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 Bauordn. wird festgesetzt:

1. Allgemeine Bestimmungen.

1.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNV. sind nicht zugelassen, ausgenommen offene Schwimm- und Badebecken, sowie Einrichtungen zur öffentlichen Versorgung.

1.2 Die in den §§ 2 - 9 der BauNV. zulässigen Ausnahmen sind ausgeschlossen. Hiervon ausgenommen sind in "Allgemeinen Wohngebieten" Betriebe des Beherbergungswesens und Anlagen für Verwaltung und sportliche Zwecke.

1.3 Die Traufhöhe von Wohnbauten wird wie folgt bestimmt:

Geschossezahl I		max. 3,50 m
" II	(vorherrschend)	mind. 3,75 m
" II	(Höchstgrenze)	
	bei 1 Geschoss	mind. 3,00 m
	bei 2 Geschossen	max. 4,50 m
Für jedes weiter zulässige Geschoss gilt		max. 3,00 m

Als Traufhöhe gilt das Maß von Oberkante des fertigen Erdgeschossfussbodens bis zum Schnittpunkt von Dachhaut und Gartenoberkante, bei Flachdächern bis zur Dachaußenkante.

1.4 Drempel sind nicht zugelassen.

2. Gebäude.

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

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 Bauwerke und die Führung des Oberflächenwassers unvermeidbar sind.

3.2 Bei Bauvorhaben von Reihenhäusern mit 1 und sehr geschlossenen und mit 2 oder sehr offenen Erdgeschossen ergibt sich die Höhe der fertigen Oberkante des Erdgeschossfussbodens von einer Neigung von 2 % gemessen von Gartenbordkante bis zur Geländeanschnittmitte des Gebäudes zuzüglich einer Stufenhöhe von zusammen max. 1,25 m.

3.3 Bei sonstigen Wohngebäuden ergibt sich die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfussbodens aus einer Steigung von 2 % gemessen von Gartenbordkante bis zur Geländeanschnittmitte des Gebäudes zuzüglich der Stufenhöhe von zusammen max. 0,50 m.

3.5 Die Sockelhöhe darf die Oberkante des Erdgeschossfussbodens nicht überschreiten. Die Sockelhöhe gilt hier die unterschiedliche Ausführung der Außenoberfläche zur Umwelt ab.

4. Wandflächen.

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

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

5. Dächer und Dachaufbauten.

5.1 Durchsignungen sind bei zusammengebauten oder wiederholt angewendeten Baugruppen gleich auszuführen. Die Dachneigungen sind nur Satteldächer zugelassen.

5.2 Die geschlossene Wirkung einer Dachfläche darf nicht beeinträchtigt werden. Bei den selben Bau ist daher auch bei [illegible] Dachaufbauten gestattet.

5.3 Die Gesamtbreite von Dachaufbauten darf [illegible] 1/2 der zugehörigen Trauflänge betragen.

5.4 Bei drei- und sehrgeschossigen Bauten ist über Dach nur eine Gemeinschaftsantenne zulässig.

6. Garagen.

6.1 Garagen mit geneigten Flachdächern von 0 bis 5 Grad.

6.2 Garagen als Kellergaragen sind ausserhalb der straßenseitigen Baugrenze oder Baulinie nicht gestattet.

6.3 Sofern Garagenzufahrten nicht besonders ausgewiesen sind, können Garagen unmittelbar von Grünflächen und Baugrenzen angeordnet werden. Der [illegible] (Garagentor) zur Strasse hin muß mindestens [illegible] Abstand [illegible] aufweisen.

6.4 Garagen im Sinne des § 21 a der BauNV. sind [illegible] nicht zugelassen.

7. Stellplätze.

7.1 In Wohngebieten müssen Stellplätze zwischen [illegible] und Hauptfront nicht angeordnet werden. Die Vorgartenfläche ist bis [illegible] bord- oder Rasenkantensteinen zur Strassenfläche hin abzugrenzen und gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

7.2 Stellplätzen [illegible] dürfen höher als 1,25 m [illegible] sein.

7.3 In den übrigen Baugebieten [illegible] zur Freilegung straßenabschnittsweise abschnittsweise auszuführen.

7.4 Gemeinschaftsanlagen für Garagen [illegible] müssen in einer [illegible] zusammengefasst und durch geeignete Begrünung der Umgebung [illegible].

8. Gewerbegebiete

[illegible] die ausgewiesenen Gewerbegebiete sind die [illegible] BauNV, wie folgt bestimmt:

8.1 Gebiet an der Freilichtstrasse:
Zugelassen sind Anlagen, von denen nur [illegible] geht, der die in der [illegible] schreitet.
Anlagen, die an der Nutzungsgrenze der [illegible] bieten spürbare Geräuschentwicklung erzeugen, sind nicht [illegible]
Für eine Zone von 50,0 m Tiefe von der Gebietsgrenze [illegible] Anlagen, die Ableitungen in Form von Gasen, [illegible] Flüssigkeiten und Aerosolen besitzen, sind [illegible] Zugelassen sind Anlagen zur Beheizung von Gebäuden [illegible].

8.2 Gebiet südlich der Gartenstraße:
Zugelassen sind Anlagen, von denen nur [illegible] der die in der Baulinie [illegible] bieten spürbare Geräuschentwicklung erzeugen, sind nicht [illegible]
Für eine Zone von 50,0 m Tiefe von der Gebietsgrenze [illegible] Anlagen, die Ableitungen in Form von Gasen, [illegible] Flüssigkeiten und Aerosolen besitzen, sind [illegible] Zugelassen sind Anlagen zur Beheizung von Gebäuden [illegible].

