



RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2414)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. II, S. 132), geändert durch Eingangsvertragsgesetz vom 23.09.1990 (BGBl. II, S. 889)
- Planzonenverordnung 1990 (PlanZO VO) vom 15.12.1990 (BGBl. I, S. 58)
- Bebauungsplan für das Land Nordrhein-Westfalen vom 07.03.1995 (GV. NW. S. 216, SOV. NW. 222)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 686) - SOV. NW. 2023

A) ZEICHENERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

[WA] allgemeines Wohngebiet

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

1 Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

3. BAUWEISE, BAUGRENZE

- Baugrenze
- offene Bauweise
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser
- ZWo max. 2 Wohnungen je Wohngebäude

4. VERKEHRSFÄHIGKEIT

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche

5. FLÄCHEN FÜR VERSICHERUNGSANLÄSSE

Uniformformation

6. SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Fläche für Maßnahme zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsfläche

7. SONSTIGE PFLANZEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Umgegrenzung von Flächen für Garagen

8. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

25° - 40° festgesetzte Dachneigung
Ausnahme: Garagen und Nebenanlagen

B) ZEITLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der Baulichen Nutzung

Festgesetzt wird allgemeines Wohngebiet (WA)

Innerhalb des WA-Gebietes sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und § 8 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
Nr. 4 Carportbauten
Nr. 5 Tankstellen
nicht zulässig.

2. Bauweise

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

3. Höchst zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Es sind max. 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

4. Festsetzung der Fußbodenhöhen im Erdgeschoss

Es wird für OK fertiggestellter Fußboden im Erdgeschoss eine max. Höhe von 0,40m festgelegt. Bezugspunkt ist Höhe OK Verkehrsfläche (Fußboden) vor Gebäudemitte.

5. Garagen

Garagen und Carports sind nur in den südlichen Abstandsflächen der Wohngebäude innerhalb der überbauten Fläche und in den für Garagen besonderes festgesetzten Flächen zulässig.

6. Höhe baulicher Anlagen

Die Oberkante der Traufen der Wohngebäude dürfen im Mittel 6,0m nicht überschreiten. Baugruben ist die untere Höhe der vorgelegten Verkehrsfläche. Als Traufhöhe, S. dieser Festsetzung gilt die Schwelle der Außenwandfläche mit der Oberkante der Dachhaut.

7. Planfestsetzung

Auf den gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind je 100m² Pflanzfläche mindestens ein großkroniger Baum und je 100m² Pflanzfläche mindestens 75 Säuglinge aus der nachfolgenden Gehölzliste anzupflanzen. Keine Art darf mehr als 10% von der Gesamtzahl verwendet werden.

Gehölzliste

- Standortgehölze, heimische Bäume:**
- Birke (Betula pendula)
 - Eiche (Quercus robur)
 - Esche (Fraxinus excelsior)
 - Hainbuche (Corylus avellana)
 - Hainleite (Corylus heterophylla)
 - Kiefer (Pinus sylvestris)
 - Feldulme (Ulmus campestris)
 - Weißtanne (Abies alba)
 - Sommerlinde (Tilia cordata)
 - Baumweide (Salix caprea)
 - Brennholz (Corylus avellana)
 - Traubenkirsche (Prunus padus)
- Standortgehölze, heimische Sträucher:**
- Hornstrauch (Cornus mas)
 - Hornstrauch (Cornus stolonifera)
 - Hornstrauch (Cornus alba)
 - Hornstrauch (Cornus sanguinea)
 - Liguster (Ligustrum vulgare)
 - Baldrian (Valeriana officinalis)
 - Brombeere (Rubus fruticosus)
 - Faulbaum (Rhamnus frangula)

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzte Fläche ist entsprechend Nr. 1, 2 der Anlage der Satzung der Gemeinde Elsdorf über die Erhebung von Kostenbeiträgen nach § 8a BauGB vom 15.06.1994 eine Ausgleichsmaßnahme für den durch den Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen bedingten Eingriff zu bepflanzen.

VERMÄSSLICHUNG
Das Planblatt ist gemäß § 11 Absatz 1 des Vermessungsgesetzes vom 23.07.1997 (BGBl. I, S. 1217) am 23.07.1997 in der Gemeinde Elsdorf aufgestellt.

VERMÄSSLICHUNG
Das Planblatt ist gemäß § 11 Absatz 1 des Vermessungsgesetzes vom 23.07.1997 (BGBl. I, S. 1217) am 23.07.1997 in der Gemeinde Elsdorf aufgestellt.

VERMÄSSLICHUNG
Das Planblatt ist gemäß § 11 Absatz 1 des Vermessungsgesetzes vom 23.07.1997 (BGBl. I, S. 1217) am 23.07.1997 in der Gemeinde Elsdorf aufgestellt.

VERMÄSSLICHUNG
Das Planblatt ist gemäß § 11 Absatz 1 des Vermessungsgesetzes vom 23.07.1997 (BGBl. I, S. 1217) am 23.07.1997 in der Gemeinde Elsdorf aufgestellt.

VERMÄSSLICHUNG
Das Planblatt ist gemäß § 11 Absatz 1 des Vermessungsgesetzes vom 23.07.1997 (BGBl. I, S. 1217) am 23.07.1997 in der Gemeinde Elsdorf aufgestellt.

VERMÄSSLICHUNG
Das Planblatt ist gemäß § 11 Absatz 1 des Vermessungsgesetzes vom 23.07.1997 (BGBl. I, S. 1217) am 23.07.1997 in der Gemeinde Elsdorf aufgestellt.

VERMÄSSLICHUNG
Das Planblatt ist gemäß § 11 Absatz 1 des Vermessungsgesetzes vom 23.07.1997 (BGBl. I, S. 1217) am 23.07.1997 in der Gemeinde Elsdorf aufgestellt.

