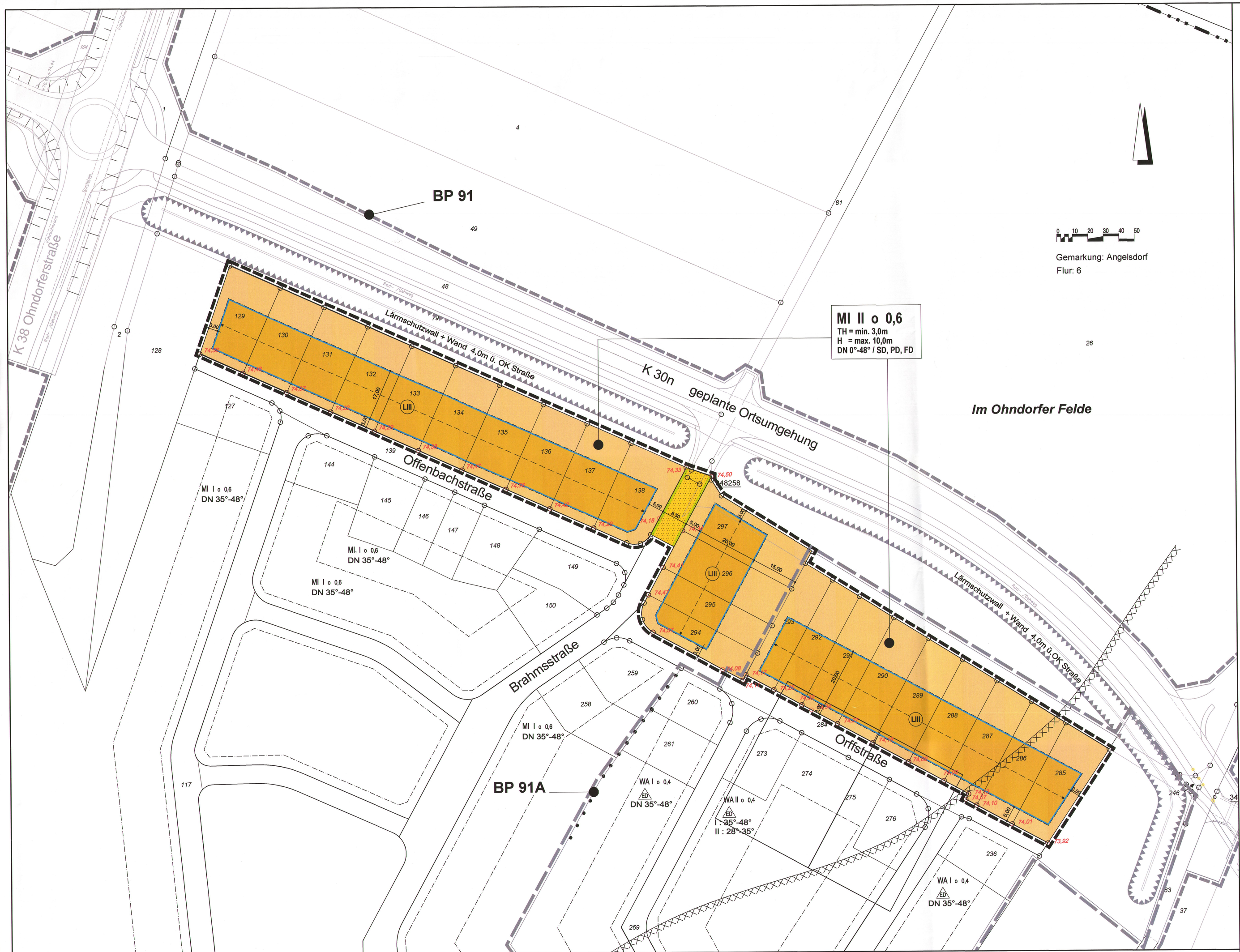


A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 MI - Mischgebiet
Innerhalb des festgesetzten MI-Gebietes sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe sowie die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.

2. Höhe baulicher Anlagen (gemäß § 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO)

2.1 Gebäude
Für das MI - Mischgebiet werden eine mittlere Traufhöhe von mindestens 3,00 m und eine mittlere Gebäudehöhe von maximal 10,00 m bezogen auf die Straßenbezugshöhe festgesetzt.

