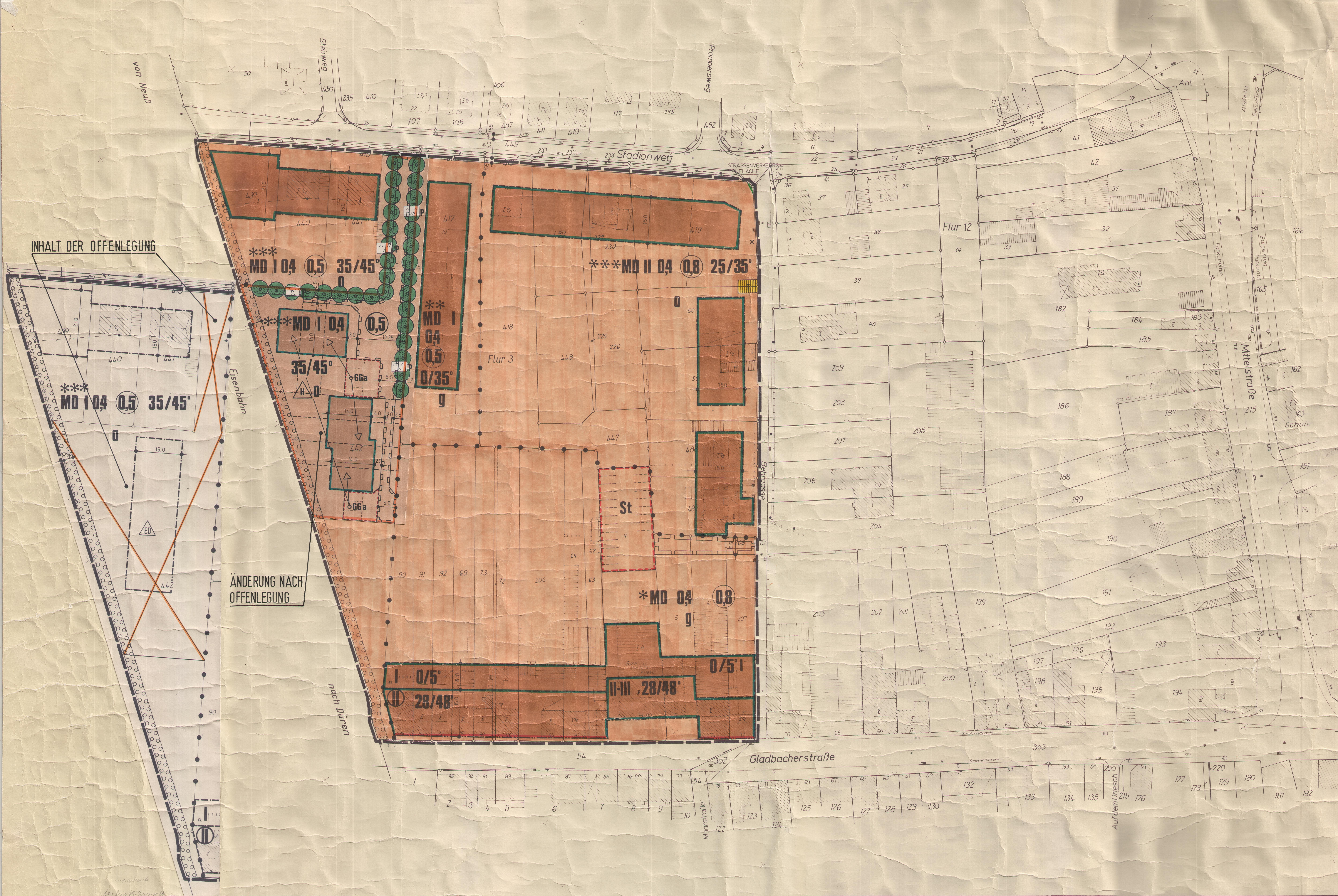
Bebauungsplan Nr. 45
Stadionweg / Behrgasse
1. Ausfertigung
20.4.82

