BP 55
ESCH, LINDGESWEG
1. AUSF.
rechtsverbindlich seit 1.7.84

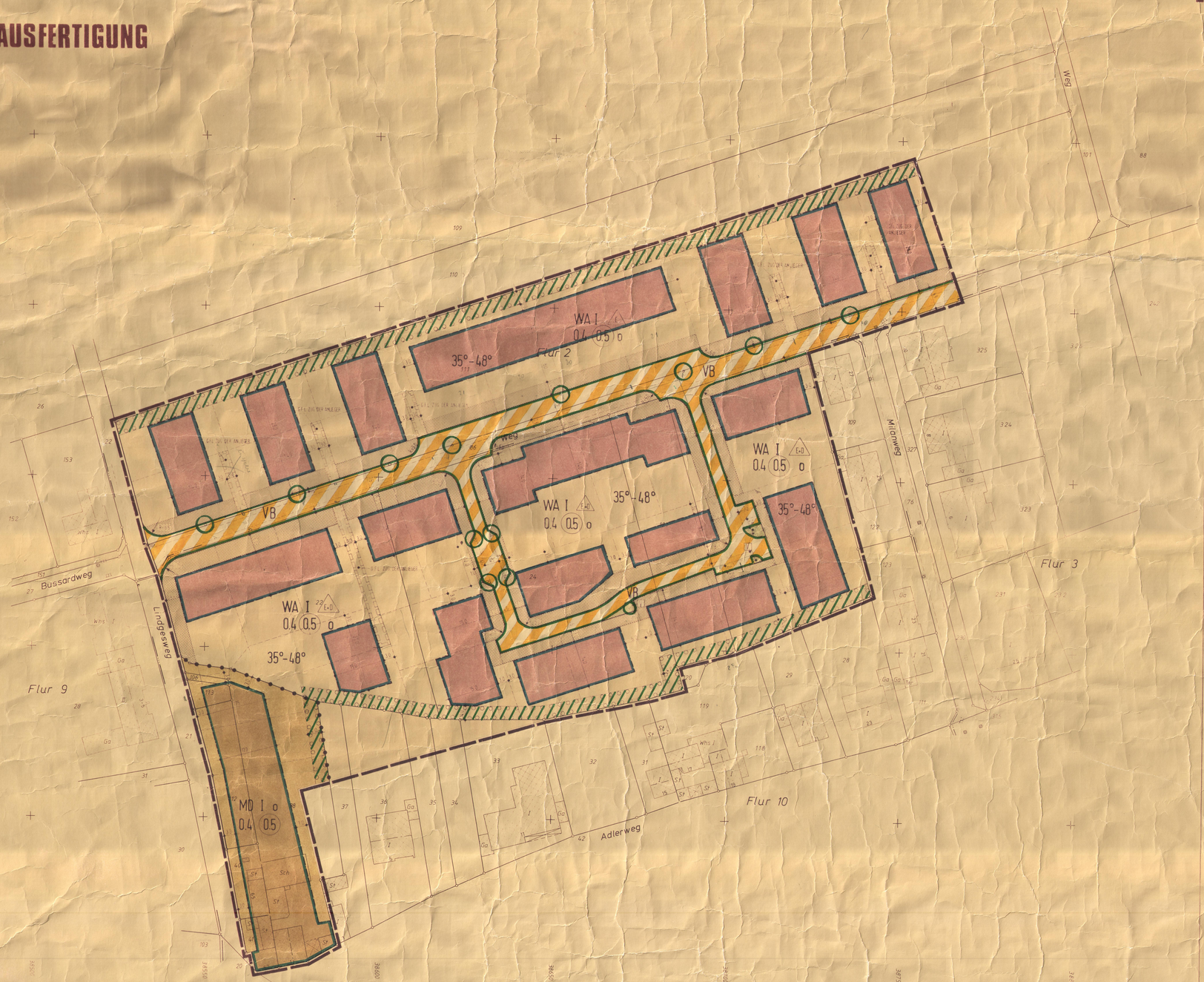
GEMEINDE ELSDORF

BEBAUUNGSPLAN NR. 55

ORTSTEIL ESCH –LINDGESWEG–

1. AUSFERTIGUNG

M. 1:500



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Allgemeines Wohngebiet – WA

Es wird festgesetzt, daß die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen

Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke
Nr. 4 Gartenbaubetriebe
Nr. 5 Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

1.2 Dorfgebiet – MD

Es wird festgesetzt, daß die nach § 5 (2) BauNVO allgemein zulässigen Arten der Nutzungen

Nr. 4 Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
Nr. 9 Gartenbaubetriebe und
Nr. 10 Tankstellen

nicht zulässig sind.

1.3 Bauweise

Es wird festgesetzt, daß innerhalb der offenen Bauweise im Allgemeinen Wohngebiet nur eine Bebauung mit Einzel-/Doppelhäusern zulässig ist. Pro Einzelhaus und pro Doppelhaushälfte sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

1.4 Stellplätze und Garagen

Es wird festgesetzt, daß Stellplätze und Garagen innerhalb der in der Planzeichnung als Vorgärten gekennzeichneten Flächen (siehe 2.2) nicht zulässig sind.