Als Traufhöhe im Sinne dieser Festsetzung gilt die Schnittlinie der Außenwandfläche mit der Oberkante der Dachhaut.

2.2 Garagen / Carports
Die maximale Höhe von Garagen und Carports, die in der seitlichen Abstandsfläche von Gebäuden errichtet werden, darf im Mittel 3,00 m über Straßenbezugshöhe nicht überschreiten.

Die Straßenbezugshöhen sind in der Planzeichnung jeweils an den geplanten Ecken der dargestellten Grundstücke gem. dem Ing.-Büro für Bauwesen Köster, Elsdorf (Planfassung Grenzhöhen 1. BA, gem. Ausführungsplanung Endausbau vom 15.05.2012) eingetragen.

3. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(gem. § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen wird für die entsprechend gekennzeichneten Baufenster / Baufensterbereiche das erforderliche Schalldämmmaß für die Außenbauteile nach Lärmpegelbereichen entsprechend der nachfolgenden Tabelle nach DIN 4109 festgesetzt.

Lärmpegelbereich	Resultierendes Schalldämmmaß für die Außenbauteile	
	erf. $R'_{w,res}$ dB Wohnräume etc.	erf. $R'_{w,res}$ dB Büros etc.
I	≥ 30	
II	≥ 30	≥ 30
III	≥ 35	≥ 35

Lärmpegelbereich II
Die Angaben für den Lärmpegelbereich II aus der Tabelle gelten für alle Fassaden, die der K 30 n oder der Ohndorfer Straße (K 38) parallel bis zur Senkrechten zugewandt sind. Für die Fassaden ohne Blickrichtung zu den v. g. Straßen kann Lärmpegelbereich I zu Grunde gelegt werden.

Lärmpegelbereich III
Die Angaben für den Lärmpegelbereich III aus der Tabelle gelten für alle Fassaden, die der K 30 n oder der Ohndorfer Straße (K 38) parallel bis zur Senkrechten zugewandt sind. Für die Fassaden ohne Blickrichtung zu den v. g. Straßen kann Lärmpegelbereich II zu Grunde gelegt werden.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gem. § 86 BauO NRW)

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

1. Dachformen
Als Dachformen sind Sattel-, Pult- und Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 48° zulässig.

Bei Doppelhäusern wird von einer Anpassung an die Nachbarbebauung ausgegangen.

Garagen und Nebenanlagen sind auch mit anderen Dachformen zulässig.

2. Dachaufbauten und Dacheinschnitte
Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind in einer Gesamtlänge bis max. 50% der Trauflänge der entsprechenden Gebäudeseite zulässig. Dachüberstände werden nicht zur Trauflänge gerechnet. Die vorgenannten Bauteile sind mit ihrem oberen Abschluss in einem Abstand von mind. 1,00 m - senkrecht gemessen - unter der Oberkannte der baulichen Anlage (First) einzubinden.

C KENNZEICHNUNGEN (gem. § 9 Abs. 5 BauGB)

Humose Böden
Eine Teilfläche des Plangebietes wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind, gekennzeichnet. In diesem Teilbereich befinden sich humose Böden, die empfindlich gegen Bodendruck sind und im Allgemeinen kaum tragfähig. Auf die Bauvorschriften der DIN 1054 „Zulässige Belastungen des Baugrunds", der DIN 18196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" und der DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen" sowie die Bestimmungen der Landesbauordnung NW wird hingewiesen.

D HINWEISE

Bodendenkmalpflege
Es wird auf die gesetzlichen Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes, insbesondere die §§ 15 und 16 („Entdeckung von Bodendenkmälern" bzw. „Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern") hingewiesen.

Danach sind bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und -befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG) dem Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland unmittelbar zu melden. Dessen Weisung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Kampfmittelfunde
Bei Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln während der Erd- / Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Düsseldorf zu verständigen.
Sollten innerhalb des Plangebietes Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, wird eine Tiefensondierung empfohlen.

Erdbebenzone
Das Plangebiet zählt i. S. des § 9 Abs. 5 BauGB zu den Flächen, bei deren baulicher Nutzung bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten wegen der Lage in der Erdbebenzone 3 erforderlich sind. Bei baulichen Maßnahmen wird auf die DIN 4149 (Fassung April 2005) hingewiesen.

