



Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der zur Zeit gültigen Fassung
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. II, S. 132), geändert durch Einigungsvertragsgesetz vom 23.09.1990 (BGBl. II, S. 885)
3. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58)
4. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 07.03.1995 (GV. NW. S. 218/SGV. NW. 232)
5. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 656) - SGV. NW. 2023, zuletzt geändert am 20.03.1996 (GV. NW. S. 124)

ERLÄUTERUNG DER PLANINHALTE

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

- I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 0.4** Grundflächenzahl (GRZ)
- 10** Geschößflächenzahl (GFZ)

Bauweise, Baugrenzen

- o** offene Bauweise
- ED** Einzel- und Doppelhäuser
- Baugrenze**

Verkehrsflächen

VB Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, verkehrsberuhigter Bereich

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

- ST** Stellplätze
- GA** Garagen

Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Sonstige Festsetzungen und Darstellungen

- Abgrenzung unterschiedlicher Geschossigkeit und Geschößflächen**
- Abgrenzung des Änderungsbereiches**
- vorgeschlagene Baumpflanzung**

lextliche Festsetzungen

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Allgemeines Wohngebiet - WA
Es wird festgesetzt, daß die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

1.2 Bauweise
Es wird festgesetzt, daß pro Einzelhaus und pro Doppelhaushälfte maximal zwei Wohneinheiten zulässig sind.

1.3 Stellplätze und Garagen
Es wird festgesetzt, daß Stellplätze und Garagen außerhalb der mit festgesetzten Flächen und der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig sind.

1.4 Höhenlage baulicher Anlagen
Es wird festgesetzt, daß der Erdgeschoßfußboden in M. maximal 0,50 m über Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche (Gehsteig) liegen darf.

1.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Auf den mit gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine dichte Bepflanzung aus Sträuchern und Einzelbäumen vorzusehen. Es sind hierbei Gehölzarten der potentiellen natürlichen Vegetation sowie gartenlandtypische Obstgehölze zu verwenden. Es sind überwiegend Gehölzarten der nachstehenden Pflanzliste zu verwenden:

- Baumarten:**
- Fagus sylvatica - Rotbuche
 - Quercus robur - Stieleiche
 - Quercus petraea - Traubeneiche
 - Carpinus betulus - Hainbuche
 - Tilia cordata - Winterlinde
 - Fraxinus excelsior - Esche
 - Prunus avium - Vogelkirsche
 - sowie alte Obstbaumarten
- Straucharten:**
- Corylus avellana - Haselnuss
 - Cornus sanguinea - Roter Hartweigel
 - Rosa laurina - Hundrose
 - Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
 - Salix caprea - Salweide
 - Crataegus monogyna - Weißdorn
 - Acer campestre - Feldahorn
 - Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 86 BAUORDNUNG NW

2.1 Dachformen
Die Dächer der Hauptgebäude sind als geneigte Dächer in einem Neigungswinkel von 30° - 40° zu errichten.

2.2 Vorgärten
Als Vorgärten gelten die in der Planzeichnung mit gekennzeichneten Flächen; die Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten. Ausnahmen von dieser Festsetzung sind Hauseingänge.

3. HINWEIS

Es wird darauf hingewiesen, daß der Landrat des Erftkreises als untere Bauaufsichtsbehörde ein Merkblatt für Bauherren erstellt hat, das Auskunft über die Lage der Erdbebenzone gibt.

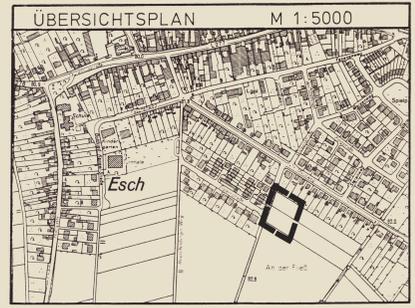
GEMEINDE ELSDORF

BEBAUUNGSPLAN NR. 41 3. ÄNDERUNG

ESCH, GOTTFRIED-KANEEL-STR.

M 1:500

1. Ausfertigung



Aufgestellt: Gemeinde Elsdorf - Bauamt
Stand: 25.09.1996

ÄNDERUNGSBEREICH
Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB von Rat der Gemeinde Elsdorf am 25.09.1996 als Satzung beschlossen worden.
Elsdorf, den 25.09.1996
H.H. Schmitz (Bürgermeister)

ÄNDERUNGSBEREICH
Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 11 BauGB am 20.08.1997 ausgesetzt.
Zu diesem Plan gehört die Verfügung vom 17.02.1997 Nr. 25/2/97-304/7/177.
Die Rückengrenze ist auf festgelegt.
Elsdorf, den 20.08.1997
H.H. Schmitz (Bürgermeister)

ÄNDERUNGSBEREICH
Dieser Plan wurde gemäß § 12 BauGB am 20.09.1996 öffentlich bekanntgemacht.
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan als Satzung in Kraft.
Elsdorf, den 20.09.1996
H.H. Schmitz (Bürgermeister)

ÄNDERUNGSBEREICH
Dieser Plan wurde gemäß § 3 (2) BauGB am 20.09.1996 von Rat/Bau- und Planungsausschuss der Gemeinde Elsdorf zur Offenlage beschlossen.
Elsdorf, den 20.09.1996
H.H. Schmitz (Bürgermeister)

ÄNDERUNGSBEREICH
Dieser Plan hat gemäß § 3 (2) BauGB vom 20.09.1996 bis 15.10.1996 öffentlich ausgesetzt.
Die Offenlegung wurde am 20.09.1996 öffentlich bekanntgemacht. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.09.1996 von der Auslegung benachrichtigt.
Elsdorf, den 20.09.1996
H.H. Schmitz (Bürgermeister)