GEMEINDE ELSDORF
BEBAUUNGSPLAN NR. 63
ORTSTEIL ANGELSDORF
„FORSTSTRASSE"

1. AUSFERTIGUNG

M. 1:500

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Reines Wohngebiet – WR

Es wird festgesetzt, daß die nach § 3 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen

Läden und nicht störenden Handwerksbetriebe sowie kleinen Betriebe des Beherbergungsgewerbes

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

1.2 Bauweise

Es wird festgesetzt, daß innerhalb der offenen Bauweise nur eine Bebauung mit Einzelhäusern zulässig ist.
Pro Einzelhaus sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

1.3 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.

1.4 Höhenlage baulicher Anlagen

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

1.5 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

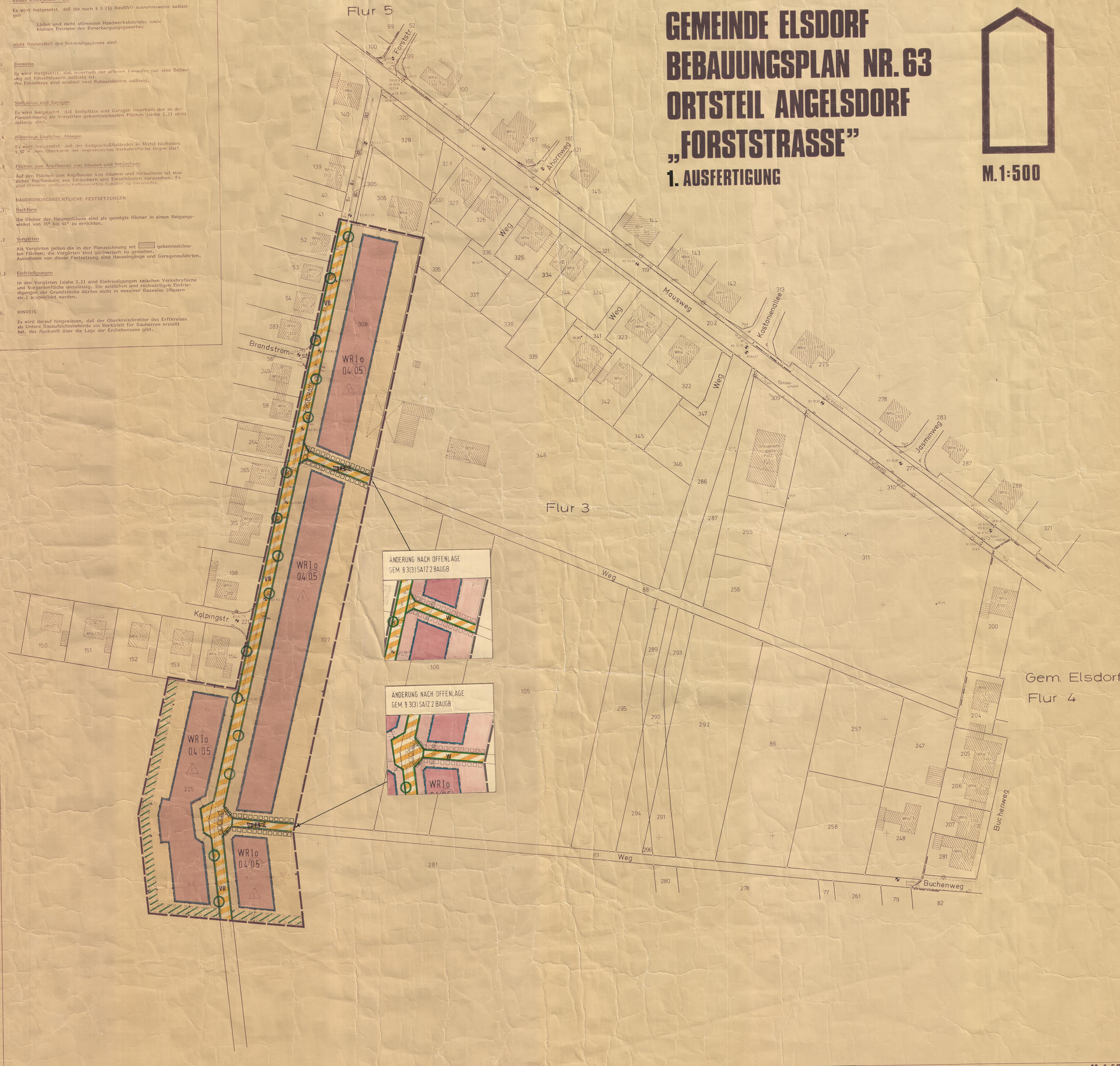
Als Vorgärten gelten die in der Planzeichnung mit ▨ gekennzeichneten Flächen; die Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten.
Ausnahmen von dieser Festsetzung sind Hauseingänge und Garagenzufahrten.

