Textliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung**

Mischgebiet (MI 1 und MI 2)

Tankstellen gem. § 6 (2) Ziff. 7 BauNVO sind nicht zulässig.

2. **Festlegung der Fußboden- / Gebäudehöhe**

Im MI 1 – Gebiet wird eine max. Gebäudehöhe (Höhe OK Attika) für die

zweigeschossige Bebauung von 8,00 m
dreigeschossige Bebauung von 11,20 m

festgesetzt.

Bezugspunkt ist die Höhe OK Kanaldeckel in der Köln-Aachener Straße gegenüber Haus Nr. 90, der im Bebauungsplan (außerhalb des Plangebietes) gekennzeichnet ist.

3. **Gestalterische Festsetzungen gem. § 86 BauNVO i. V. mit § 9 Abs. 4 BauGB**

3.1 Dachformen / Dachneigungen

Im MI 1 – Gebiet sind ausschließlich Flachdächer mit Dachneigungen von max. 5°,

im MI 2 – Gebiet nur Satteldächer mit Dachneigungen von 30° - 40° .

zulässig.

Ausnahmen für untergeordnete Bauteile (z. B. Treppenhäuser) sind im MI 1 – Gebiet zulässig, im MI 2 – Gebiet für Garagen und Nebenanlagen.

3.2 Fassadengestaltung

Zulässig sind Klinker- oder Putzfassaden – auch in Kombination miteinander oder in Kombination mit Glas, Stahl oder Aluminium.

Hinweis:

Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 3.
DIN 4149 ist zu berücksichtigen.

Aufstellungsbeschluss
Dieser Plan ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss des Ausschusses für Bau und Planung vom _____aufgestellt worden.

Elsdorf, den_____20

(Bürgermeister) (Ratsmitglied)

Der Aufstellungsbeschluss ist am_____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

(Bürgermeister)

Öffentlichkeitsbeteiligung
Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat gem. § 13 a BauGB i. V. m. § 13 Abs.2 Nr. 2 BauGB sowie i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____bis_____stattgefunden.

Elsdorf, den _____20

(Bürgermeister)

Behördenbeteiligung
Den berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gem. § 13 a BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB sowie i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom _____Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum _____ gegeben.

Elsdorf, den _____ 20

(Bürgermeister) (Ratsmitglied)

Satzungsbeschluß
Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB vom Rat der Gemeinde Elsdorf am _____ als Satzung beschlossen worden.

Elsdorf, den _____20

(Bürgermeister) (Ratsmitglied)

Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss sowie Ort und Zeit zur zur Einsichtnahme wurden gemäß § 10 BauGB am _____öffentlich bekannt gemacht.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan als Satzung in Kraft.

Elsdorf, den _____ 20

(Bürgermeister)

Planunterlage
Es wird bescheinigt, dass die Darstellung mit dem amtlichen Katasternachweis übereinstimmt und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

_____, den _____20

GEMEINDE ELSDORF

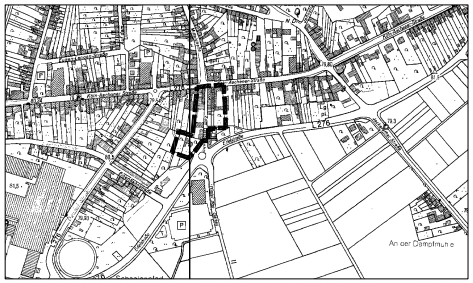
BEBAUUNGSPLAN NR. 71

„Elsdorf, Hinter den Elsdorfer Gärten“
gem. §13a BauGB

M 1 : 500

2. ÄNDERUNG **__ AUSFERTIGUNG**

ÜBERSICHTSPLAN **M 1 : 5000**



Aufgestellt: Gemeinde Elsdorf - Fachbereich 3

Stand: August 2007

RECHTSGRUNDLAGEN

1. **Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.Sept. 2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.12.2006 (BGBl. I S. 3316)**
2. **Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466)**
3. **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I. 1991 S. 58)**
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 I des Gesetzes vom 12.Dezember 2006 (GV. NRW. S. 615)**
5. **Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666),zuletzt geändert durch Artikel 1 des Ersten Teil des Gesetzes vom 03.Mai 2005 (GV. NRW. S. 498)**

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

Art der baulichen Nutzung

MI — Mischgebiete

Maß der baulichen Nutzung

0,4 — Grundflächenzahl

II ; III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH — Max. Gebäudehöhe (Höhe OK Attika) in m über den festgesetzten Bezugspunkt

Bezugspunkt 0,0 m

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — Offene Bauweise

g — Geschlossene Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen

Strassenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

V — Verkehrsberuhigter Bereich

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Örtliche Bauvorschriften

F — Flachdach

0° - 5° — vorgeschriebene Dachneigung

SD — Satteldach

30° - 40° — vorgeschriebene Dachneigung