1.5 Höhenlage baulicher Anlagen

Es wird festgesetzt, daß der Erdgeschoßfußboden im Mittel höchstens 0,50 m über Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche liegen darf.

1.6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine dichte Bepflanzung aus Sträuchern und Einzelbäumen vorzusehen. Es sind standort- und landschaftsgerechte Gehölze zu verwenden.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Dachform

Die Dächer der Hauptgebäude sind als geneigte Dächer in einem Neigungswinkel von 35° bis 48° 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 und Garagenzufahrten

2.3 Einfriedigungen

In den Vorgärten (siehe 2.2) sind Einfriedigungen zwischen Verkehrsfläche und Vorgartenfläche unzulässig. Die seitlichen und rückwärtigen Einfriedigungen der Grundstücke dürfen nicht in massiver Bauweise (Mauern etc.) ausgebildet werden.

3. HINWEIS

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

PLANUNTERLAGE

DIESER PLAN STIMMT MIT DEM URKUNDENPLAN UND DEM DARAUF VERZEICHNETEN VERMERKEN ÜBEREIN
DIESER PLAN IST URKUNDENPLAN

M. MAßSTAB

ÖFFENTLICH BESTELLTER VERMESSUNGSINGENIEUR

DEN 198

ENTWURF UND BEARBEITUNG
KÖLN, DEN 8.85
STADTPLANUNG ZIMMERMANN KÖLN
Lengericher Str. 20 Telefon (0221) 48 18 15 + 48 18 12
Heinz Zimmermann

DIESER PLAN STIMMT MIT DEM AMTLICHEN KATASTERNACHWEIS ÜBEREIN

DEN

DEN 198

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

DEN

DEN 198

VERFAHREN

DIESER PLAN IST GEMÄSS § 2(1) DES BAUGESETZBUCHES DURCH BESCHLUSS DES RATES VOM AUFGESTELLT WORDEN.

DEN 198

DIESER PLAN IST GEMÄSS § 2(2) DES BAUGESETZBUCHES AUFGRUND DES RATSBESCHLUSSES VOM IN DER ZEIT VOM BIS ÖFFENTLICH AUSGELEGT WORDEN. DIE OFFENLEGUNG WURDE AM ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT. DIE TRAGER ÖFFENTLICHER BELANGE WURDEN MIT SCHREIBEN VOM VON DER AUSLEGUNG BENACHRICHTIGT.

DEN 198

ÄNDERUNGEN BZW. ERGÄNZUNGEN ERFOLGTEN AUFGRUND STATTGEGEBENER ANREGUNGEN UND BEDENKEN (GEMÄSS § 3 (2) IN VERBINDUNG MIT § 3 (3) DES BAUGESETZBUCHES DURCH BESCHLUSSFASSUNG DES RATES VOM

DEN 198

DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS IST GEMÄSS § 2 (1) DES BAUGESETZBUCHES ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN.

DEN 198

DIESER PLAN WURDE GEMÄSS § 11 DES BAUGESETZBUCHES AM ANGEZEIGT. ZU DIESEM PLAN GEHÖRT DIE VERFÜGUNG VOM AZ

DEN 198

DER REGIERUNGSPRÄSIDENT IM AUFTRAG

EINE ERNEUTE OFFENLAGE GEMÄSS § 3 (2) IN VERBINDUNG MIT § 3 (3) DES BAUGESETZBUCHES ZU DEN ÄNDERUNGEN BZW. ERGÄNZUNGEN NACH DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG ERFOLGTE VOM BIS

DEN 198

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄSS § 10 DES BAUGESETZBUCHES VOM RAT IN SEINER SITZUNG AM SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN.

DEN 198

EINE EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG GEMÄSS § 13 IN VERBINDUNG MIT § 3 (3) DES BAUGESETZBUCHES ZU DEN ÄNDERUNGEN BZW. ERGÄNZUNGEN NACH DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG ERFOLGTE VOM BIS

DEN 198

DIE DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS SOWIE ORT UND ZEIT ZUR EINSICHTNAHME WURDEN GEMÄSS § 12 DES BAUGESETZBUCHES AM ÖFFENTLICH BEKANNT GEMACHT. DAMIT IST DIESER BEBAUUNGSPLAN AM ALS SATZUNG RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

DEN 198

ERLÄUTERUNGEN DER PLANUNGSINHALTE

INHALT
GEMÄSS § 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, 25, 26 UND § 9 (2) (3) (4) (5) (6) (7) (8) BAUGESETZBUCH (BauGB) VOM 8.12.1986 (BGBl. I S.2253) IN DER JEWEILS GÜLTIGEN FASSUNG.

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) VOM 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763), GEÄNDERT DURCH ÄNDERUNGSVERORDNUNG VOM 15.12.1986 (BGBl. I S. 2665)

BAUORDNUNG NW VOM 26.6.1984 (GV. NW. S. 419; BER. AUGUST 1984) IN DER JEWEILS GÜLTIGEN FASSUNG

PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV) VOM 30.7.1981 (BGBl. I S.833)

BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES SIND "TEXTLICHE FESTSETZUNGEN".

