RECHTSGRUNDLAGEN

1. **Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.Sept. 2004 (BGBl. . S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.12.2006 (BGBl. I S. 3316)**
2. **Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. . S. 132), geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466)**
3. **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. . 1991 S. 58)**
4. **Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256) Zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 12.Dezember 2006 (GV. NRW. S. 615)**
5. **Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666),zuletzt geändert durch Gesetze vom 09.Oktober 2007 (GV. NRW. S. 380)**

Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

(0,8) — Geschoßflächenzahl

0,4 — Grundflächenzahl

(II) — Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baulinie

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

örtliche Bauvorschriften

28°-35° — vorgeschriebene Dachneigung

A. Textliche Festsetzungen zur baulichen Nutzung

1. **Allgemeines Wohngebiet**
Innerhalb des festgesetzten WA-Gebietes sind die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- sonstige nicht störende Gewerbetriebe
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

nicht zulässig.

2. **Nebenanlagen**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nicht zugelassen, ausgenommen Einrichtungen zur öffentlichen Versorgung

3. **Höhe baulicher Anlagen**
Die Traufhöhe der zulässigen Wohnbauten wird mit min. 5,75 m festgesetzt.
Als Traufhöhe gilt das Maß von OK fertiger Erdgeschossfußboden bis zum Schnittpunkt von Mauerflucht und Sparrenoberkante.

Die Höhe OK fertiger Erdgeschossfußboden für Mehrfamilienhäuser mit zwei und mehr Geschossen und mit zwei oder mehr Wohnungen je Geschoss ergibt sich aus einer Steigung von 2 % - gemessen von OK Bordsteinkante bis Geländeanschnitt des Gebäudes - zuzüglich einer Stufenhöhe von zusammen max. 1,25 m.

Bei sonstigen Wohngebäuden ergibt sich die Höhe OK fertiger Erdgeschossfußboden aus einer Steigung von 2 % gemessen von OK Bordsteinkante bis Geländeeinschnitt des Gebäudes zuzüglich der Stufenhöhe von zusammen max. 0,50 m.

Ausnahmen bei bestehenden Gebäuden sind zulässig.

4. **Garagen**

Garagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

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

B. Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauONRW

Die nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften sind gem. § 9 Abs. 4 BauGB Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

1. **Dachneigungen**

Festgesetzt werden Dachneigungen von 28° - 35° mit Ausnahme von Garagen, für die Flachdächer von 0° - 3° vorgeschrieben sind.
Bei Doppelhäusern sind gleiche Dachneigungen vorzusehen.

2. **Dachaufbauten**

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

Ausnahmen bei bestehenden Gebäuden sind zulässig.

Aufstellungsbeschluss
Dieser Plan ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss des Ausschusses für Bau und Planung vom _____aufgestellt worden.

Elsdorf, den _____20

(Bürgermeister) (Ratsmitglied)

Der Aufstellungsbeschluss ist am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

(Bürgermeister)

Öffentlichkeitsbeteiligung
Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat gem. § 13 Abs.2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis_____stattgefunden.

Elsdorf, den _____20

(Bürgermeister)

Behördenbeteiligung
Den berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gem. § 13 Abs. 2 Nr.3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom _____Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum _____ gegeben.

Elsdorf, den _____ 20

(Bürgermeister) (Ratsmitglied)

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

Elsdorf, den _____20

(Bürgermeister) (Ratsmitglied)

Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss sowie Ort und Zeit zur zur Einsichtnahme wurden gemäß § 10 BauGB am _____öffentlich bekannt gemacht.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan als Satzung in Kraft.

Elsdorf, den _____ 20

(Bürgermeister)

Planunterlage
Es wird bescheinigt, dass die Darstellung mit dem amtlichen Katasternachweis übereinstimmt und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

_____, den _____ 20

.....

GEMEINDE ELSDORF

BEBAUUNGSPLAN NR. 6a

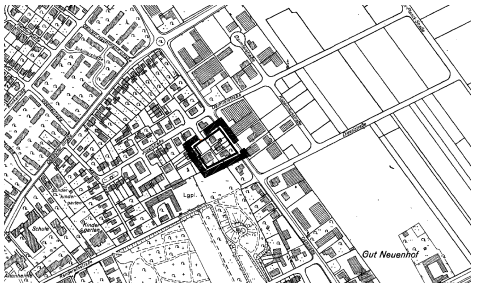
„Elsdorf, Teilbereich an der Josefstraße“

M 1 : 500

12. ÄNDERUNG **__AUSFERTIGUNG**

gem.§13 BauGB

ÜBERSICHTSPLAN **M 1 : 5000**



Aufgestellt: Gemeinde Elsdorf - Fachbereich 3

Stand: September 2008