



Zur Festlegung der Grundstücke sind die folgenden Unterlagen herangezogen worden:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2191)
2. Baurechtsverordnung (BaurechtsVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.01.90 (BGBl. I, S. 127)
3. Flächennutzungsverordnung (FlächennutzVO) vom 30.07.1981 (BGBl. I, S. 833)
4. Verordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 26.06.1984 (GV. NW. S. 414, 432), geändert durch Gesetz vom 20.06.1989 (GV. NW. S. 432)
5. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.08.1984 (GV. NW. S. 475), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.06.1989 (GV. NW. S. 342)

Planungsinhalte:

Gemäß Baugesetzbuch § 9 (1) Nr. 1, 2, 4, 11, 20, 21, 23, 4 und § 9 (4), (7) und (8)

Art der baulichen Nutzung

- nicht überbaute Grundstücksfläche
- WA überbaute Grundstücksfläche
- WA kleingewerbliche Wohnzone

Maß der baulichen Nutzung

- 1. Teil der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 2. Grundflächenzahl
- 3. Geschosflächenzahl

Bauweise, bauliches Baugesamtes

- 1. offene Bauweise
- 2. Baugrenze

Beschränkung der Zahl der Wohnungen

- 1. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Verkehrsflächen

- Verkehrsflächen
- Verkehrsflächen besondere Gestaltung: Mischnutzung von Fuß- und Radwegen
- Straßengrenzungslinien

Pflanzensatzung

- Anpflanzen von Bäumen

Festsetzungen nach § 9 (4) BAUGB I.V.M. § 11 BAUGB NW

- Hauptverkehrsfläche

Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen, Denkmäler und sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 5 BauNVO)

Gemäß § 4 BauNVO wird Allgemein- und Einzel- (Wohn-) festgesetzt. Gemäß § 1 (1) Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 9 (1) Nr. 1 - 5 BauNVO ausnahmsweise erlaubte Nutzung nicht Bestandteil des Bebauungsplans wird.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 (2) BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschosflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze bestimmt.

3. Bauweise, überbaute Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 21 BauNVO)

Gemäß § 22 (1) BauNVO wird die offene Bauweise festgesetzt. Die überbaute Grundstücksfläche ist durch die Geschosflächenzahl (GFZ) bestimmt. Gemäß § 23 (1) BauNVO können Auskuppelungen (Kuppelungsgiebeldecken, Balkone und Terrassen) die die GRZ um 1,50 m die im Plan festgesetzte Geschosflächenzahl überschreiten.

4. Wohnanlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 14 (1) BauNVO)

Wohnanlagen wie Gartenhäuser, Gartenschuppen u.ä. sind nur bis max. 10 m über dem Baumstumpf.

5. Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)

Gemäß § 9 (1) Nr. 5 BauGB dürfen Wohnhäuser nicht mehr als zwei Wohnungen haben.

Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Garagen sind unter Einhaltung eines Mindestabstandes von 5 m nördlich der Straßengrenzlänge (Länge) zu errichten. Garagen dürfen nicht höher als 10 m sein.

Vorkehrflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die Vorkehrflächen besonderer Zweckbestimmung (VZ) sind nach dem Mindestmaß gemäß § 10 (1) BauGB mit der Anlage von Grünanlagen (Grün) zu versehen.

Maßnahmen zur Abwehr, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft (§ 9 (1) Nr. 18 BauGB)

In der Bauweise zwischen der Festsetzung der Verkehrsflächen und der gegenüberliegenden Bauweise, dürfen private Grundstücksflächen nur verändert werden, soweit sie für die Entwicklung der Landschaft erforderlich sind.

2. Abgrenzung räumlicher Festsetzungen

1. Bauform und Bauweise

Es werden folgende Bauweisen festgesetzt: kleingewerbliche Bauweise: 10% - 20% gewerbliche Bauweise: 10% - 20%

Aufstellungsgenehmigung

Dieser Plan ist gemäß § 1 (1) BauGB vom Rat der Gemeinde Elsdorf am 28.06.93 beschlossen worden.

Vorgelegte Bürgerbeteiligung

Die öffentliche Beteiligung der Bürger hat gemäß § 1 (1) BauGB vom 28.06.93 bis 28.08.93 durch öffentliche Auslegung stattgefunden.

Trägerbeteiligung

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 1 (1) BauGB ist vom 28.06.93 bis 28.08.93 durchgeführt worden.

Stellplatzgenehmigung

Dieser Plan ist gemäß § 1 (1) BauGB vom 28.06.93 bis 28.08.93 beschlossen worden.

Stellplatzgenehmigung

Dieser Plan ist gemäß § 1 (1) BauGB vom 28.06.93 bis 28.08.93 beschlossen worden.

Stellplatzgenehmigung

Dieser Plan ist gemäß § 1 (1) BauGB vom 28.06.93 bis 28.08.93 beschlossen worden.

Stellplatzgenehmigung

Dieser Plan ist gemäß § 1 (1) BauGB vom 28.06.93 bis 28.08.93 beschlossen worden.

Stellplatzgenehmigung

Dieser Plan ist gemäß § 1 (1) BauGB vom 28.06.93 bis 28.08.93 beschlossen worden.

Stellplatzgenehmigung

Stellplatzgenehmigung

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 18 BauGB vom Rat der Gemeinde Elsdorf am 28.06.93 beschlossen worden.

Vorgelegte Bürgerbeteiligung

Die öffentliche Beteiligung der Bürger hat gemäß § 1 (1) BauGB vom 28.06.93 bis 28.08.93 durch öffentliche Auslegung stattgefunden.

Trägerbeteiligung

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 1 (1) BauGB ist vom 28.06.93 bis 28.08.93 durchgeführt worden.

Stellplatzgenehmigung

Dieser Plan ist gemäß § 1 (1) BauGB vom 28.06.93 bis 28.08.93 beschlossen worden.

Stellplatzgenehmigung

Dieser Plan ist gemäß § 1 (1) BauGB vom 28.06.93 bis 28.08.93 beschlossen worden.

Stellplatzgenehmigung

Dieser Plan ist gemäß § 1 (1) BauGB vom 28.06.93 bis 28.08.93 beschlossen worden.

Stellplatzgenehmigung

Dieser Plan ist gemäß § 1 (1) BauGB vom 28.06.93 bis 28.08.93 beschlossen worden.

Stellplatzgenehmigung

Dieser Plan ist gemäß § 1 (1) BauGB vom 28.06.93 bis 28.08.93 beschlossen worden.

Stellplatzgenehmigung

GEMEINDE ELSDORF

BEBAUUNGSPLAN NR. 40A ESCH "FASANENWEG"

M 1:500

1. Ausfertigung



Aufgestellt: Gemeinde Elsdorf - Bauamt
Stand: November 1992