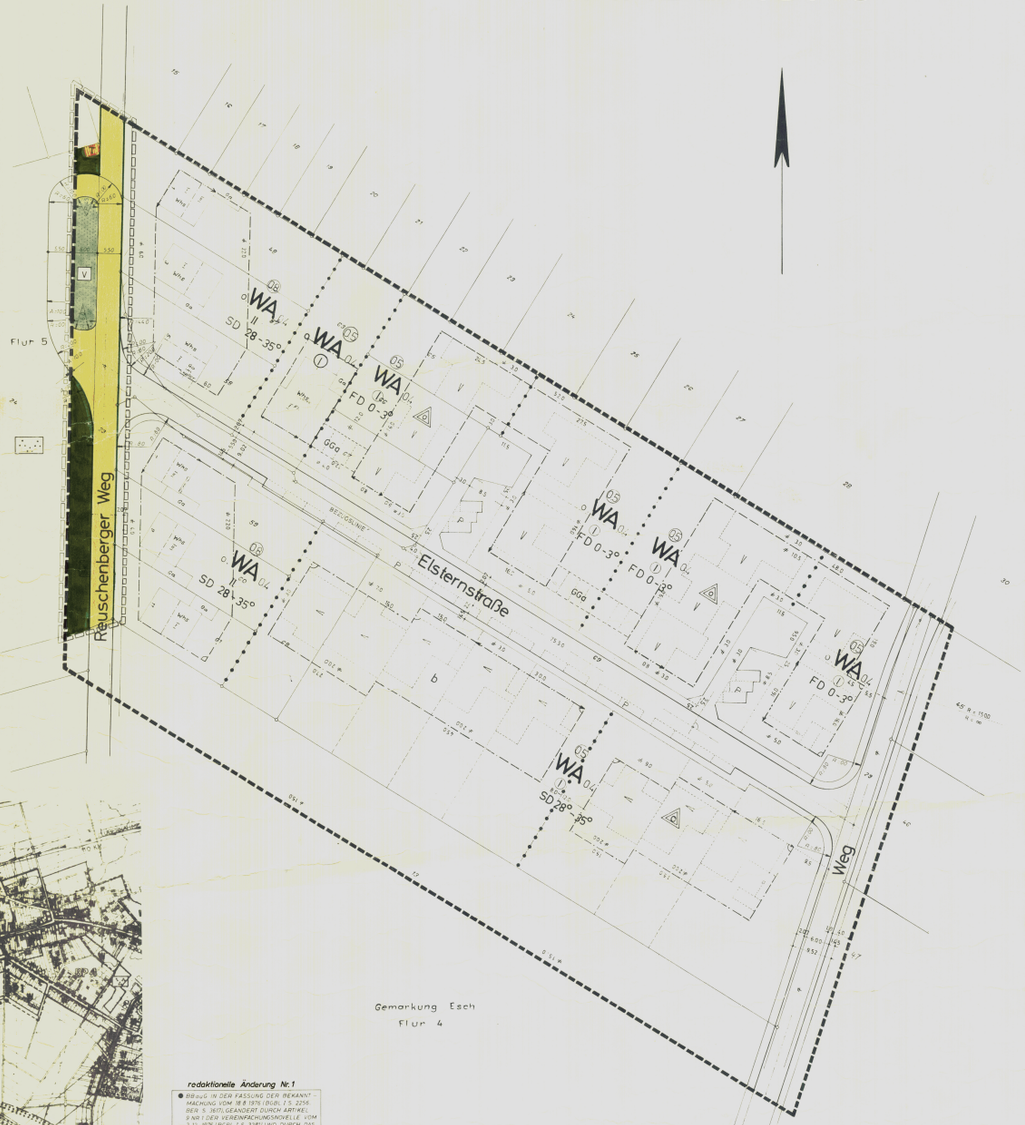
Bebauungsplan Nr. 1
Esch
Elsternstraße
23.07.1981

GEMEINDE ELSDORF BEBAUUNGSPLAN Nr. 1 ESCH

1. ÄNDERUNG

1. AUSFERTIGUNG

M. = 1 : 500



redaktionelle Änderung Nr. 1

BBauG IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256 BER. S. 3617), GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 3 NR. 1 DER VEREINFACHUNGSNOVELLE VOM 3.12.1976 (BGBl. I S. 3281) UND DURCH DAS GESETZ ZUR BESCHLEUNIGUNG VON VERFAHREN UND ZUR ERLEICHTERUNG VON INVESTITIONEN IM STÄDTEBAURECHT VOM 6.7.1979 (BGBl. I S. 949).