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

~~DIE VORLIEGENDE PLANUNTERLAGE IST ZU EINER ABZEICHNUNG VERGRÖSSERUNG DER KATASTERFLURKARTE~~
DIE FLURKARTE IST ENTSTANDEN

IM JAHRE IM MASSSTAB

DURCH

~~URAUFNAHME / TEILNAHME / TEIL-NEUVERMESSUNG~~
DIE PLANUNTERLAGE ENTHÄLT AUSSERDEM DIE ERGEBNISSE
~~DER FELDAUFNAHMEN~~

DIE VORLIEGENDE PLANUNTERLAGE WURDE ~~/~~ NEU KARTIERT NACH EINWANDFREIEN FORTF. VERMESSUNGEN (NR. 55 FA. II) ~~NACH EINER TEILAUSMESSUNG UND GUTER VERGLEICHE~~ VON FORTF. VERMESSUNGEN VEREINFACHTE FLURVERMESSUNG ~~NACH EINER NEUVERMESSUNG~~ GEMASS ERGÄNZUNGSBESTIMMUNG ~~DER KATASTERVERWALTUNG~~

DIE DARSTELLUNG ENTSPRICHT DEM GEGENWÄRTIGEN ZUSTAND

Bedheim DEN 21.7.88

DIE DARSTELLUNG STIMMT MIT DEM AMTLICHEN KATASTERNACHWEIS ÜBEREIN

Bedheim DEN 18.5.89

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

Bedheim DEN 18.5.89

V. Mensing Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

ENTWURF UND BEARBEITUNG
KÖLN, DEN 07.04.1989
STADTPLANUNG ZIMMERMANN KÖLN
Lauzer Str. 21 Telefon: 0221/41 10 11 + 41 10 12
H. Zimmermann

VERFAHREN

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

DEN 198

DIE ÖFFENTLICHE UNTERRICHTUNG GEMASS § 3 (1) DES BAUGESETZBUCHES HAT VOM 26.1.89 BIS 10.02.89 STATTGEFUNDEN

Elsdorf DEN 12.2 1989
Gemeindedirektor

DIESER PLAN IST GEMASS § 3 (2) DES BAUGESETZBUCHES AUFGRUND DES KATASTERAMTES VOM 14.04.89 IN DER ZEIT VOM 26.06. BIS 31.07. ÖFFENTLICH AUSGELEGT WORDEN. DIE OFFENLEGUNG WURDE AM 22.06.89 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT. DIE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE WURDEN MIT SCHREIBEN VOM 14.6.89 VON DER AUSLEGUNG BENACHRICHTIGT.

Elsdorf DEN 2.10 1989
H. Feldt — Bürgermeister
Ratsmitglied

EINE ERNEUTE OFFENLAGE GEMASS § 3 (2) IN VERBINDUNG MIT § 3 (3) DES BAUGESETZBUCHES ZU DEN ÄNDERUNGEN BZW. ERGÄNZUNGEN NACH DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG ERFOLGTE VOM 17.04. BIS 17.05.90

Elsdorf DEN 18.5 1990
Gemeindedirektor

DIESER PLAN IST GEMASS § 1 (2) DES BAUGESETZBUCHES DURCH BESCHLUSS DES RATES VOM 21.6.89 AUFGESTELLT WORDEN.

Elsdorf DEN 21.6 1989
H. Feldt — Bürgermeister
Ratsmitglied

ÄNDERUNGEN BZW. ERGÄNZUNGEN ERFOLGTEN AUFGRUND STATTGEGEBENER ANREGUNGEN UND BEDENKEN GEMASS § 3 (2) IN VERBINDUNG MIT § 3 (3) DES BAUGESETZBUCHES DURCH BESCHLUSSFASSUNG DES RATES VOM 20.02.90

Elsdorf DEN 20.2 1990
H. Feldt — Bürgermeister
Ratsmitglied

DIESER PLAN WURDE GEMASS § 11 DES BAUGESETZBUCHES AM 27.9.94 ANGEZEIGT.
ZU DIESEM PLAN GEHÖRT DIE VERFÜGUNG VOM 23.12.94 AZ: 35.2.12-326-94/94

Bezirksregierung Köln BEZIRKSREGIERUNG KÖLN GENEHMIGT
DEN 23.12.1994

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

Elsdorf DEN 22.8 1989
Gemeindedirektor

EINE EINGESCHRÄNKTE BETEILIGUNG GEMASS § 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 GEMASS § 12 DES BAUGESETZBUCHES AM 2.02.95 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT. DAMIT IST DIESER BEBAUUNGSPLAN AM 3.2.95 ALS SATZUNG RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN

Elsdorf DEN 3.02 1995
Gemeindedirektor

ERLÄUTERUNGEN DER PLANUNGSINHALTE

INHALT
GEMASS § 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 (1) 21 A, (5) (1) (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 19.12.1986 (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

DIESEM BEBAUUNGSPLAN IST EINE BEGRÜNDUNG BEIGEFÜGT.

