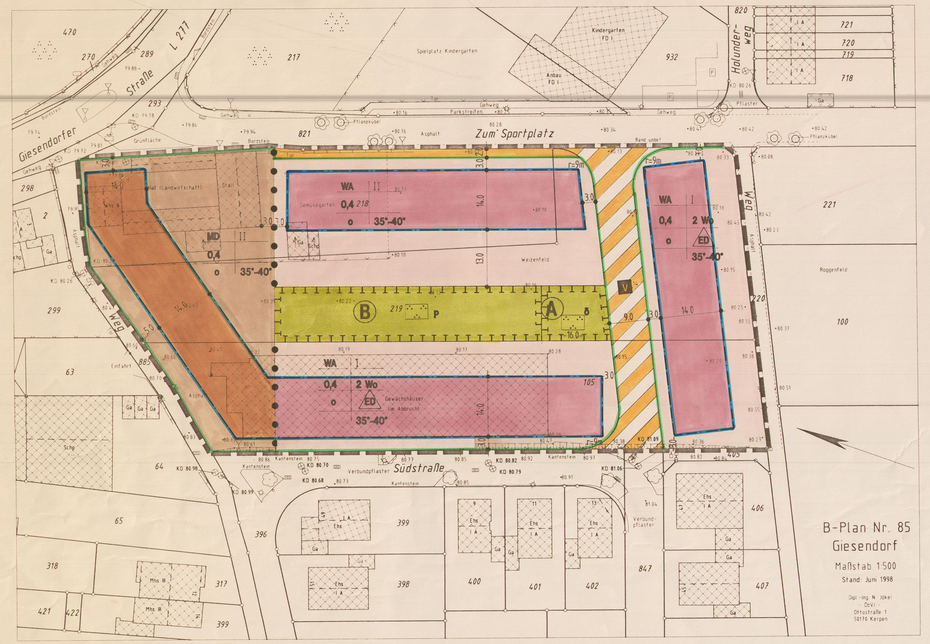


RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. II. S. 132), geändert durch Einigungsvertragsgesetz vom 23.09.1990 (BGBl. II. S. 885)
3. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 58)
4. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 07.03.1995 (GV. NW. S. 218, SGV. NW. 232)
5. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666) - SGV. NW. 2023

A) ZEICHENERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA — allgemeines Wohngebiet

MD — Dorfgebiet

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

I, II — Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)

3. BAUWEISE, BAUGRENZE

Baugrenze

o — offene Bauweise

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

2 Wo — pro Wohnhaus max. 2 Wohnungen zulässig

4. VERKEHRSFLÄCHE

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

V — Verkehrsberuhigter Bereich

5. GRÜNFLÄCHEN

P — private Grünfläche

ö — öffentliche Grünfläche

Parkanlage

6. Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft

Fläche für Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft -- Ausgleichsfläche --

A — für öffentliche Verkehrsfläche

B — für Bebauung WA auf den Parzellen Nr. 218 und 219

7. SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Baugebiete

8. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN GEM § 86 BauONW (NACHRICHTLICH)

35° - 40° — vorgeschriebene Dachneigung

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 MD - Gebiet

Im MD - Gebiet nicht zulässig sind die im § 5 Abs. 2 unter Ziff. 4 und Ziff. 9 aufgeführten Vorhaben

Ziff. 4 - Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlichen Erzeugnissen

Ziff. 9 Tankstellen

1.2 Höhe baulicher Anlagen

Die Oberkanten der Traufen der zulässigen Bebauung dürfen im Mittel folgende maximalen Höhen nicht überschreiten:

- bei I- geschossigen Gebäuden 3,5m
- bei II- geschossigen Gebäuden 6,5m

Maßgebliche Bezugshöhe ist die mittlere Höhe der vorgelagerten Verkehrsfläche.
Als Traufhöhe gilt die Schnittlinie der Außenwandflächen mit der Oberkante der Dachhaut.

