



# GEMEINDE ELSDORF

## BEBAUUNGSPLAN Nr. 2, 5. Änderung „Niederembt, östliche Teilortslage“

M 1 : 500

Ausfertigung



Aufgestellt: Gemeinde Eldorf - Bauamt -

Stand: 02 / 97

### Zeichenerklärung

#### Art der baulichen Nutzung

**WA** Allgemeines Wohngebiet

#### Maß der baulichen Nutzung

**0,4** Grundflächenzahl  
**0,5** Geschosflächenzahl  
**I** Zahl der Vollgeschosse

#### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

**0** Offene Bauweise  
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
**ED** Baugrenze

#### Verkehrsflächen

**Orange** Straßenverkehrsfläche  
**Green** Straßenbegrenzungslinie

#### Sonstige Planzeichen

**Black dashed line** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

**Green hatched** Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

#### Gestalten der baulichen Anlagen

(s. textl. Festsetzungen)

**30/45°** geneigtes Dach

### Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1. Allgemeines Wohngebiet - WA

Es wird festgesetzt, daß die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen **nicht** Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

#### 2. Bauweise

Innerhalb der festgesetzten offenen Bauweise sind nur Einzel- bzw. Doppelhäuser zulässig.

#### 3. Pflanzfestsetzungen

Auf den gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit einem Pflanzabstand von 1 x 1 m Gehölze der nachfolgenden Liste (Sträucher mind. 2 x v. 60 - 100 cm hoch) anzupflanzen:

|                         |                     |
|-------------------------|---------------------|
| Gewöhnlicher Hartriegel | (Cornus Mas)        |
| Roter Hartriegel        | (Cornus Sanguinea)  |
| Haselnuß                | (Corylus Avellana)  |
| Pfaffenhütchen          | (Euonymus Europaea) |
| Liguster                | (Ligustrum Vulgare) |
| Schlehe                 | (Prunus Spinosa)    |
| Hundsrose               | (Rosa Canina)       |
| Brombeere               | (Rubus Fruticosus)  |
| Salweide                | (Salix Caprea)      |
| Korbweide               | (Salix Viminalis)   |
| Gewöhnlicher Schneeball | (Viburnum Lantana)  |
| Wasserschneeball        | (Viburnum Opulus)   |

Je Baugrundstück ist innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern darüber hinaus 1 Laubbaum (mind. Heister 2 x v., 150 cm hoch) der nachfolgenden Liste anzupflanzen:

|                |                    |
|----------------|--------------------|
| Feldahorn      | (Acer Campestre)   |
| Hainbuche      | (Carpinus Betulus) |
| Vogelkirsche   | (Prunus Avium)     |
| Traubenkirsche | (Prunus Padus)     |
| Eberesche      | (Sorbus Aucuparia) |
| Silberweide    | Salix Alba         |

### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der zur Zeit gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 01. 1990 (BGBl. II. S. 132), geändert durch Einigungsvertragsgesetz vom 23. 09. 1990 (BGBl. II. S. 885)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 90) vom 18. 12. 1990 (BGBl. I. S. 58)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 07. 03. 1995 (GV. NW. S. 218/SGV. NW. 232)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. 07. 1994 (GV. NW. S. 666) - SGV. NW. 2023, zuletzt geändert am 20. 03. 1996 (GV. NW. S. 124)

**Örtliche Bauvorschriften** gem. § 86 BauO NW (nachrichtlich)

#### Dachformen, Dachneigungen

Als Dachform ist ausschließlich das geneigte Dach mit Dachneigungen von 30° bis 45° zulässig.

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist eine Anpassung an die Nachbarbebauung vorzusehen. Auf Nebenanlagen und Garagen ist diese Vorschrift nicht anzuwenden.

#### Aufstellungsbeschuß

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluß des Bau- und Planungsausschusses vom 14.02.92 aufgestellt worden.

50189 Eldorf, den 14.02.1992

*W. W. W.*  
(Bürgermeister)

Der Aufstellungsbeschuß ist am 23.05.92 ortsüblich bekanntgemacht worden.

(Gemeindedirektor)

#### Vorgezogene Bürgerbeteiligung

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB ist vom 24.09.96 bis 08.11.96 durch öffentliche Auslegung stattgefunden.

50189 Eldorf, den 11.11.1996

(Gemeindedirektor)

#### Trägerbeteiligung

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB ist vom 23.09.96 bis 11.11.96 durchgeführt worden.

50189 Eldorf, den 11.11.1996

(Gemeindedirektor)

#### Offenlagebeschuß

Dieser Plan wurde gemäß § 3 (2) BauGB am 14.02.92 vom Rat / Bau- und Planungsausschuß der Gemeinde Eldorf zur Offenlage beschlossen.

50189 Eldorf, den 20.02.1992

*W. W. W.*  
(Bürgermeister)

Die Offenlegung wurde am 23.05.92 ortsüblich bekanntgemacht. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.05.92 von der Auslegung benachrichtigt.

50189 Eldorf, den 03.07.1992

(Gemeindedirektor)

#### Satzungsbeschuß

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB vom Rat der Gemeinde Eldorf am 02.01.97 als Satzung beschlossen worden.

50189 Eldorf, den 02.01.1997

*J. W. W.*  
(Ratsmitglied)

#### Anzeigeverfahren

Dieser Plan wurde gemäß § 11 BauGB am 16.01.98 angezeigt.

Zu diesem Plan gehört die Verfügung vom 11.03.98 Az. 35.2-12-32-01/98

Köln, den 11.03.1998

Die Bezirksregierung im Auftrag  
*J. W. W.*  
(Bezirksregierung)

#### Bekanntmachung

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens sowie Ort und Zeit zur Entgegennahme wurden gemäß § 12 BauGB am 11.01.97 öffentlich bekanntgemacht.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan als Satzung in Kraft.

50189 Eldorf, den 24.04.1998

*W. W. W.*  
(Gemeindedirektor)

#### Planunterlagen

Es wird bescheinigt, daß die Darstellung mit dem amtlichen Katasternachweises übereinstimmt und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

den 19

(Gemeindedirektor)