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
I = ÜBERBAUBARE FLÄCHE
2 = NICHT ÜBERBAUBARE FLÄCHE

WR reines Wohngebiet — MI misch gebiet
WA allgemeines Wohngebiet — MK kerngebiet
MD dorfgebiet — 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)
überhöhung der GRZ und GFZ

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
E einzelhäuser — baulinie
D doppelhäuser — baugrenze
H hausgruppen — O offene bauweise
ED einzel- und doppelhäuser — G geschlossene bauweise

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF
überbaubare fläche / nicht überbaubare fläche — gem. § 9 (1) 2 BauGB
öffentl. verwaltungen — kirche
bürgerzentrum — kindergarten
schule — altenzentrum

VERSORGUNGS-, VERWERTUNGS- UND BESEITIGUNGSFLÄCHEN
TS trafostation — B brunnen
P pumpstation — KA kläranlage

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN
→ ← zuordnung für St und Ga
St stellplätze — GSt gemeinschaftsstellplätze
Ga garagen — GGa gemeinschaftsgaragen

VERKEHRSFLÄCHEN
strassenverkehrsflächen
strassenbegrenzungslinie auch gegenüber verkehrsflächen besonderer zweckbestimmung
bereich ohne ein- und ausfahrt
verkehrsflächen besonderer zweckbestimmung
VB verkehrsberuhigter bereich
F fussgängerbereich (ggf. befahrbar)
W wirtschaftsweg
P öffentliche parkfläche
VG verkehrsgrün

GRUNFLÄCHEN Ö öffentlich, P privat
BZ bolzplatz — F friedhof
SP spielplatz — SPO sportplatz
PA parkanlage — DK dauerkleingarten

ANPFLANZUNGEN U. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN
anpflanzen von bäumen und sträuchern
anpflanzen von bäumen
erhaltung von bäumen

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND DIE FORSTWIRTSCHAFT
flächen für die landwirtschaft
flächen für die forstwirtschaft

KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
20m bauverbotszone gem § 9 (6) BauGB
zugang- und zufahrtsverbot mit lückenloser, dauerhafter einfriedigung gem § 9 (6) BauGB
WSZ wasserschutzzone
R hochwasserrückhaltebecken
Ü überschwemmungsgebiet
LSG landschafts-schutzgebiet — UMGR umgr der flächen gem § 9 (5, 6) BauGB
flächen für bahnanlagen
U umgrenzung von gesamtanlagen (ensembles), die dem denkmalschutz unterliegen
einzelanlagen (unbewegliche kulturdenkmale), die dem denkmalschutz unterliegen

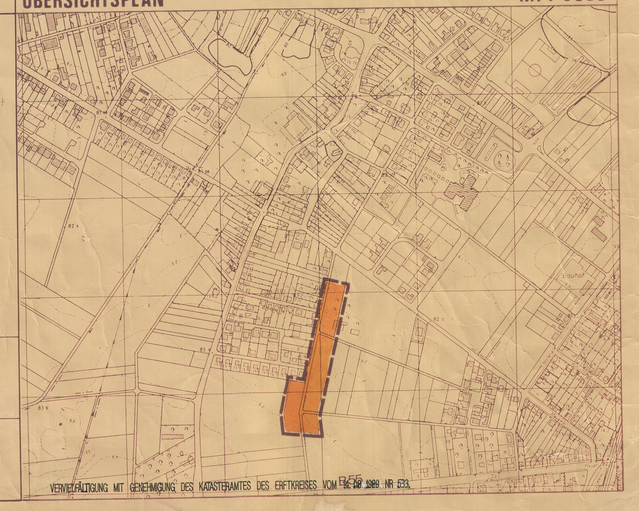
SONSTIGE FESTSETZUNGEN UND DARSTELLUNGEN
abschüttung gem § 9 (1) 26 BauGB
abgrabung gem § 9 (1) 26 BauGB
HOTEL flächen mit besonderem nutzungszweck
mit geh- (G), fahr- (F) und leitungsrechten (L) zu belastende flächen
vorgeschlagene grundstücksgrenze
abgrenzung unterschiedlicher nutzung
grenze des räumlichen geltungsbereiches des bebauungsplanes
durchgang, durchfahrt, unterführung
L lichte höhe mindestens 3,50 m
vorgeschlagene baumpflanzungen
sichtdreiecke
wasserfläche
U. STR. V. FL überbaubare strassenverkehrsfläche

FESTSETZUNGEN GEM § 81 BauO NW '84
z.B. 35/45° dachneigung — einrichtung
abgrenzung unterschiedlicher firstrichtungen
abgrenzung unterschiedlicher dachneigungen

ÄNDERUNG NACH OFFENLEGUNG
XXXX streichung — ergänzung
abgrenzung des änderungsbereiches

ÜBERSICHTSPLAN

M. 1:5000



VERVIELFÄLTIGUNG MIT GENEHMIGUNG DES KATASTERAMTES DES ERFTKREISES VOM 26.08.1988 NR. 633