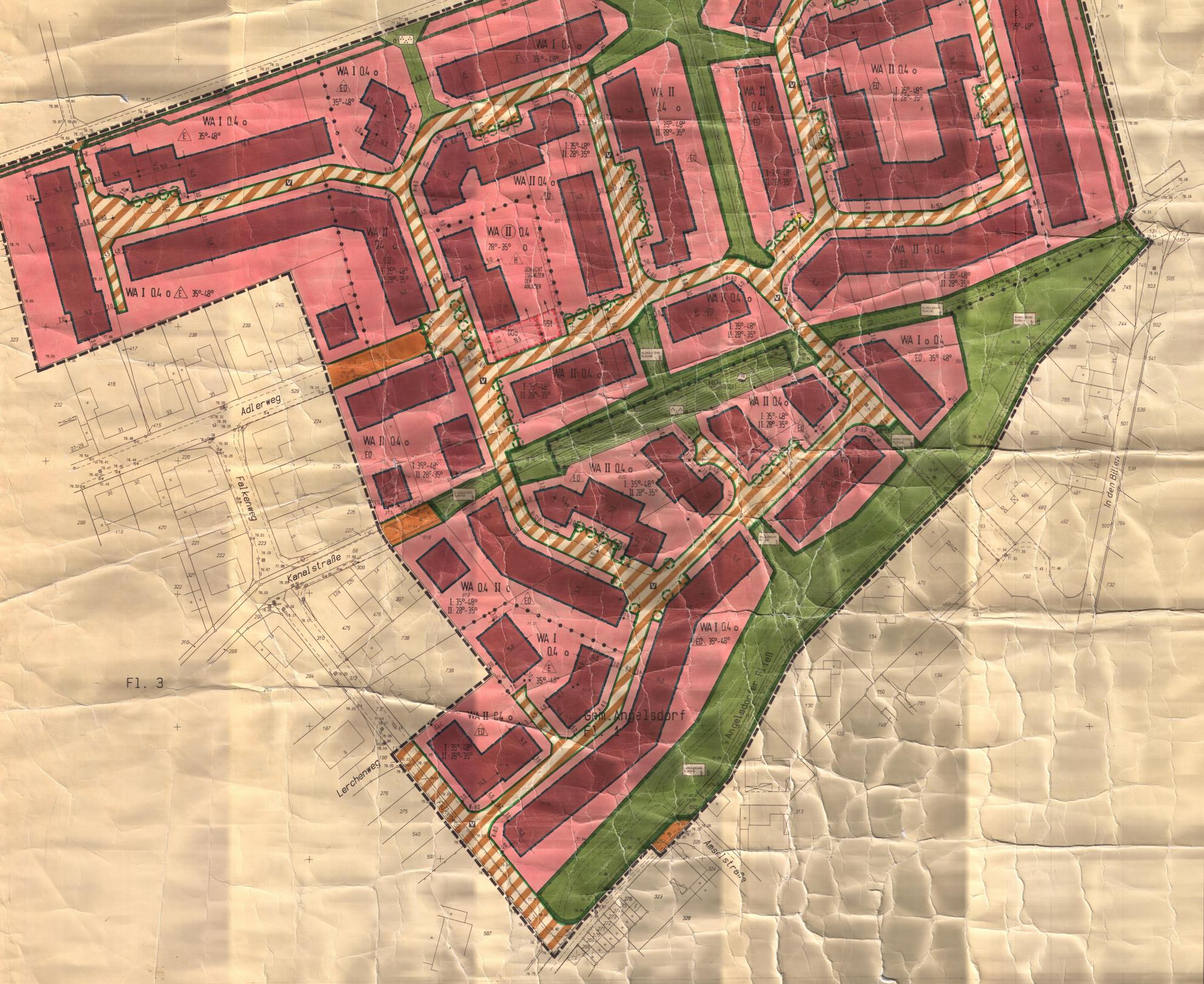


GEMEINDE ELSDORF

BEBAUUNGSPLAN NR. 68

SCH, BEREICH ZWISCHEN DEM ANGELSDORFER WEG, KANALSTRASSE / FALKENWEG

M. 1:500
AUSFERTIGUNG



1. Art der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
1.1 WA - Allgemeines Wohngebiet
Innerhalb der festgesetzten WA - Allgemeinen Wohngebiete werden die nach § 4 Abs. 3 BauVO Einzelne sowie zuzulassende Nutzungen:
Nr. 4 Gartenbebauung,
Nr. 5 Tankstellen
nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Stellplätze und Garagen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Gemäß § 12 Abs. 6 BauVO sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Fläche auf den dafür festgesetzten Flächen sowie in den seitlichen Anliegerflächen zulässig.

3. Grünflächen
3.1 Öffentliche Grünflächen "Parkanlage"
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" sind mit extensiv gepflegten Wildkrautflächen, mit freiwachsenden Hecken sowie mit Bäumen entsprechend der Artenliste anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
Die freiwachsenden Hecken sind in einem Abstand von 1 Pflanze je m² anzulegen und je angefangene 50 m² ist ein Baum zu pflanzen.