VERMÄSSLICHUNG
Das Planblatt ist gemäß § 11 Absatz 1 des Vermessungsgesetzes vom 23.07.1997 (BGBl. I, S. 1217) am 23.07.1997 in der Gemeinde Elsdorf aufgestellt.

VERMÄSSLICHUNG
Das Planblatt ist gemäß § 11 Absatz 1 des Vermessungsgesetzes vom 23.07.1997 (BGBl. I, S. 1217) am 23.07.1997 in der Gemeinde Elsdorf aufgestellt.

VERMÄSSLICHUNG
Das Planblatt ist gemäß § 11 Absatz 1 des Vermessungsgesetzes vom 23.07.1997 (BGBl. I, S. 1217) am 23.07.1997 in der Gemeinde Elsdorf aufgestellt.

VERMÄSSLICHUNG
Das Planblatt ist gemäß § 11 Absatz 1 des Vermessungsgesetzes vom 23.07.1997 (BGBl. I, S. 1217) am 23.07.1997 in der Gemeinde Elsdorf aufgestellt.

VERMÄSSLICHUNG
Das Planblatt ist gemäß § 11 Absatz 1 des Vermessungsgesetzes vom 23.07.1997 (BGBl. I, S. 1217) am 23.07.1997 in der Gemeinde Elsdorf aufgestellt.

VERMÄSSLICHUNG
Das Planblatt ist gemäß § 11 Absatz 1 des Vermessungsgesetzes vom 23.07.1997 (BGBl. I, S. 1217) am 23.07.1997 in der Gemeinde Elsdorf aufgestellt.

VERMÄSSLICHUNG
Das Planblatt ist gemäß § 11 Absatz 1 des Vermessungsgesetzes vom 23.07.1997 (BGBl. I, S. 1217) am 23.07.1997 in der Gemeinde Elsdorf aufgestellt.

VERMÄSSLICHUNG
Das Planblatt ist gemäß § 11 Absatz 1 des Vermessungsgesetzes vom 23.07.1997 (BGBl. I, S. 1217) am 23.07.1997 in der Gemeinde Elsdorf aufgestellt.

VERMÄSSLICHUNG
Das Planblatt ist gemäß § 11 Absatz 1 des Vermessungsgesetzes vom 23.07.1997 (BGBl. I, S. 1217) am 23.07.1997 in der Gemeinde Elsdorf aufgestellt.

VERMÄSSLICHUNG
Das Planblatt ist gemäß § 11 Absatz 1 des Vermessungsgesetzes vom 23.07.1997 (BGBl. I, S. 1217) am 23.07.1997 in der Gemeinde Elsdorf aufgestellt.

VERMÄSSLICHUNG
Das Planblatt ist gemäß § 11 Absatz 1 des Vermessungsgesetzes vom 23.07.1997 (BGBl. I, S. 1217) am 23.07.1997 in der Gemeinde Elsdorf aufgestellt.

VERMÄSSLICHUNG
Das Planblatt ist gemäß § 11 Absatz 1 des Vermessungsgesetzes vom 23.07.1997 (BGBl. I, S. 1217) am 23.07.1997 in der Gemeinde Elsdorf aufgestellt.

VERMÄSSLICHUNG
Das Planblatt ist gemäß § 11 Absatz 1 des Vermessungsgesetzes vom 23.07.1997 (BGBl. I, S. 1217) am 23.07.1997 in der Gemeinde Elsdorf aufgestellt.

VERMÄSSLICHUNG
Das Planblatt ist gemäß § 11 Absatz 1 des Vermessungsgesetzes vom 23.07.1997 (BGBl. I, S. 1217) am 23.07.1997 in der Gemeinde Elsdorf aufgestellt.

VERMÄSSLICHUNG
Das Planblatt ist gemäß § 11 Absatz 1 des Vermessungsgesetzes vom 23.07.1997 (BGBl. I, S. 1217) am 23.07.1997 in der Gemeinde Elsdorf aufgestellt.

VERMÄSSLICHUNG
Das Planblatt ist gemäß § 11 Absatz 1 des Vermessungsgesetzes vom 23.07.1997 (BGBl. I, S. 1217) am 23.07.1997 in der Gemeinde Elsdorf aufgestellt.

VERMÄSSLICHUNG
Das Planblatt ist gemäß § 11 Absatz 1 des Vermessungsgesetzes vom 23.07.1997 (BGBl. I, S. 1217) am 23.07.1997 in der Gemeinde Elsdorf aufgestellt.

VERMÄSSLICHUNG
Das Planblatt ist gemäß § 11 Absatz 1 des Vermessungsgesetzes vom 23.07.1997 (BGBl. I, S. 1217) am 23.07.1997 in der Gemeinde Elsdorf aufgestellt.

VERMÄSSLICHUNG
Das Planblatt ist gemäß § 11 Absatz 1 des Vermessungsgesetzes vom 23.07.1997 (BGBl. I, S. 1217) am 23.07.1997 in der Gemeinde Elsdorf aufgestellt.

VERMÄSSLICHUNG
Das Planblatt ist gemäß § 11 Absatz 1 des Vermessungsgesetzes vom 23.07.1997 (BGBl. I, S. 1217) am 23.07.1997 in der Gemeinde Elsdorf aufgestellt.

GEMEINDE ELSDORF

**BEBAUUNGSPLAN NR. 10a
„Heppendorf, Zum Bahnhoff“**

M 1 : 500

AUSFERTIGUNG

ÜBERSICHTSPLAN



Aufgestellt: Gemeinde Elsdorf - Bauamt -
Stand: November 1998