Bebauungsplan Nr. 1 Esch ("Gebiet am "Reuschenberger Weg / Elsternstraße")

Festsetzungen zur baulichen Nutzung und Gestaltung

Aufgrund des § 9 BauG, 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 wind. 20 % ihrer größten Länge in der Baugrenze stehen.

1.2 Kellenanlagen 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.)	wind. 5,75 m
" II.(Richtspr.)	
bei 1 Geschoß	wind. 3,00 m
bei 2 Geschossen	max. 5,75 m
(für jedes weiter zulässige Geschoß gilt das Maß von)	max. 2,75 m

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

1.5 Drewal 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 Umweite 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 abweichende Dachneigungen 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 unverzichtbar 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. Nutzflächen:

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 in Erdgeschoss und bis zur Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses angebracht werden.

5. Dächer und Dachaufbauten:

5.1 Dachneigungen sind bei zusammengehörigen oder wiederholt angeordneten Baugruppen gleich auszuführen. Die wechselnden Dachneigungen sind nur " altfränkisch " 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 2/3 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 den Hauptgebäuden anzupassen

6.2 Garagen erhalten Flachdächer von 0 - 3 Grad oder Satteldächer gleicher Dachneigung und Dachdeckung 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) auszuführen.

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

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

8. Befreiungen

Für Befreiungen von den vorstehenden Festsetzungen gelten die §§31 des BauG und 85 der BauO. NW.

PLANUNTERLAGEN	PLANUNTERLAGEN	INHALT PLANUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERFAHREN	ART DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) 1. BBAUG
~~DIE VORLIEGENDE PLANGRUNDLAGE ist eine ZEICHNUNG - VERGRÖSSERUNG - DER KATASTERUNTERLAGE. DIE FLURKARTE IST ENTSTANDEN IM MAßSTAB DURCH LAUFNAHME - VERSÄHNTE - TEIL - NEUVERMESSUNG. DIE PLANGRUNDLAGE ENTHALT ASSERDEM DIE ERGEBNISSE VON ERGÄNZUNGSVERMESSUNGEN ~~ DIE VORLIEGENDE PLANGRUNDLAGE WURDE NEU KARTIERT NACH EINWANDFREIEN FORTF. VERMESSUNGEN (NR 55 FA 13) ~~NACH EINER TEILNEUVERMESSUNG UND UNTER VERWENDUNG VON FORTF. VERMESSUNGEN (BERÄHSÄTZE - NEUVERMESSUNG - NACH EINER NEUVERMESSUNG (BEM. ERG. BEST UND VERM. PKT. ANN. DIE DARSTELLUNG ENTSPRICHT DEM GEGENWÄRTIGEN ZUSTAND	WOHNGEBÄUDE MIT HAUSNUMMER WOHNGEBÄUDE OHNE HAUSNUMMER WIRTSCHAFTS- UND INDUSTRIEGEBÄUDE DURCHFAHRT ARKADE MAUER TORGEB NACHGESTALTENDE GEBÄUDE HÖHENLAGE U.N.H. GESCHOSSZAHL S SATTELDACH W WALMDACH P PULTDACH GRENZANGABEN LANDESGRENZE BEZ. BEZ GRENZE KREISGRENZE GEMEINDEGRENZE GEMARKUNGSGRENZE FLURGRENZE FLURSTÜCKSGRENZE WEITERE SCHAFTUREN GEMÄSS DIN 3020 UND KATASTERVORSCHRIFTEN	OBERFLURHYDRANT UNTERFLURHYDRANT EINSTEIGSCHACHT STRASSENBELEUCHTUNG BORDSTEIN STRASSENSINKKASTEN WARNTAFEL OMNIBUSHALTESTELLE GESCHOSSZAHL (I, II ZURÜCKGESETZT) OBSCHO FL FLACHDACH KW KRÜPPELWALM 30/45° DACHNEIGUNG	W KLEINSIEDLUNGS-GEBIET WR REINE WOHNGEBIET WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET MB BESONDERES WOHNGEBIET MI MISCHGEBIET 1 ÜBERBAUBARE FLÄCHE 2 NICHT ÜBERBAUBARE FL MD DORFGEBIET MK KERNGEBIET GE GEWERBE-GEBIET GI INDUSTRIE-GEBIET SW WOCHENEND-HÄUSERGEBIET SO SONDERGEBIET GEM. BBauG § 9 (1) 2
ENTWURF UND BEARBEITUNG Wolf - Plantechnik GmbH Landerwerbung 5020 Frechen - Bachem, Bk. 02234/59181 DIESER PLAN STIMMT MIT DEM OFFENLEGUNGSBEREICH ÜBEREIN. DARAUF VERZICHTET WURDEN DEN			