GEMEINDE ELSDORF BEBAUUNGSPLAN NR. 45

1. AUSFERTIGUNG STADIONWEG / BEHRGASSE M. 1:500



I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 MD-Dorfgebiete

1.1.1 MD * - Dorfgebiete

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauNVO sind in dem mit MD * gekennzeichneten Dorfgebiet von den in § 5 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen nur die

Nr. 2 BauNVO	Kleinsiedlungen und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen
Nr. 3 BauNVO	sonstige Wohngebäude
Nr. 5 BauNVO	Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
Nr. 6 BauNVO	Handwerksbetriebe, die der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienen
Nr. 7 BauNVO	sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
Nr. 8 BauNVO	Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
Nr. 9 BauNVO	Gartenbaubetriebe
Nr. 10 BauNVO	Tankstellen

zulässig.

1.1.2 MD ** -Dorfgebiete

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauNVO sind in dem mit MD ** gekennzeichneten Dorfgebiet von den in § 5 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen nur die

Nr. 3 BauNVO	sonstige Wohngebäude
Nr. 5 BauNVO	Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
Nr. 6 BauNVO	Handwerksbetriebe, die der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienen
Nr. 7 BauNVO	sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
Nr. 8 BauNVO	Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

zulässig.

1.1.3 MD *** -Dorfgebiete

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauNVO sind in dem mit MD *** gekennzeichneten Dorfgebiet von den in § 5 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen nur die

Nr. 3 BauNVO	sonstige Wohngebäude
Nr. 5 BauNVO	Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
Nr. 8 BauNVO	Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

zulässig.

1.2 Festsetzungen der Erdgeschoßfußbodenhöhe (gem. § 9 (2) BBauG)

Die Höhe der fertigen Oberkanten der Erdgeschoßfußbodenhöhen ergibt sich aus einer Steigung von ≦ 2 % - gemessen von der Straßenbegrenzungslinie bis Geländeanschnitt der Wohngebäude - zuzüglich der Stufenhöhe von maximal 0,50 m. Ausnahmen hiervon sind nur dann zulässig, wenn Anpassungen an vorhandene Nachbarbebauungen dies erfordern.

2.0 HINWEIS

Zum Schutz der Bebauung auf den Parzellen Nr. 439 und Nr. 442 werden nachstehende sekundäre Schallschutzmassnahmen empfohlen:

- Für Fenster von Wohn- und Schlafräumen, die zu der Bundesbahn ausgerichtet sind, werden nur entsprechende Schallschutzfensterkonstruktionen mit einem Schalldämm-Mass von $R_w \geq 30$ dB (mind. Schallschutzklasse 2) vorgeschlagen.

GGa - Gemeinschaftsgaragen

Ausnahmsweise ist es zulässig, daß den Grundstücksflächen im Sinne des § 19 (3) BauNVO zugehörige Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsgaragen (GGa) im Sinne des § 9 (1) Nr. 22 BBauG für notwendige Garagen hinzugerechnet werden können.

Grevenbroich

PLANUNTERLAGE

~~DIE VORLIEGENDE PLANUNTERLAGE IST - Z.T. - EINE ABZEICHNUNG~~
-VERGROSSERUNG- DER KATASTERFLURKARTE
DIE FLURKARTE IST ENTSTANDEN
IM JAHRE IM MASSTAB
DURCH
URAUFNAHME - VEREINFACHTE - TEIL- NEUVERMESSUNG
DIE PLANUNTERLAGE ENTHALT AUSSERDEM DIE ERGEBNISSE
~~VON ERGANZUNGSVERMESSUNGEN (Z.B. GEBAUDE)~~

DIE VORLIEGENDE PLANUNTERLAGE WURDE - Z.T. - NEU KARTIERT
~~NACH EINWANDFREIEN FORTF.-VERMESSUNGEN (NR. 55 FA II)~~ -
~~NACH EINER TEILNEUVERMESSUNG - UND UNTER VERWENDUNG~~
~~VON FORTF.-VERMESSUNGEN (VEREINFACHTE NEUVERMESSUNG)~~
- NACH EINER NEUVERMESSUNG GEMASS ERGANZUNGSBESTIMMUNG UND VERMESSUNGSPUNKTANWEISUNG.
DIE DARSTELLUNG ENTSPRICHT DEM GEGENWÄRTIGEN ZUSTAND.