1.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesenen Flächen (Teilflächen A+B) sind entsprechend Ziff. 1.2 der Anlage zu § 2 Abs. 3 der Satzung der Gemeinde Elsdorf über die Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 8a BNatSchG zu bepflanzen.

Die Fläche A (ca. 190m²) dient dem Ausgleich des durch die Versiegelung der öffentlichen Verkehrsflächen bedingten Eingriffs auf den Parz. Nr. 218 und 219.

Die Fläche B (ca. 810m²) wird als Ausgleich den durch Maßnahmen auf Baugrundstücken (WA - Gebiete, Parz. Nr. 218 und 219) bedingten Eingriffen zugeordnet.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
(nachrichtliche Übernahme der gem. § 86 BauONW eigenständigen Satzung der Gemeinde)

2.1 Dachform

Als Dachform ist ausschließlich das geneigte Dach zulässig Ausnahme bei vorhandenen Gebäuden, Garagen und untergeordneten Nebebanlagen sind zulässig.

2.2 Dachneigungen

Für die geneigten Dächer werden Dachneigungen von 35° - 40° festgesetzt.

Aufstellungsbeschluß
Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluß des Bau- und Planungsausschusses vom 26.05.98 aufgestellt worden.
Elsdorf, den 26.5. 19 98
(Ratsmitglied) (Ratsmitglied)
Der Aufstellungsbeschluß ist am 13.11.98 ortsüblich bekanntgemacht worden.
(Bürgermeister)

Vorgezogene Bürgerbeteiligung
Die öffentliche Unterrichtung der Bürger hat gemäß § 3 (1) BauGB vom 26.5.98 bis 10.6.98 durch öffentliche Auslegung stattgefunden.
Elsdorf, den _____ 19
(Bürgermeister)

Trägerbeteiligung
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB ist vom 2.2.98 bis 19.3.98 durchgeführt worden.
Elsdorf, den _____ 19
(Ratsmitglied) (Ratsmitglied)

Offenlagebeschluß
Dieser Plan wurde gemäß § 3 (2) BauGB am 26.10.98 vom Bau- und Planungsausschuß der Gemeinde Elsdorf zur Offenlage beschlossen.
Elsdorf, den 26.10. 19 98
(Ratsmitglied) (Ratsmitglied)

Offenlage
Dieser Plan hat gemäß § 3 (2) BauGB vom 23.11.98 bis 23.12.98 öffentlich ausgelegen.
Die Offenlegung wurde am 13.11.98 ortsüblich bekanntgemacht. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24.10.98 von der Auslegung benachrichtigt.
Elsdorf, den _____ 19
(Bürgermeister)

Satzungsbeschluß
Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB von Rat der Gemeinde Elsdorf am 28.04.99 als Satzung beschlossen worden.
Elsdorf, den 30.4. 1999
(Ratsmitglied) (Ratsmitglied)

Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluß sowie Ort und Zeit zur Einsichtnahme wurden gem. § 10 BauGB am 12.12.99 öffentlich bekannt gemacht.
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan als Satzung in Kraft.
Elsdorf, den 12.12. 1999
(Bürgermeister)

Planunterlage
Es wird bescheinigt, daß die Darstellung mit dem amtlichen Katasternachweis übereinstimmt und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
_____, den _____ 19

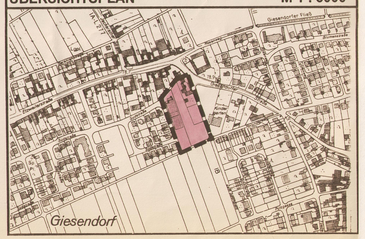
GEMEINDE ELSDORF

BEBAUUNGSPLAN NR. 85
„Giesendorf, ehemaliges Gärtnereigelände“

M 1 : 500

.ÄNDERUNG — 1. AUSFERTIGUNG

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 5000



Aufgestellt: Gemeinde Elsdorf - Bauamt -

Stand: Oktober 1998

Bebauungsplan Nr. 85 Giesendorf, ehemaliges Gärtnereigelände