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 mit min. 70 % 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 BauNV. aufgeführten Ausnahmen sind ausgeschlossen.
Hiervon ausgenommen sind in "Allgemeinen Wohngebieten" Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltung, sowie für sportliche Zwecke.

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

Geschosszahl I	max. 3,50 m
" II (verbindl.)	mind. 5,75 m
II (Hochbetr.)	mind. 5,75 m
bei 1 Geschoss	max. 6,75 m
bei 2 Geschossen (für jedes weitere 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 Traufsimsoberkante.

1.5 Dreigeschossige Bauten mit Dächern von 45 Grad und steiler und bis zu 0,75 m Höhe zugelassen, gemessen von Oberkante Rohdecke bis zum Schnittpunkt von Mauerflucht und Sparrenoberkante.

2. Gebäude

2.1 Freistehende Gebäude sollen in gestreckter Grundrissform ausgeführt werden. Das Verhältnis der Breite zur Tiefe - zur Traufseite des Hauptbaukörpers gemessen - soll das Mass von 3 : 4 nicht überschreiten.

2.2 Ein Baukörper darf nur in gleicher Grundform und Dachneigung verlängert werden. Ziff. 2.1 bleibt unberührt.

2.3 Bei Doppelhäusern oder Hausgruppen sind Geschosshöhe und Dachneigungen aufeinander abzustimmen.

3. Höhenlage der Gebäude

3.1 Alle Gebäude sind den vorhandenen Geländeverhältnissen sorgfältig anzupassen. Veränderungen des Baugeländes sind nur soweit zulässig, wie sie für die Zwecke und die Führung des Verkehrsnetzes unvermeidbar sind.

3.2 Die Höhe der fertigen Oberkante des Erdgeschossfussbodens ergibt sich aus einer Steigung von [illegible] gemessen vom Bordsteinoberkante bis Geländeoberkante des Gebäudes - zuzüglich einer max. Stufenhöhe von zu [illegible]
Die Sockelhöhe darf die Oberkante des Erdgeschossfussbodens [illegible] Die Sockelhöhe ist für die [illegible] unterschiedliche Ausbildung der Aussenwandflächen festzusetzen.

4. Wandflächen

4.1 Benachbarte Bauten, insbesondere Doppelhäuser [illegible] bauten, sind in Farben und Baustoffen [illegible] abzustimmen.

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

4.3 An den Strassenseiten der Gebäude dürfen [illegible] Fensterrichtungen nur in Erdgeschoss und [illegible] des ersten Obergeschosses angebracht werden.

5. Dächer und Dachaufbauten

5.1 Dachneigungen sind [illegible] zwischen [illegible] und [illegible] Grad zulässig. [illegible] angeordnete [illegible] Pultdächer [illegible] Flachdeckungen [illegible]

5.2 Die geschlossene Wirkung einer Dachfläche darf durch Aufbauten nicht beeinträchtigt werden. Bei demselben Gebäude ist grundsätzlich nur eine Form von Dachaufbauten gestattet.

5.3 Die Gesamtbreite von Dachaufbauten darf nicht [illegible] 2/3 der zugehörigen Dachlänge überschreiten.

5.4 Walmdächer sind nicht zugelassen.

5.5 Bei drei- und mehrgeschossigen Häusern ist [illegible] eine Gemeinschaftsantenne zulässig.

6. Garagen

6.1 Garagen und sonstige zugelassene, freistehende Nebengebäude sind in den Aussenflächen [illegible] dem Hauptgebäude anzupassen.

6.2 Garagen erhalten Flachdächer von [illegible] Hauptgebäudes [illegible] gleicher Dachneigung und Dachdeckung [illegible] werden.

6.3 Rampen [illegible] Baulinie [illegible] sind.

6.4 Sofern Garagenplätze nicht [illegible] können Garagen [illegible] Grundstücken [illegible] Strassenbegrenzungslinie [illegible]

6.5 Garagengeschosse im Sinne der § 21a BauNVO. sind nur in Gebieten [illegible] zugelassen.

7. Einfriedigungen

7.1 In Wohngebieten dürfen Einfriedigungen zwischen Strasse, Grenzungslinie und Hausfront nicht angebracht werden. Die Vorgartenfläche ist mit Hochbordsteinen oder Rasenkanten zur Strasse hin abzugrenzen und gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

7.2 Einfriedigungen dürfen nicht höher als [illegible] sein und sind mit Holzspriegel - oder Maschendrahtzaun (evtl. mit Begrünung) auszubilden.

7.3 In den übrigen Baugebieten - ausser Ziff. 7.1 - sind die Einfriedigungen strassenabschnittsweise einheitlich auszubilden.

7.4 Mülltonnenbehälter für Mehrfamilienhäuser müssen in einer Gruppenanlage zusammengefasst und durch Bepflanzung oder Begrünung der Sicht entzogen werden.