4048 Grevenbroich DEN 30. 10. 1974
Verfürth
Öffentl. bestellter Vermess.-Ingenieur

DIE DARSTELLUNG STIMMT MIT DEM AMTLICHEN KATASTERNACHWEIS UBEREIN

4048 Grevenbroich DEN 30. 10. 1974
Verfürth
Öffentl. bestellter Vermess.-Ingenieur

ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE FESTLEGUNG DER STÄDTEBAULICHEN PLANUNG GEOMETRISCH EINDEUTIG IST

4048 Grevenbroich DEN
Dipl.-Ing. Verfürth Öff. best. Vermessungsingenieur
Verfürth
Öffentl. bestellter Vermess.-Ingenieur

VERFAHREN

ENTWURF UND BEARBEITUNG
KÖLN, DEN 20.4.1982
STADTPLANUNG ZIMMERMANN KÖLN
Linzer Str. 31 Telefon: 0221/41 10 11 + 41 10 12

DIE ÖFFENTLICHE DARLEGUNG UND ANHÖRUNG HAT GEMASS § 2a(2) DES BUNDESBAUGESETZES IN DER FASSUNG VOM 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256, BER. BGBl. I S. 3617) ZULETZT GEANDERT DURCH GESETZ VOM 6.7.1979 (BGBl. I S. 949) VOM 25.1.1982 BIS 5.2.1982 STATTGEFUNDEN.
Elsdorf DEN 8.2.1982
STADT / GEMEINDEDIREKTOR

DIESER PLAN IST GEM. § 10 DES BUNDESBAUGESETZES IN DER FASSUNG VOM 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256, BER. BGBl. I S. 3617) ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 6.7.1979 (BGBl. I S. 949) VOM RAT AM 19.12.1984 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN.
Elsdorf DEN 20.12.1984
Schröder
BÜRGERMEISTER / RATSMITGLIED

~~DIESER PLAN STIMMT MIT DEM URKUNDSPLAN UND DEN DARAUF VERZEICHNETEN VERMERKEN ÜBEREIN.~~
DIESER PLAN IST URKUNDSPLAN.
DEN .198

DIESER PLAN HAT GEMASS § 2a(6) DES BUNDESBAUGESETZES IN DER FASSUNG VOM 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256, BER. BGBl. I S. 3617) ZULETZT GEANDERT DURCH GESETZ VOM 6.7.1979 (BGBl. I S. 949) IN DER ZEIT VOM 14.9.1982 BIS 15.10.1982 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.
DIE OFFENLEGUNG WURDE AM 1.9.1982 GEMASS § 2a(6) BBauG ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT.
Elsdorf DEN 2.9.1982
STADT / GEMEINDEDIREKTOR

DIESER PLAN IST GEMÄSS § 11 DES BUNDESBAUGESETZES IN DER FASSUNG VOM 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256, BER. BGBl. I S. 3617) ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 6.7.1979 (BGBl. I S. 949) MIT VERFÜGUNG VOM ~~10.4.1985~~ GENEHMIGT WORDEN.
KÖLN, DEN ~~10.4.1985~~
DER REGIERUNGSPRÄSIDENT IM AUFTRAGE

DIESER PLAN IST GEMASS § 2(1) DES BUNDESBAUGESETZES IN DER FASSUNG VOM 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256, BER. BGBl. I S. 3617) ZULETZT GEANDERT DURCH GESETZ VOM 6.7.1979 (BGBl. I S. 949), DURCH BESCHLUSS DES RATES VOM 12.5.1982 AUFGESTELLT WORDEN.
Elsdorf DEN 13.5.1982
Schröder
BÜRGERMEISTER / RATSMITGLIED