8.3 Gebiet südlich der Gartenstraße:
Zugelassen sind nur Geschäfts- und Bürogebäude sowie [illegible] Form in der Gestaltung [illegible] die an der Nutzungsgrenze der benachbarten [illegible] spürbaren Geräuschentwicklungen erzeugen und von denen [illegible] von Gasen, Dämpfen, Stäuben (Ruß), Gerüchen und [illegible] ausgehen.

9. Ausnahmen

Ausnahmen gem. § 31 der Bauo. BW. von den festgesetzten Festsetzungen können in Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden.

GEMEINDE
ELSDORF
KREIS BERGHEIM
BEBAUUNGSPLAN NR. 6a
2. + 3. Änderung
BLATT: 1

AUSFERTIGUNG: MASSTAB 1:500
GEMARKUNG: ELSDORF FLUR 5 u. 6 PARZELLEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG: WS Kleinsiedlungsgebiet, WR Reines Wohngebiet, WA Allgemeines Wohngebiet, MD Dorfgebiet, MI Mischgebiet, MK Kerngebiet, GE Gewerbegebiet, GI Industriegebiet, SO Sondergebiet, SW Wochenhausgebiet, SAN Sanierungsgebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG: Zahl der Geschosse, Zwingend, Höchstgrenze, Höchst- u. Mindestzahl, Geschossflächenzahl, Grundflächenzahl, Baumassenzahl

BAUWEISE: Offene Bauweise, Geschlossene Bauweise, Besondere Bauweise, Nur Einzelhäuser zulässig, Nur Einzel- u. Hausgruppen, Nur Doppel- u. Doppelhäuser, Nur Hausgruppen zulässig

GRUNDSTÜCKE U. ANLAGEN F. D. GEMEINBEDARF: Baugrundstücke f. d. Gemeinbedarf, Verwaltungsgebäude, Schulen, Kindergärten, Krankenhäuser, Altersheim, Jugendheim, Kirche, Kloster, Hallenbad, Feuerwehr, Friedhof, Spielplatz, Sportplatz

VERKEHR: Strassenfläche, Öffentliche Parkplätze, Strassenbegrenzungslinie, Radweg, Ein- u. Ausfahrtverbot, Auffahrverbot

VERSORGUNGSANLAGEN: Grundstück f. Versorgungsanlagen, Müllabfuhrplatz, Kläranlage, Umformerstation, Wasserbehälter, Brunnen, Oberirdische Leitung, Unterirdische Leitung

GRÜNFLÄCHEN: Grünfläche als, Parkanlage, Zeltplatz, Badeplatz, Freibad, Spielplatz, Sportplatz, Freizeitplatz Kinder, Ballspielplatz, Verkehrsgrün, Dauerkleingärten

SCHUTZFLÄCHEN: Sicherungsbereich Bergbau, Einbebauung freizuhalten, Unter Landschaftsschutz, Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet, Wasserbereich, Feststellungen, Wasserschutz, Quellschutzgebiet

AUFSCHÜTTUNG ABGRABUNGEN: Fläche f. Aufschüttung, Fläche f. Abgrabungen, Fläche f. Ablagerung von Bodenaushub

LAND- U. FORSTWIRTSCHAFT: Fläche f. d. Landwirtschaft, Fläche f. d. Forstwirtschaft, Fläche f. Land- u. Forstwirtsch., Pflanzgebot, Einlagerung o. Anlage von Überhängen

RUHENDER VERKEHR: Stellplätze, Garagen, Tiefgarage, Garagenbereich, Ausfahrten, Gemeinschaftsgaragen

ÜBERBAUBARE FLÄCHE: Baulinie, Baugrenze, Bebauungstiefe, Gem.-Fahrt-Leitungsrecht

SONSTIGE FESTSETZUNGEN: Grenzen des Geltungsbereichs, Grenze unterschiedl. Nutzung, Änderung Bau. Anlagen, Unterbrechung, Stellung der Gebäude, Richtung der Firstachsen, Hauptgebäude i. Stellung, Bauliche Gestaltung, Bauverbot, Naturdenkmal, Gesetzl. Flugdelange

Die vorliegende Plangrundlage ist z. Zeit unbedenklich. Verwendbarkeit für Zwecke der Landesplanung und der Raumordnung ist gegeben. Die vorliegende Plangrundlage wurde z. Zt. mit Katasterplan verglichen und ist mit ihm übereinstimmend. Nach einer teilweise Neuvermessung - unter Verwendung von Fortführungsvermessungen - wird der Bestand und Verlauf nach einer Nachmessung (im Erg. Best. und Verlauf) ab. Die Darstellung entspricht den gegenwärtigen Zustand.

Es wird bescheinigt dass die Festlegung der Stadtbaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis überein.

Der Rat der Gemeinde hat am gemäß § 2 Abs. 1 und 6 BBauG vom 23.6.1960 (BGBl. S. 341) beschlossen diesen Bebauungsplan aufzustellen.

Der Bebauungsplan hat als Entwurf mit Begründung nach § 9 Abs. 8 BBauG 12 Abs. 1 in der Zeit vom öffentlich ausgelegen.

Die vom Bebauungsplan hat am 19 BBauG am als Satzung beschlossen worden.

Der der Bebauungsplan ist gem. § 11 BBauG mit Verfügung vom Aktenzeichen genehmigt worden. Der Regierungspräsident i. A.

Der Bebauungsplan ist nach § 12 BBauG am durch Bekanntmachung worden am.

Entwurf und Bearbeitung: Dipl.-Ingenieure Hanstein & Eupkes