BAUWEISE BAULINIEN BAUGRENZEN § 9 (1) 2 BBAUG	FLÄCHEN ODER BAUGRUNDSTÜCKE FÜR DEN GEMEINBEDARF § 9 (1) 5 BBAUG
o OFFENE BAUWEISE g GESCHL. BAUWEISE △ EINZEL- DOPPELHAUS ▲ HAUSGRUPPEN HGR HAUSGRUPPE REIHEN-HÄUSER (S.TEXT) HGG HAUSGRUPPE GARTEN-HOFHÄUSER HGK HAUSGRUPPE KETTEN-HÄUSER (S.TEXT) BAULINIE BAUGRENZE	VERWALTUNGSGEBÄUDE KIRCHE SCHULE HALLENBAD KRANKENHAUS KINDERGARTEN THEATER SCHUTZRAUM JUGEND HERBERGE FEUERWEHR POST EHRENMAL ALTENHEIM MUSEUM 1. ÜBERBAUBARE FLÄCHE 2 NICHT ÜBERBAUBARE FL GEM. BBauG § 9 (1) 2

VERKEHRSFLÄCHEN UND IHRE HÖHENLAGE § 9 (1) 11. § 9 (2) BBAUG	VERSORGUNGSANLAGEN UND LEITUNGEN § 9 (1) 13. BBAUG
STRASSENVERKEHRSFLÄCHE ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE STRASSENBEGRENZUNGSLINIE BEGRENZUNG SONSTIGER VERKEHRSFLÄCHEN VERKEHRSGRÜN DURCHGANG, DURCHFAHRT, UNTERFÜHRUNG RAMPE FUSSGÄNGERTUNNEL FST FUSSGÄNGERSTEG FUSSGÄNGERZONE	W FERNWASSERLEITUNG A HAUPTABWASSERLEITUNG KV HOCH- U. MITTELSPANNUNGSFREILEITUNG E ELEKTRIZITÄTSLEITUNGEN G GASLEITUNG OL FERNÖLLEITUNG FH FERNWÄRMELEITUNG F FERNMELDELEITUNG

VERSORGUNGS- U. VERWERTUNGSFLÄCHEN § 9 (1) 12, 14 BBAUG	SONSTIGE DARSTELLUNGEN U. FESTSETZUNGEN § 9 (1) 4, 9, 10, 21, 22, 24. (7) BBAUG
ELEKTR. WERK FERNHEIZWERK GASWERK WASSERWERK WASSERSCHÖPFER UMSPANNWERK UMFORMERSTATION BRUNNEN PUMPWERK KLÄRANLAGE MÜLLDEPONIE ANLAGE TRAFOSTATION LAGERPLATZ FÜR FESTE ABFALLSTOFFE RÜCKHALTEBECKEN TRAFOSTATION	St STELLPLATZ GRÜ GEMEINSCHAFTS-GRÜNFLÄCHE Ga GARAGEN TGa TIEFGARAGEN HOBE FLÄCHE (FÜR BESONDERE) AUTOUNTERZUG MT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE GRUNDSTÜCKE VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZE ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (S.TEXT UMFÄLLUNG) Ga+H GARAGENORDNUNG IM UNTERGESCHOSS VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE SCHUTZFLÄCHE BL.EG. BAULINIE ERDGESCHOSS B.EG. BAUGRENZE ERDGESCHOSS B.1.OG. BAULINIENZE AB 1. OBERGESCHOSS L.H. LICHTE HÖHE MIN. 3.50m redaktionelle Änderung Nr. 2 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DER 1. BEBAUUNGSPLANES DER ERSTEN ÄNDERUNG

