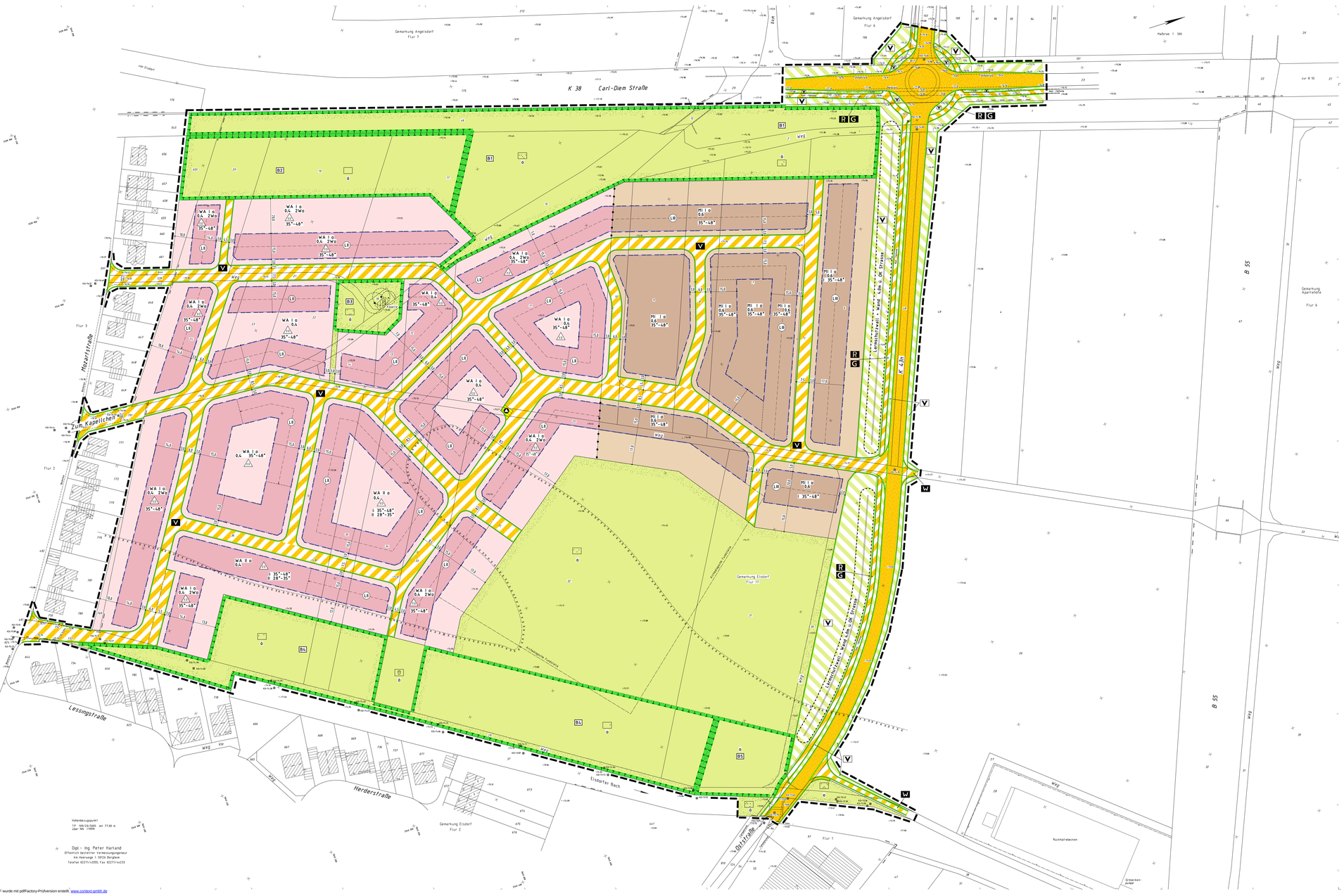


RECHTSGRUNDLAGEN

1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) zuletzt geändert durch Art1 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850)

2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geandert 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 fur das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung – BauO NRW) in der Fassung vom 1. Marz 2000 (GV. NRW. S. 256) zuletzt geandert durch Gesetz vom 22. Juli 2003 (GV. NRW. S. 424)

5 Gemeindeordnung fur das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geandert durch Gesetz vom 29.04.2003 (GV. NRW. S.254)

A) ZEICHENERKLARUNG

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA – allgemeines Wohngebiet
- MI – Mischgebiet