ÄNDERUNGEN BZW. ERGÄNZUNGEN ERFOLGTEN AUF GRUND STATTGEGEBENER ANREGUNGEN UND BEDENKEN GEMASS § 2a(6) DES BUNDESBAUGESETZES IN DER FASSUNG VOM 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256, BER. BGBl. I S. 3617) ZULETZT GEANDERT DURCH GESETZ VOM 6.7.1979 (BGBl. I S. 949) GEMASS BESCHLUSSFASSUNG(EN) DES RATES VOM 198
DEN 198
BÜRGERMEISTER / RATSMITGLIED

DIESER PLAN IST, SOWEIT ER GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 103 BauONW, IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 27.1.1970 (GV NW S. 96, BER. GV NW 1971 S. 331), ZULETZT GEÄNDERT AM 27.3.1979 (GV NW S. 122), BEINHALTET MIT VERFÜGUNG VOM HEUTIGEN TAGE GENEHMIGT - TLW. - AUFGEHOBEN - WORDEN -
DEN 198
DER OBERKREISDIREKTOR IM AUFTRAGE

DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2(1) BBauG AM 1.9.1982 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN.
Elsdorf DEN 2.9.1982

EINE EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG GEMASS § 2a(7) DES BUNDESBAUGESETZES IN DER FASSUNG VOM 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256, BER. BGBl. I S. 3617) ZULETZT GEANDERT DURCH GESETZ VOM 6.7.1979 (BGBl. I S. 949) ZU DER(DEN) ÄNDERUNG(EN) BZW. ERGÄNZUNG(EN) NACH DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG GEM. § 2a(6) BBauG ERFOLGTE VOM 30.7.1984 BIS 30.8.1984
Elsdorf DEN 31.8.1984

DIE BEKANNTMACHUNG DER GENEHMIGUNG DES REGIERUNGSPRÄSIDENTEN UND DES OBERKREISDIREKTORS SOWIE ORT UND ZEIT ZUR EINSICHTNAHME GEMÄSS § 12 DES BUNDESBAUGESETZES IN DER FASSUNG VOM 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256, BER. BGBl. I S. 3617) ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 6.7.1979 (BGBl. I S. 949) IST AM 198 ERFOLGT
DEN 198

ERLÄUTERUNGEN DER PLANUNGSINHALTE

INHALT
§ 9(1) NR. 1, 2, ~~3~~, 4, ~~5, 6, 7, 8, 9, 10~~, 11, 12, ~~13, 14~~, 15, ~~16, 17, 18, 19, 20~~, 21, 22, 23, ~~24~~, 25a, ~~25b, 26~~ UND ~~39h~~ SOWIE § 9(2) BUNDESBAUGESETZ (BBauG) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256, BER. BGBl. I S. 3617) ZULETZT GEANDERT DURCH GESETZ VOM 6.7.1979 (BGBl. I S. 949)

§ 103(1) NR. 1, 2 UND 4 BAUORDNUNG NORDRHEIN-WESTFALEN (BauONW) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 27.1.1970 (GVNW S. 96, BER. GVNW 1971 S. 331), ZULETZT GEANDERT DURCH GESETZ VOM 27.3.1979 (GVNW S. 122)

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (Bau NVO) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763)

PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 30.7.1981 (BGBl. I S. 833)

BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES SIND "TEXTLICHE FESTSETZUNGEN"

DEM BEBAUUNGSPLAN IST EINE BEGRÜNDUNG BEIGEFÜGT

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
1 ÜBERBAUBARE FLÄCHE
2 NICHT ÜBERBAUBARE FLÄCHE } GEM. § 9(1)2 BBauG
~~WR WR REINES WOHNGEBIET~~
~~MI MI MISCHGEBIET~~
~~WA WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET~~
~~MK MK KERNGEBIET~~
MD MD DORFGEBIET
~~GE GE GEWERBEGEBIET~~