SONSTIGE FLÄCHEN § 9 (1) 17, 18. BBAUG	ÄNDERUNG NACH OFFENLEGUNG
ÖFFENTLICH PARKANLAGE DAUERKLEINGARTEN ZELTPLATZ SPORTPLATZ BADEPLATZ SPIELPLATZ FRIEDHOF BOLZPLATZ BÄUME ZU ERHALTEN BÄUME ZU PFLANZEN FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (NC) FÜR BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN	
SONSTIGE FLÄCHEN § 9 (1) 17, 18. BBAUG	
FLÄCHEN FÜR AUSSCHÜTTUNGEN FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT FLÄCHEN FÜR ABGRABUNGEN FLÄCHEN FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT FLÄCHEN FÜR SKIFERBRÄUNERBEREICH FLÄCHEN FÜR LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT	
KENNZEICHNUNGEN U. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN § 9 (5) (6) BBAUG. U.S.	
SCHUTZZONEN NATURSCHUTZGEBIET WASSERSCHUTZ-GEBIET LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET QUELLSCHUTZ-GEBIET FLÄCHEN FÜR DEN GÜTERVERKEHR ÜBERSCHWEMMUNGS-GEBIET FLÄCHEN FÜR GARNANLAGEN DENKMALWERTE ANLAGE ERSUERG ERSATZ- UND ERGÄNZUNGS-GEBIET	
WASSERFLÄCHEN § 5 (1) 16 BBAUG	
WASSERFLÄCHEN HÄFEN	

SANIERUNGSGEBIET St BauFG
SAN SANIERUNGSGEBIET ØD DURCHFÜHRUNG DER SANIERUNG ZU BESEITIGENDE GEBÄUDE

GEBÄUDESTELLUNG UND HÖHENLAGE DER GEBÄUDE
30/45° DACHNEIGUNG 30.0 HÖHENLAGE DER GEBÄUDE HÖHE O.K.F. ERDGESCHOSS ÜBER DEM STRASSENANFAHR 35.0 TRAUFHÖHE: OK SPARREN ÜBER OKF ERDGESCHOSS FIRSTRICHTUNG ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FIRSTRICHTUNG ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER DACHNEIGUNG

Bergheim, den 10. März 1981
Bergleiter
Stauel
Oberm. Verm. Ing.

ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE FESTLEGUNG DER STADTEBAULICHEN PLANUNG GEOMETRISCH EINDEUTIG IST
Bergleiter
Stauel
Oberm. Verm. Ing.

DIESER PLAN IST GEMÄSS § 10 (2) BBAUG VOM 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) VOM RAT DER GEMEINDE ELSDORF AM 19.7.80 BESCHLOSSEN WORDEN.
ELSDORF DEN 23.7.80
BÜRGERMEISTER
STELLVERTRETER

DIESER PLAN IST GEMÄSS § 10 (2) BBAUG VOM 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) VOM RAT DER GEMEINDE ELSDORF AM 19.7.80 BESCHLOSSEN WORDEN.
ELSDORF DEN 19.7.80
BÜRGERMEISTER
STELLVERTRETER

DIE BÜRGER WURDEN GEMÄSS § 2 (6) BBAUG VOM 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) AM 19.7.80 ÜBER DIESE ÄNDERUNG UNTERRICHTET. DIE ÄNDERUNG HAT IN DER ZEIT VOM 12.08.80 BIS AM 3.10.80 ÖFFENTLICH GELEGEN.
ELSDORF DEN 19.9.80
BÜRGERMEISTER

Keine Anderungen und Ergänzungen wurde gemäss § 2 (6) BBauG 1976 (BGBl. I S. 2256) vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) vom 19.7.80 ÖFFENTLICH ausgelegt. Die Bürger wurden in der Zeit vom 12.08.80 bis 3.10.80 ÖFFENTLICH GELEGEN.
ELSDORF DEN 19.9.80
BÜRGERMEISTER

DIESER PLAN IST GEMÄSS § 11 DES BBAUG VOM 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) MIT VERFÜGUNG VOM 30. Juni 1981 GENEHMIGT WORDEN.
Köln, den 30.6.81
DER REGIERUNGSPRÄSIDENT
IA

DIE BEKANNTMACHUNG DER GENEHMIGUNG DES REGIERUNGSPRÄSIDENTEN SOWIE ORT UND ZEIT DER AUSLEGUNG GEMÄSS § 12 DES BBAUG VOM 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) IST AM 23.7.81 ERFOLGT
Elsdorf den 23.7.81
BÜRGERMEISTER STELLVERTRETER GEMEINDEDIR.

NACHDRUCK UND VERVIELFÄLTIGUNG JEDER ART AUCH EINZELNER TEILE SOWIE DIE ANFERTIGUNG VON VERGRÖSSER- OD. VERKLEINERUNGEN SIND VERBOTEN UND WERDEN AUF GRUND DES URHEBERSCHUTZGESETZES ÖFFENTLICH VERFOLGT