DIN-Normen
Die den textlichen Festsetzungen der 1. Änderung der Bebauungspläne Nr. 91 und Nr. 91A zugrunde liegenden DIN-Normen sind dem Bebauungsplan beigefügt und werden im Fachbereich 3 - Bau, Planung, Immobilienmanagement der Stadt Elsdorf zu Jedermanns Einsicht bereit gehalten.

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 22. Juli 2011 durch Artikel 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I Nr. 39 vom 29.07.2011 S. 1509)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. S. 466)
3. Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert am 22. Juli 2011 durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I Nr. 39 vom 29.07.2011 S. 1509)
4. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert am 22. Dezember 2011 durch Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung (BauO NRW) - Änderung des § 65 Abs. 1 und 2 (GV. NRW. Nr. 34 vom 30.12.2011, S. 729)
5. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.Juli1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert am 13. Dezember 2011 durch Artikel 1 des Gesetzes zur Stärkung der Bürgerbeteiligung (GV. NRW. Nr. 31 vom 20.12.2011, S. 685)

Aufstellungsbeschluß
Dieser Plan ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluß des Bau- und Planungsausschusses der Stadt Elsdorf vom aufgestellt worden. 26.06.2012

Elsdorf, den 26.06. 2012

(Bürgermeister) (Ratsmitglied)

Der Aufstellungsbeschluß ist am 20.07.12 ortsüblich bekanntgemacht 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 30.7.12 bis 24.8.2012 stattgefunden.

Elsdorf, den 27.08. 2012

(Bürgermeister)

Behördenbeteiligung
Den berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gem.§ 13 a BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr.3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 26.07.12 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 24.08.12 gegeben.

Elsdorf, den 27.08. 2012

(Bürgermeister) (Ratsmitglied)

Satzungsbeschluß
Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB vom Rat der Stadt Elsdorf am 13.11.12 als Satzung beschlossen worden.

Elsdorf, den 13.11. 2012

(Bürgermeister) (Ratsmitglied)

Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss sowie Ort und Zeit zur zur Einsichtnahme wurden gemäß § 10 BauGB am 30.11.2012 öffentlich bekannt gemacht.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan als Satzung in Kraft.

Elsdorf, den 30.11. 2012

(Bürgermeister)

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

_____, den _____ 20

STADT ELSDORF

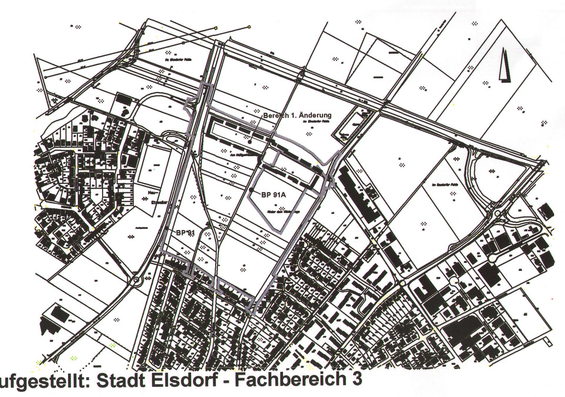
BEBAUUNGSPLAN

NR. 91 „Elsdorf, Zum Kapellchen" und
NR. 91A „Elsdorf, Zum Kapellchen - Erweiterung"

M. 1 : 500

1. ÄNDERUNG **1. AUSFERTIGUNG**

ÜBERSICHTSPLAN **M 1 :10.000**



Aufgestellt: Stadt Elsdorf - Fachbereich 3
Stand: 29. Mai 2012

ERLÄUTERUNGEN

Art der baulichen Nutzung
- MI — Mischgebiete nicht überbaubare Flächen
- MI — Mischgebiete überbaubare Flächen

Maß der baulichen Nutzung
- 0,6 — Grundflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- o — Offene Bauweise
- Baugrenze

Verkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche

Sonstige Planzeichen
- Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind.
- LIII — Kennzeichnung der Baufenster mit Anforderungen an den passiven Lärmschutz z.B. LIII = Lärmpegelbereich III
- TH — Traufhöhe
- H — Gebäudehöhe
- DN 0° - 48° — zulässige Dachneigung
- SD — Satteldach
- PD — Pultdach
- FD — Flachdach
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung
- 73,92 — Grenzhöhen