§ 8 DEM. BEBAUUNGSPLAN IST EINE BEGRÜNDUNG BEIGEFÜGT

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
1 ÜBERBAUBARE FLÄCHE
2 NICHT ÜBERBAUBARE FLÄCHE

WR	WR	REINES WOHNGEBIET	MI MI MISCHGEBIET
WA	WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET	MK MK KERNGEBIET
MD	MD	DORFGEBIET	GE GE GEWERBEGEBIET

S. TEXTL. FESTS./ZIF

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)
■ ÜBERSCHREITUNG DER GRZ UND GFZ

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
E EINZELHÄUSER
D DOPPELHÄUSER
H HAUSGRUPPEN
ED EINZEL- UND DOPPELHÄUSER
BAULINIE
BAUGRENZE
O OFFENE BAUWEISE
G GESCHLOSSENE BAUWEISE

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

VERSORGUNGS-, VERWERTUNGS- UND BESEITIGUNGSFLÄCHEN
T TRAFOSTATION
B BRUNNEN
P PUMPSTATION
KLÄRANLAGE

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTS-ANLAGEN
ZUORDNUNG FÜR GSt UND GGa
St STELLPLÄTZE
GSt GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE
Ga GARAGEN
GGa GEMEINSCHAFTSGARAGEN

VERKEHRSFLÄCHEN
STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
STRASSENBEGRENZUNGSLINIE AUCH GEGENÜBER VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT

VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
V VERKEHRSBERUHIGTE BEREICHE
F FUSSGÄNGERBEREICH / FUSSWEG
W WIRTSCHAFTSWEG
P ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE
VG VERKEHRSGRÜN

GRÜNFLÄCHEN
ÖFFENTLICHE
PRIVAT
SPIELPLATZ
FRIEDHOF
SPORTPLATZ
PARKANLAGE
DAUERKLEINGÄRTEN

ANPFLANZUNGEN U. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN
FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
ANPFLANZEN VON BÄUMEN
FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN
ERHALTUNG VON BÄUMEN

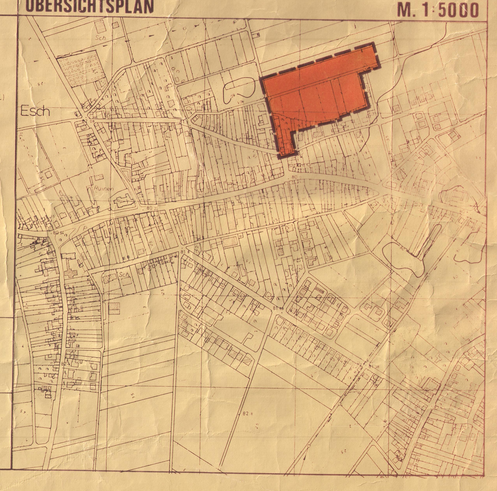
FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND DIE FORSTWIRTSCHAFT
FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT
FLÄCHEN FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT

KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
20 m BAUVERBOTSZONE GEM. § 9 (6) BauGB
ZUGANG- UND ZUFAHRTSVERBOT MIT LÜCKENLOSER, DAUERHAFTER EINFRIEDUNG GEM. § 9 (6) BauGB
WASSERSCHUTZZONE
HOCHWASSERRÜCKHALTEBECKEN
ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET
LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET
ÜBER DIE FLÄCHEN GEM. § 9 (5) BauGB
FLÄCHEN FÜR BAHNANLAGEN
UMGRENZUNG VON GESAMTANLAGEN / ENSEMBLE(S) DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN
EINZELANLAGEN (UNBEWEGLICHE KULTURDENKMALE) DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN

SONSTIGE FESTSETZUNGEN UND DARSTELLUNGEN
AUFSCHÜTTUNG GEM. § 9 (1) 26 BauGB
ABGRABUNG GEM. § 9 (1) 26 BauGB
MIETEL FLÄCHEN MIT BESONDEREM NUTZUNGSZWECK
MIT GEH-(G), FAHR-(F) UND LEITUNGSRECHT(LE) ZU BELASTENDE FLÄCHEN
VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZE
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
GRENZE DES RÄUMLICHEN GÜLTIGKEITSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
DURCHGANG, DURCHFAHRT, UNTERFÜHRUNG
L. R. 3,50m LICHTE HÖHE MINDESTENS 3,50 m
VORGESCHLAGENE BAUMPFLANZUNGEN
SICHTDREIECK
WASSERFLÄCHE
Ü. STR. V. FL. ÜBERBAUBARE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE

FESTSETZUNGEN GEM. § 81 BauO NW '84
z.B. 35/45° DACHNEIGUNG — FIRSTRICHTUNG
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER FIRSTRICHTUNGEN
GH=10 ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER DACHNEIGUNGEN

ÄNDERUNG NACH OFFENLEGUNG
XXXX STREICHUNG [ ] ERGÄNZUNG

ÜBERSICHTSPLAN

M. 1:5000