3.2 Öffentliche Grünflächen "Ausgleichsfläche"
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, IV. mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Innerhalb der öffentlichen Grünflächen (Teilflächen a und b) mit der Zweckbestimmung "Ausgleichsfläche" i. V. mit der Festsetzung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind freistehende Hecken / Strauchgruppen mit Bäumen und Sträuchern mit vorgelegtem Wildkrautstreifen entsprechend der Artenliste anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
Innerhalb der Teilfläche a sind gewässerbegleitende Bepflanzungen gemäß dem Landschaftspflegebefehl zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Die freiwachsenden Hecken und Sträucher sind in einem Mindestabstand von 1 Pflanze je m² anzulegen und je angefangene 25 m² ist ein Baum zu pflanzen.
Die festgesetzten Ausgleichsflächen b dienen als Ausgleich durch den Bereich der Umgebung von Verkehrsflächen. Alle übrigen Ausgleichsmaßnahmen dienen der Kompensation des Eingriffs durch die Bebauung und Versiegelung im Bereich der Bauflächen.

4. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
4.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Innerhalb der so festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind freistehende Hecken / Strauchgruppen mit Bäumen und Sträuchern mit vorgelegtem Wildkrautstreifen und folgenden Arten:
Carpinus betulus
Acer campestre
Prunella laevigata
Hainbuche
Feldahorn
Weißdorn
Als Saatgut ist Landschaftsrassen - Standard mit Kräutern zu verwenden.
Die freiwachsenden Hecken und Sträucher sind in einem Mindestabstand von 1 Pflanze je m² anzulegen und je angefangene 50 m² ist ein Baum zu pflanzen.

4.2 Straßen- und begleitende Bepflanzungen
Erlangung der festgesetzten öffentlichen Straßen und Wege sind standortgerechte Laubbäume, wie die Mispelart, Pflaumen und Rotdorn, zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

5. Artenliste
Arten für Eingriffs- und Ersatzpflanzungen sind:
Bäume
Fagus sylvatica
Quercus robur
Tilia cordata
Carpinus betulus
Sorbus aucuparia
Rosa
Sieleiche
Winkelflechte
Hainbuche
Eberesche
Sträucher
Cornus sanguinea
Cornus mas
Cornus avellana
Crataegus laevigata
Ruscus aculeatus
Saxifraga
Roter Hartweil
Kornelkirsche
Hasel
Weißdorn
Schöne
Hundrose
Hornveilchen
Gewässerbegleitende Bepflanzung
Bäume
Salix alba
Phytolacca
Eberesche
Schwarzerle
Silberweide
Traubeneiche
Sträucher
Salix aurita
Viburnum opulus
Rhamnus frangula
Sambucus nigra
Chenopodium
Chenopodium
Schneeball
Faulbaum
Schwarzer Holunder
Ufersträucher
Caltha palustris
Iris pseudacorus
Juncus effusus
Sumpfdotterblume
Sumpfschwertelie
Feldweide
Küstentanne
Landschaftsrassen - Standard mit Kräutern

6. Höhe baulicher Anlagen
Die Oberkanten der Traufkanten der zulässigen Wohnbebauung dürfen im Mittel gemäß § 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauVO folgende maximale Traufhöhen nicht überschreiten:
• bei I-geschossigen Gebäuden bis 3,50 m.
• bei II-geschossigen Gebäuden bis 6,30 m.
Maßgebliche Bezugshöhe ist die mittlere Höhe der vorgelegten Verkehrsfläche.
Ausnahme kann von den festgesetzten Traufhöhen abgewichen werden, wenn eine Anpassung an bereits bestehende Nachbargebäude erforderlich wird.
Als Traufhöhe im Sinne dieser Festsetzungen gilt die Schnittlinie der Außenwandfläche mit der Oberkante der Dachtraufe.

B. HINWEISE
1. Bei den Bodenbewegungen auftretende archaische Bodenfunde und -befunde oder Zeugnisse tierischer und pflanzlicher Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz -DSchG) vom 11.03.1980 (GV.Nr. S. 277/80) NW 224) dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn unmittelbar zu melden. Dessen Weisung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
2. Die Rheinbraun AG weist darauf hin, daß das Vertriebsgebiet abbaubwürdige Lagerstätte ist. Außerdem weist die Bodenkarte des Landes NW auf humoses Bodennaterial hin. Da diese Böden empfindlich gegen Bodendruck reagieren und im allgemeinen kaum tragfähig sind, sind hier die Bauvorschriften der DIN 1054 "Zulässige Belastung des Baugrundes" zu beachten.

C. EMPFEHLUNGEN
1. Es wird empfohlen, soweit die Bodenverhältnisse dies zulassen, das ungeschützte Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen auf den Baugrundstücken versickern zu lassen.
2. Zur Verbesserung der landschaftsästhetischen und -ökologischen Wertigkeit wird eine Begrünung der Fassaden und Stellplatzanlagen (Carport) sowie die Bepflanzung der privaten Hausgärten mit mindestens je zwei Obstbaumstammchen oder einem Laubbäumchen der Artenliste empfohlen.