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- I , II – Zahl der Vollgeschosse (Hochstmaß)
- 0,4 , 0,6 – Grundflächenzahl (GRZ)

3 BAUWEISE, BAUGRENZE

- Baugrenze
- o – offene Bauweise
- ED – nur Einzel- und Doppelhauser zulässig
- 2 WO – max. 2 Wohnungen je Wohnhaus zulassig

4 VERKEHRSFLACHE

- Straßenbegrenzungslinie (auch gegenuber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung)
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestmmung
- V – verkehrsberuhgter Bereich
- W – Wertschaftsweg
- R – Radweg
- G – Gehweg
- V – Verkehrsgrun

5 GRUNFLACHEN

- Grünfläche
- o – öffentlich
- Parkanlage
- Spielplatz

6 FLACHEN FUR VERSORGUNGSANLAGEN UND ABFALLENTSORGUNG

- Flache zur Aufstellung von Wertstoffbehältern

7 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft – Ausgleichsfläche –
- B7 – für öffentliche Verkehrsfläche (innere Erschließung des Baugebietes)
- B1 B3 B4 – für die Baugrundstucke
- B5 – für die geplante Umgehungsstraße-K 43n

8 SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des raumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Arten und Maße baulicher Nutzungen und unterschiedlicher Bauweisen
- Fläche, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Grundungsbereich -wegen humoser Böden- erforderlich sind
- Larmschutzwall mit Larmschutzwand
- LB – Kennzeichnung der Baufenster/Baufensterbereiche mit Anforderungen an passiven Larmschutz z.B LB = Larmpegelbereich II

9 ORTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- ED – vorgeschriebene Dachneigung
- I: 35°-48° – bei I-geschossiger Bauweise
- II: 28°-35° – bei II-geschossiger Bauweise

HINWEIS – Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 4. DIN 4149 ist zubeachten

B) TEXTLICHE FESTLEGUNGEN

1) ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)

Innerhalb des festgesetzten WA-Gebietes sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

nicht zulässig

2) MISCHGEBIET (MI)

Das Mischgebet wird gegliedert in MI und MI1.

Im MI- und MI1-Gebiet sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe, sowie die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstatten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.

Im MI1-Gebiet sind darüber hinaus Wohngebäude nicht zulässig

3) HOHE BAULICHEN ANLAGEN

Die Oberkanten der Traufen der zulässigen Wohnhäuser dürfen im Mittel folgende Traufhohen nicht überschreiten:

- bei I-geschossigen Gebauden 3,50 m
- bei II-geschossigen Gebäuden 6,50 m

Bezugshohe ist die mittlere Hohe der vorgelagerten Verkehrsflache.
Als Traufhöhe gilt die Schnittlinie der Aussenwandfläche mit der Oberkante der Dachhaut.

4) LARMSCHUTZMASSNAHMEN

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen wird fur die entsprechend gekennzeichneten Baufenster/Baufensterbereiche das erforderliche Schalldammaß fur die Außenbauteile nach Larmpegelbereichen entsprechend der nachfolgenden Tabelle nach DIN 4109 festgesetzt

Larmpegelbereich	Resultierendes Schalldammaß fur die Außenbauteile in dB (A) Wohnraume etc.	in dB (A) Buros etc.
I	≥30	-
II	≥35	≥30
III	≥35	≥35

Larmpegelbereich II

Die Angaben fur den Larmpegelbereich II aus der Tabelle gelten fur alle Fassaden, die der K 43n oder der Carl-Diem Straße (K38) parallel bis zur Senkrechten zugewandt sind. Fur die Fassaden ohne Blickrichtung zu den v.g Straßen kann Larmpegelbereich I zu Grunde gelegt werden.

Larmpegelbereich III

Die Angaben fur den Larmpegelbereich III aus der Tabelle gelten fur alle Fassaden, die der K 43n oder der Carl-Diem Straße (K38) parallel bis zur Senkrechten zugewandt sind. Fur die Fassaden ohne Blickrichtung zu den v.g Straßen kann Larmpegelbereich II zu Grunde gelegt werden

5) MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT.

Innerhalb der Flächen fur Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind entsprechend dem landschaftspflegerischen Begleitplan die nachfolgenden Ausgleichsmaßnahmen durchzufuhren

- B1 – Anlage einer Grünfläche mit Gehölzanpflanzungen und Extensivgrunland, Erhaltung des Hohlweges und des brachliegenden Bahndammes
- B2 – Anlage einer Grünfläche mit Gehölzpflanzungen und Extensivgrunland
- B3 – Erhaltung der Kapelle und der 3 Sommerlinden, Pflanzung weiterer Einzelbaume und Baumgruppen
- B4 – Anlage einer Grünfläche mit Gehölzgruppen, Einzelbaumen
- B5 – und Extensivgrunland

In den als Verkehrsgrün festgesetzten Flächen im Bereich der geplanten Umgehungsstraße -K 43n sind straßenbegleitende Gehölzpflanzungen durchzufuhren.