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
II-III ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS MINDEST- UND HÖCHSTGRENZE
(II) ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ZWINGEND
0.4 GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)
(0.8) GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
~~E EINZELHÄUSER~~
~~D DOPPELHÄUSER~~
~~H HAUSGRUPPEN~~
ED EINZEL- UND DOPPELHÄUSER
BAULINIE
BAUGRENZE
0 OFFENE BAUWEISE
g GESCHLOSSENE BAUWEISE

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF
1 ÜBERBAUBARE FLÄCHE
2 NICHT ÜBERBAUBARE FLÄCHE } GEM. § 9(1)2 BBauG
ÖFFENTL. VERWALTUNGEN
KIRCHE
BÜRGERZENTRUM
KINDERGARTEN
SCHULE
ALTENZENTRUM

VERSORGUNGS-, VERWERTUNGS- UND BESEITIGUNGSFLÄCHEN
T TRAFOSTATION
~~BRUNNEN~~
~~PUMPSTATION~~
~~KLÄRANLAGE~~

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN
OBERIRDISCH
UNTERIRDISCH
E ELEKTRIZITÄTSLEITUNG
G GASLEITUNG
W WASSERLEITUNG
A ABWASSERLEITUNG

VERKEHRSFLÄCHEN
STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
STRASSENBEGRENZUNGSLINIE AUCH GEGENÜBER VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
~~BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT~~
~~VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG~~
~~VERKEHRSBERUHIGTE BEREICHE~~
~~FUSSGÄNGERBEREICH / FUSSWEG~~
~~ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE~~
~~VERKEHRSGRÜN~~

GRÜNFLÄCHEN Ö ÖFFENTLICH P PRIVAT
BOLZPLATZ
FRIEDHOF
SPIELPLATZ
SPORTPLATZ
PARKANLAGE
DAUERKLEINGARTEN

PFLANZUNGEN
FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
~~BÄUME ZU PFLANZEN~~
~~FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN~~
~~BÄUME ZU ERHALTEN~~

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND DIE FORSTWIRTSCHAFT
FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT
FLÄCHEN FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT
FLÄCHEN FÜR ERWERBSGÄRTNEREIEN

FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN
FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN
FLÄCHEN FÜR ABGRABUNGEN