F1. 3

<p>1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)</p> <p>WA I 0.4 WA II 0.4</p>	<p>2. Stellplätze und Garagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)</p> <p>WA I 0.4 WA II 0.4</p>	<p>3. Grünflächen 3.1 Öffentliche Grünflächen "Parkanlage" (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)</p> <p>WA I 0.4 WA II 0.4</p>	<p>4. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)</p> <p>WA I 0.4 WA II 0.4</p>	<p>5. Artenliste</p> <p>Bäume Fagus sylvatica Quercus robur Tilia cordata Carpinus betulus Sorbus aucuparia Rosa Sieleiche Winkelflechte Hainbuche Eberesche Sträucher Cornus sanguinea Cornus mas Cornus avellana Crataegus laevigata Ruscus aculeatus Saxifraga Roter Hartweil Kornelkirsche Hasel Weißdorn Schöne Hundrose Hornveilchen Gewässerbegleitende Bepflanzung Bäume Salix alba Phytolacca Eberesche Schwarzerle Silberweide Traubeneiche Sträucher Salix aurita Viburnum opulus Rhamnus frangula Sambucus nigra Chenopodium Chenopodium Schneeball Faulbaum Schwarzer Holunder Ufersträucher Caltha palustris Iris pseudacorus Juncus effusus Sumpfdotterblume Sumpfschwertelie Feldweide Küstentanne Landschaftsrassen - Standard mit Kräutern</p>	<p>6. Höhe baulicher Anlagen</p> <p>Die Oberkanten der Traufkanten der zulässigen Wohnbebauung dürfen im Mittel gemäß § 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauVO folgende maximale Traufhöhen nicht überschreiten: • bei I-geschossigen Gebäuden bis 3,50 m. • bei II-geschossigen Gebäuden bis 6,30 m. Maßgebliche Bezugshöhe ist die mittlere Höhe der vorgelegten Verkehrsfläche. Ausnahme kann von den festgesetzten Traufhöhen abgewichen werden, wenn eine Anpassung an bereits bestehende Nachbargebäude erforderlich wird. Als Traufhöhe im Sinne dieser Festsetzungen gilt die Schnittlinie der Außenwandfläche mit der Oberkante der Dachtraufe.</p>	<p>B. HINWEISE</p> <p>1. Bei den Bodenbewegungen auftretende archaische Bodenfunde und -befunde oder Zeugnisse tierischer und pflanzlicher Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz -DSchG) vom 11.03.1980 (GV.Nr. S. 277/80) NW 224) dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn unmittelbar zu melden. Dessen Weisung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten. 2. Die Rheinbraun AG weist darauf hin, daß das Vertriebsgebiet abbaubwürdige Lagerstätte ist. Außerdem weist die Bodenkarte des Landes NW auf humoses Bodennaterial hin. Da diese Böden empfindlich gegen Bodendruck reagieren und im allgemeinen kaum tragfähig sind, sind hier die Bauvorschriften der DIN 1054 "Zulässige Belastung des Baugrundes" zu beachten.</p>	<p>C. EMPFEHLUNGEN</p> <p>1. Es wird empfohlen, soweit die Bodenverhältnisse dies zulassen, das ungeschützte Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen auf den Baugrundstücken versickern zu lassen. 2. Zur Verbesserung der landschaftsästhetischen und -ökologischen Wertigkeit wird eine Begrünung der Fassaden und Stellplatzanlagen (Carport) sowie die Bepflanzung der privaten Hausgärten mit mindestens je zwei Obstbaumstammchen oder einem Laubbäumchen der Artenliste empfohlen.</p>
--	--	--	---	---	---	---	---

ÜBERSICHT M.1:5.000

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
(Nachrichtliche Übernahme der gemäß § 81 BauVO eigenständigen Satzung der Gemeinde)

1. Fassaden
Für die Fassaden sind folgende Materialien unzulässig:
Naturstein- und Klinkerarbeiten sowie bunte Platten und speigelfarbene bzw. reflektierende Kunststoff- und Metallmaterialien.

2. Dachformen, Dachneigungen
Als Dachform ist ausschließlich das geneigte Dach mit Dachneigungen von:
• bei I-geschossiger Bauweise 35°-48°
• bei II- und III-geschossiger Bauweise 28°-35°
zulässig.
Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist eine Anpassung an die Nachbarbebauung vorzusehen.
Auf untergeordnete bauliche Anlagen und Garagen ist diese Vorschrift nicht anzuwenden.

3. Dachgärten und Dachneigungen
Dachgärten und Dachneigungen sind in einer maximalen Gesamtlänge bis zur Hälfte der jeweiligen Trauflänge zulässig.
Der Abstand von den jeweiligen Giebeln bzw. Gebäudewänden muss mind. 1,25 m betragen.