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflachen sind 20 Straßenbäume anzupflanzen

Die Maßnahmen B1, B3 und B4 sind als Ausgleich für den durch die bauliche Inanspruchnahme der Baugebiete bedingten Eingriff durchzufuhren

Die Maßnahme B2 und das Anpflanzen von 20 Straßenbäumen wird dem durch den Ausbau der Verkehrsflächen (mit Ausnahme der der Umgehungsstraße-K 43n) bedingten Eingriff zugeordnet.

Die Maßnahme B5 und die Maßnahmen innerhalb der als Verkehrsgrun festgesetzten Flachen dienen dem Ausgleich des durch den Bau der Umgehungsstraße-K 43n bedingten Eingriff

6) ORTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 86 Bau O NRW.

Die nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften sind gem. § 9 Abs. 4 BauGB Bestandteil der Festsetzung des Bebauungsplanes:

1) DACHFORMEN

Als Dachform sind ausschließlich geneigte Dächer mit Dachneigungen entsprechend der Eintragung im Bebauungsplan zulassig.

Bei Doppelhäusern ist eine Anpassung an die Nachbarbebauung vorzusehen.

Garagen und Nebenanlagen sind auch mit anderen Dachneigungen oder Dachformen zulassig.

2) DACHGAUBEN

Dachgauben sind in einer max. Gesamtlänge bis zur Halfte der jeweiligen Trauflange zulassig

3) FASSADEN

Fur die Fassaden sind folgende Materialien unzulässig:

Naturstein- und Klinkerimitationen, sowie bunte Platten und spiegelnde bzw. reflektierende Kunststoff- und Metallmaterialien.

GEMEINDE ELSDORF

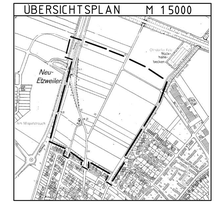
BEBAUUNGSPLAN NR: 91

„ Elsdorf, Zum Kapellchen "

M 1 500

Anderung ___ Ausfertigung

ÜBERSICHTSPLAN M 1:5000



Aufgestellt Gemeinde Elsdorf-Fachbereich IV- Stand

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde hat in der Sitzung am ... den Aufstellungsbeschluß gem. § 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
Elsdorf, den ... (Bürgermeister)

Entwurfsbeschluss
Der Rat der Gemeinde hat gem. § 3 BauGB den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung am ... gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Elsdorf, den ... (Bürgermeister)

Der Aufstellungsbeschluss ist am ... ortsüblich bekanntgemacht worden.
(Bürgermeister)

Beteiligung der Behörden
Die öffentliche Unterrichtung der Burger hat gemäß § 3 (1) BauGB am ... stattgefunden.
Elsdorf, den ... (Bürgermeister)

Beteiligung der Behörden
Die Behörden und sonstigen Trager öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom ... um Stellungnahme gebeten.
Elsdorf, den ... (Bürgermeister)

Offenlegungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde hat am ... den Bebauungsplan gem. § 3 (2) BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Elsdorf, den ... (Bürgermeister)

Offenlegung
Der Bebauungsplan hat gemäß § 3 (2) BauGB von ... bis ... öffentlich ausgelegen.
Elsdorf, den ... (Bürgermeister)

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde hat nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 (2) BauGB am ... die Satzung über den Bebauungsplan beschlossen.
Elsdorf, den ... (Bürgermeister)

Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss sowie §§ 44 und 46 der Gemeindeordnung wurden gemäß § 10 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist mit Begründung mit der Verfügung vom ... zur Einsichtnahme verfügbar gehalten worden.
Elsdorf, den ... (Bürgermeister)

Rechtskraft
Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung am ... in Kraft getreten.
Elsdorf, den ... (Bürgermeister)

Planverfügung
Es wird bescheinigt, daß die Darstellung mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes mit der Verfügung der Kommunalaufsicht übereinstimmt.
Elsdorf, den ... (Bürgermeister)

Dieses Dokument wurde mit pdfFactory-Profiversion erstellt, www.context-gmbh.de