



RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1987 (BGBl. I. S. 214) zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2001 (BGBl. I. S. 3762)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.1990 (BGBl. I. S. 132), geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 465)
- Platzicherverordnung 1990 (PlatzVO 90) vom 16.12.1990 (BGBl. I. 1991 S. 68)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 07.03.1995 (GV. NRW. 219, ber. S. 9825GV. Nr. 233)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666) zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.11.2001 (GV. NRW. S. 811)

A) ZEICHENERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA** Allgemeines Wohngebiet
- WA ZWO** Beschränkung der Zahl der Wohnungen

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- II** Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
- 0,4** Grundflächenzahl (GRZ)
- 1,1** Geschosflächenzahl (GFZ)

3. BAUWEISE, BAUGRENZE

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

4. SONSTIGE PLANZEICHEN

- ST / GA** Flächen für Stellplätze und Garagen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- XXXXXX** Umgr. der Flächen Gem. § 9 (8,6) BauGB
- ←** Firstrichtung

5. FESTSETZUNGEN GEM. § 86 Bau. O. NRW

- Rechtlich**
- 20° - 40°** vorgeschriebene Dachneigung

Textliche Festsetzungen

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Allgemeines Wohngebiet - WA

Es wird festgesetzt, dass die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten der 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 ST / GA festgesetzten Flächen und der überbauten Grundstücksflächen nicht zulässig sind.

1.4 Höhenlage baulicher Anlagen

Es wird festgesetzt, dass der Erdgeschossfußboden l. M. maximal 0,50 m über Oberkante der angrenzenden Verkehrsräume (Gehsteig) liegen darf.

1.5 Pflanzbestimmungen

Auf der Flur Nr. 89 ist entlang der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze eine zweireihige Randbepflanzung mit Gehölzen der nachstehenden Pflanzliste durchzuführen.

Baumarten

- | | |
|--------------------------|--------------|
| Fagus sylvatica | Rothbuche |
| Quercus robur | Steibuche |
| Quercus petraea | Traubeneiche |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Tilia cordata | Winterlinde |
| Fraxinus excelsior | Esche |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| sowie alle Obstbaumarten | |

Sträucherarten

- | | |
|--------------------|---------------------|
| Corpus avetana | Hasselbusch |
| Cornus sanguinea | Roter Hartweigel |
| Rosa laema | Hundsrose |
| Eunymium europaeus | Pfaffenblüchen |
| Salix caprea | Salweide |
| Cornus monogyna | Waldorn |
| Acer campestre | Feldahorn |
| Viburnum opulus | Gemeiner Schneeball |

Pflanzqualität: Bäume 2x v., 100/125cm, Sträucher 2x v., 80/100cm
Die Abstände zwischen den Pflanzen sollen 1,50 m betragen. In der ersten Reihe zu den Nachbargrundstücken sind niedrig wachsende Sträucher anzupflanzen.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 86 BAUORDNUNG NRW

2.1 Dachformen

Die Dächer der Hauptgebäude sind als geneigte Dächer in einem Neigungswinkel laut Flanengabe einzurichten.

2.2 Drenpel

Bei zweigeschossiger Bauweise ist die Errichtung von Drenpeln unzulässig.

AUSWEISBARKEITEN

Die Ausweisung ist gemäß § 11 Abs. 1 BauGB zulässig, wenn die Ausweisung dem Zweck der Flächennutzungsplanung entspricht.

Die Ausweisung ist gemäß § 11 Abs. 2 BauGB zulässig, wenn die Ausweisung dem Zweck der Flächennutzungsplanung entspricht.

VEREINBARUNG DER ANWANDERER

Die Vereinbarung ist gemäß § 11 Abs. 3 BauGB zulässig, wenn die Vereinbarung dem Zweck der Flächennutzungsplanung entspricht.

FLÄCHENRECHNUNG

Die Flächenrechnung ist gemäß § 11 Abs. 4 BauGB zulässig, wenn die Flächenrechnung dem Zweck der Flächennutzungsplanung entspricht.

ÜBERSICHTSPLAN

Der Übersichtsplan ist gemäß § 11 Abs. 5 BauGB zulässig, wenn der Übersichtsplan dem Zweck der Flächennutzungsplanung entspricht.

ÜBERSICHTSPLAN

Der Übersichtsplan ist gemäß § 11 Abs. 5 BauGB zulässig, wenn der Übersichtsplan dem Zweck der Flächennutzungsplanung entspricht.

ÜBERSICHTSPLAN

Der Übersichtsplan ist gemäß § 11 Abs. 5 BauGB zulässig, wenn der Übersichtsplan dem Zweck der Flächennutzungsplanung entspricht.

ÜBERSICHTSPLAN

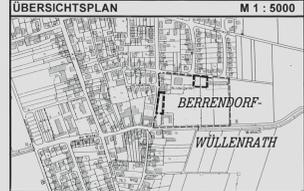
Der Übersichtsplan ist gemäß § 11 Abs. 5 BauGB zulässig, wenn der Übersichtsplan dem Zweck der Flächennutzungsplanung entspricht.

GEMEINDE ELSDORF

BEBAUUNGSPLAN NR. 64 „Berrendorf, Am Wiebach / Am Weißen Stein“

M 1 : 5000

1.ÄNDERUNG AUSFERTIGUNG



Aufgestellt: Gemeinde Elsdorf - Fachbereich IV -

Stand: Februar 2003

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 64
Standort: Am Wiebach / Am Weißen Stein