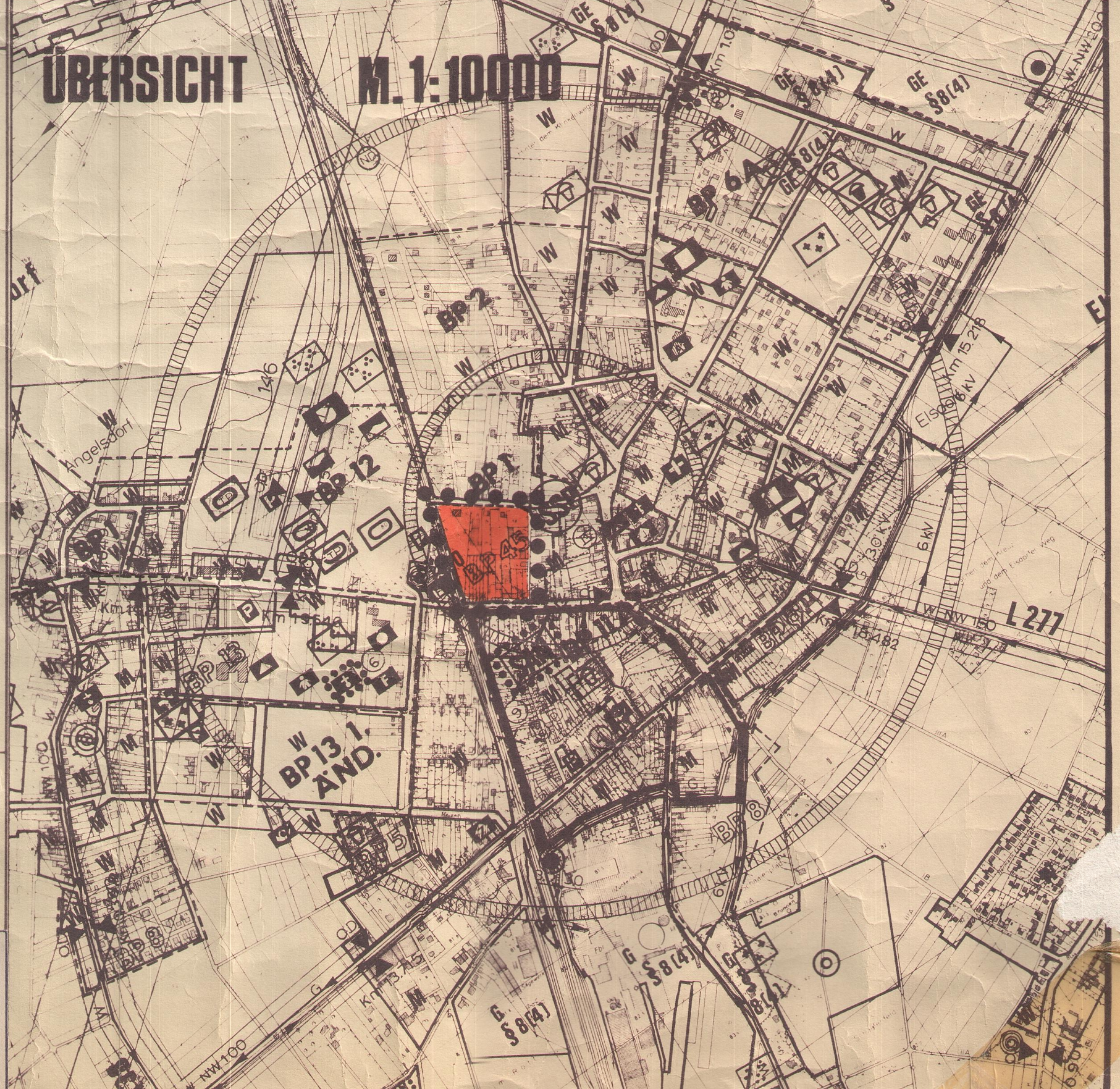
KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
SCHUTZGEBIET FÜR GRUND- UND QUELLWASSERGEWINNUNG
ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET
III B WASSERSCHUTZZONE
LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET
UMGR. DER FLÄCHEN GEM. § 9(5,6) BBauG
FLÄCHEN FÜR BAHNANLAGEN
UMGRENZUNG VON GESAMTANLAGEN (ENSEMBLES), DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN
EINZELANLAGEN (UNBEWEGLICHE KULTURDENKMALE), DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN

SONSTIGE FESTSETZUNGEN UND DARSTELLUNGEN
St STELLPLÄTZE
~~GSt GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE~~
~~Ga GARAGEN~~
~~GGa GEMEINSCHAFTSGARAGEN~~
~~HOTEL FLÄCHEN MIT BESONDEREM NUTZUNGSZWECK~~
MIT GEH-(G), FAHR-(F) UND LEITUNGSRECHTEN (L) ZU BELASTENDE FLÄCHEN ZU GUNSTEN DER ANLIEGER
VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZE
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
~~DURCHGANG, DURCHFAHRT, UNTERFÜHRUNG~~
~~L.H. 3,50m LICHTE HÖHE MINDESTENS 3,50m~~
~~B. EG. BAUGRENZE ERDGESCHOSS~~
~~SICHTDREIECKE~~
~~HOCHWASSERRÜCKHALTEBECKEN~~

SIEHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
* ** ***

FESTSETZUNGEN GEM. § 103 BauO NW
35/45° DACHNEIGUNG
~~FIRSTRICHTUNG~~
~~ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FIRSTRICHTUNGEN~~
~~ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER DACHNEIGUNGEN~~

ÄNDERUNG NACH OFFENLEGUNG
XXXX STREICHUNG
ERGÄNZUNG
H HAUSGRUPPEN
BÄUME ZU PFLANZEN
P PRIVATE GRÜNFLÄCHE "PARKANLAGE"
GGa GEMEINSCHAFTSGARAGEN MIT ZUORDNUNG

ÜBERSICHT M. 1:10000