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. **3**
AUSFERTIGUNG NR. 1

1. ÄNDERUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG: WOHNBAUFLÄCHEN (W), KLEINSIEDLUNGSGEBIET (WS), REINES WOHNGEBIET (WR), ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA), GEMISCHTE BAUFLÄCHEN (M), DORFGEBIET (MD), MISCHGEBIET (MI), KERNGEBIET (MK), GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN (G), GEWERBEGEBIET (GE), INDUSTRIEGEBIET (GI), SONDERBAUFLÄCHEN (S), WOCHENHAUSGEBIET (SW), SONDERGEBIET (SO)

GRÜNFLÄCHEN: GRÜNFLÄCHE, PARKANLAGE, ZELTPLATZ, BADEPLATZ, KINDERHOF, DAUERKLEINGÄRTEN, SPORTPLATZ, SPIELPLATZ

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG: ZAHL DER GESCHOSSE: HÖCHSTGRENZE z.B. III; ZWINGEND z.B. II; GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ z.B. 0,7; GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ z.B. 0,4; BAUMASSENZAHL BMZ z.B. 6,0; FIRSTRICHTUNG; GARAGEN

SONSTIGE FESTSETZUNGEN: WASSERFLÄCHEN-HÄFEN; FLÄCHE f. d. WASSERWIRTSCHAFT; GRUNDST. f. BES. PRIV. ZWECKE; GRENZE UNTERSCHIEDL. NUTZUNG; GRENZE DES GEÄNDERTEN BEREICHS

BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE: OFFENE BAUWEISE; GESCHLOSSENE BAUWEISE; SONDERBAUWEISE (ZEILENBAU); NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZUL.; NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG; BAULINIE; BAUGRENZE; SATTELDACH SD; FLACHDACH F

FLÄCHEN f. AUFSCHÜTTUNG u. ABGRAB.; FLÄCHEN f. AUFSCHÜTTUNG; FLÄCHEN f. ABGRABUNG; FLÄCHEN f. GEWINNUNG VON BODENSCHÄTZEN; FLÄCHEN UNTER DENEN DER BERGBAUUMGEHT (INSBES. SICHERUNGSSCHEIBEN)

BAULICHE ANLAGEN u. EINRICHTUNGEN f. d. GEMEINBEDARF: FLÄCHEN f. GEMEINBEDARF; VERWALTUNGSGEBÄUDE; KIRCHE; SCHULEN; HALLENBAD; KRANKENHAUS; KINDERGARTEN; THEATER; SCHUTZRAUM; JUGENDHEIM; FEUERWEHR; POST

FLÄCHEN f. LANDWIRTSCHAFT: FLÄCHEN f. LANDWIRTSCHAFT; FLÄCHEN f. LANDWIRTSCHAFT; FLÄCHEN f. FORSTWIRTSCHAFT; FLÄCHEN f. LAND- u. FORSTWIRTSCHAFT

SANIERUNGSGEBIETE: VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE GRUNDSTÜCKE; FLÄCHEN MIT GEH-, FAHR- u. LEITUNGSRECHTEN; SANIERUNGSGEBIET; ANORDNUNG BAULICHER ANLAGEN (VORSCHLAG)

FLÄCHEN FÜR ÖRTLICHEN UND ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR: AUTOBAHNEN u. SONSTIGE ÜBERÖRTLICHE VERKEHRSWEGE; FAHRBAHNENTEILUNG; STRASSENVERKEHRSFL.; GEH-, FAHRT- u. LEITUNGSRECHTE; ÖFFENTL. PARKPLÄTZE; BEREICHSGRENZE

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN ABWASSER u. MÜLLPLÄTZE: FLÄCHEN f. VERSORGUNGSANLAGEN; ABWASSER u. MÜLLPLÄTZE; E-WERK; GASWERK; WASSERWERK; MÜLLBES.-ANLAGE; UMFORMERSTATION; FERNHEIZWERK; WASSERBEHÄLTER; UMSPANNWERK; BRUNNEN; KLÄRANLAGE

FLÄCHEN MIT WASSERRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN: FLÄCHEN MIT WASSERGEFÄHRDENDEN STOFFEN; WASSERSCHUTZGEBIET; QUELLSCHUTZGEBIET; ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET; ABGRENZUNG DER FLÄCHEN

SCHUTZGEBIETE (NATURSCHUTZ): FLÄCHEN MIT NATUR- oder LANDSCHAFTSSCHUTZ; NATURSCHUTZGEBIETE; LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIETE; UMGRENZUNG DER SCHUTZFLÄCHEN

BEREICH DER ÄNDERUNG GEMÄSS RATSBESCHLUSS VOM 9.7.1974

Es wird hiermit bescheinigt, dass die Karten- und Planunterlage den Anforderungen des § 1 Abs. 1 der PlanzeichenVO. vom 19.1.1965 entspricht. Katasteramt Bergheim, den 9.7.1974, Esch

Der Rat der Gemeinde hat am 9.7.1974 gemäss § 10 (1) (2) BBauG. vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) BGBl. III 213-1-1 und § 2 (1) der Hauptsatzung der Gemeinde Esch in der Fassung vom 23.6.1969 diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Mit Genehmigung des Herrn Regierungspräsidenten in Aachen vom 9.7.1974 Az. [illegible]

Dieser Bebauungsplan hat seinen Anlagen den Bestimmungen des BBauG. (2/6) in der Fassung vom [illegible] entsprochen.

Die der Bebauungsplan ist gemäss § 10 BBauG. durch den Beschluss des Rates vom 17.12.1974 als Satzung beschlossen worden.

Der Bebauungsplan ist nach § 11 BBauG. durch Verfügung vom [illegible] Az. [illegible] genehmigt worden.

Dieser Bebauungsplan ist nach § 12 des BBauG. durch Bekanntmachung vom 23.12.1974 rechtsverbindlich geworden.