



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet

In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) sind alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO

- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen,
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe,
- Nr. 5 Tankstellen

nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung - Garagen, Carports und Stellplätze

2.1 Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze sind nur innerhalb der der seitlichen Abstandflächen eines Gebäudes zulässig.

2.2 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind an ihrer Einfahrtsseite mindestens 5,00 m hinter der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie zu errichten.

HINWEISE

1. Bodendenkmalpflege

Im Falle der Aufdeckung archäologischer Bodenfunde im Plangebiet wird auf die §§ 15 (Entdeckung von Bodendenkmälern), 16 (Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) und 41 (Ordnungswidrigkeiten) des Gesetzes zum Schutze und zur Pflege der Bodendenkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz -DSchG- vom 11.03.1980; GV NRW S. 226) in der zur Zeit gültigen Fassung hingewiesen.

Bodenfunde sind dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, spätestens am nächsten Werktag anzuzeigen. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

2. Bodenverunreinigung

Werden bei Bauarbeiten verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen, ist unverzüglich das Amt für Wasser-, Bodenschutz- und Abfallwirtschaft des Rhein-Erft-Kreises zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

3. Kampfmittel

Die Durchführung aller beabsichtigten Vorhaben sollen mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht ausgeschlossen werden kann. Vor Beginn der Bodenarbeiten sollte das Gelände fachgerecht untersucht werden. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst, die Bezirksregierung und die Stadt Elsdorf sind zu verständigen.

4. Erdbebenzone / Untergrundeigenschaften

Es wird auf die Erdbebenzone 3 mit der Untergrundklasse S (S = Gebiete tiefer Beckenstrukturen mit mächtiger Sedimentfüllung) hingewiesen. Es wird ferner darauf hingewiesen, dass in dem Plangebiet humoses Bodenmaterial vorhanden ist. Dieses ist empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Die Böden können mit unterschiedlichen Setzungen reagieren, wozu insbesondere im Gründungsbereich besondere bauliche Maßnahmen erforderlich sind.

Ferner sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau“ und der DIN 18196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie Bestimmungen der Bauordnung des Landes NRW zu beachten.

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. S. 466)
3. Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I. 1509)
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 1 des Gesetzes vom 21.03.2013 (GV. NRW. S. 863, 975)
5. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666 - SGV NRW 2023) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 09.04.2013 (GV. NRW. S. 194)

Aufstellungsbeschluss
Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Bau- und Planungsausschusses vom 15.10.2013 aufgestellt worden.
Elsdorf, den 08.06.2015
Wolfgang Eppert (Bürgermeister) Ralf Müller (Ratsmitglied)

Offenlage
Dieser Plan hat gemäß § 3 (2) BauGB vom 24.11.2014 bis 22.12.2014 öffentlich ausgelegen.
Die Offenlegung wurde am 14.11.2014 ortsüblich bekanntgemacht. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.11.2014 von der Auslegung benachrichtigt.
Elsdorf, den 08.06.2015
Wolfgang Eppert (Bürgermeister)

Satzungsbeschluss
Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB vom Rat der Gemeinde Elsdorf am 03.03.2015 als Satzung beschlossen worden.
Elsdorf, den 08.06.2015
Wolfgang Eppert (Bürgermeister) Ralf Müller (Ratsmitglied)

Vorgezogene Bürgerbeteiligung
Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit hat gemäß § 3 (1) BauGB vom 12.08.2014 bis 11.09.2014 stattgefunden.
Elsdorf, den 08.06.2015
Wolfgang Eppert (Bürgermeister)

Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss sowie Ort und Zeit zur zur Einsichtnahme wurden gemäß § 10 BauGB am 19.6.15 öffentlich bekannt gemacht.
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan als Satzung in Kraft.
Elsdorf, den 19.6.15
Wolfgang Eppert (Bürgermeister)

Trägerbeteiligung
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB ist vom 12.08.2014 bis 11.09.2014 durchgeführt worden.
Elsdorf, den 08.06.2015
Wolfgang Eppert (Bürgermeister) Ralf Müller (Ratsmitglied)

Offenlagebeschluss
Dieser Plan wurde gemäß § 3 (2) BauGB am 28.10.2014 vom Bau- und Planungsausschusses der Gemeinde Elsdorf zur Offenlage beschlossen.
Elsdorf, den 08.06.2015
Wolfgang Eppert (Bürgermeister) Ralf Müller (Ratsmitglied)

Planunterlagen
Es wird bescheinigt, daß die Darstellung mit dem amtlichen Katasternachweis übereinstimmt und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
_____ den _____ 20

ERLÄUTERUNGEN

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90)

Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

— Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

▭ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)

Zeichen der Kartenunterlage

- Gebäude mit Hausnummer
- Nebengebäude
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze mit Grenzstein

Weitere Signaturen siehe Zeichenvorschrift für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Nordrhein - Westfalen (Zeichenvorschriften NRW) Kartengrundlage mit Stand September 2012

STADT ELSDORF

BEBAUUNGSPLAN NR. 47 „Elsdorf, Zum Kapellchen / Mozartstraße“

M 1 : 500

3.ÄNDERUNG — AUSFERTIGUNG

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 5000



Deutsche Grundkarte, genordet, Stand März 2014

Aufgestellt: Stadt Elsdorf - Fachbereich 3
Stand: Juni 2014

