RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414)
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 NW) in der Fassung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juli 2003 (GV. NRW. S. 424)
5. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 2934-2003 (GV. NRW. 525s)

A) ZEICHENERKLÄRUNG

Die räumlich genauen Inhalte der Zeichenerklärung und der textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 91 A.
Alle übrigen Inhalte beziehen sich auf den Bebauungsplan Nr. 91.

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA – allgemeines Wohngebiet
- MI – Mischgebiet

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

I - II — Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
0,4 ; 0,6 — Grundflächenzahl (GRZ)

3. BAUWEISE, BAUGRENZE

- Baugrenze
- o — offene Bauweise
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 2 WO — max. 2 Wohnungen je Wohnhaus zulässig

4. VERKEHRSFLÄCHE

- Straßenbegrenzungslinie (auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung)
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- V — verkehrsberuhigter Bereich
- W — Wirtschaftsweg
- R — Radweg
- G — Gehweg
- V — Verkehrsgrün

5. GRÜNFLÄCHEN

- Grünfläche
- ö — öffentlich
- Parkanlage
- Spielplatz

6. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN UND ABFALLENTSORGUNG

- Fläche 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 – Ausgleichfläche –
- B2 — für öffentliche Verkehrsfläche (Innere Erschließung des Baugebietes)
- B1 B3 B4 — für die Baugrundstücke
- B5 — für die geplante Umgehungsstraße-K 43n

8. SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 91 A
- Abgrenzung unterschiedlicher Arten und Maße baulicher Nutzungen und unterschiedlicher Bauweisen
- Fläche, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere in Gründungsbereich -wegen hoher Böden- erforderlich sind
- Lärmschutzwall mit Lärmschutzwand
- L — Kennzeichnung der Baufenster/Baufensterbereiche mit Festsetzungen zu passiven Lärmschutz z.B.: (L) = Lärmpegelbereich II
- Abgrenzung ehemalige Archäologische Fundstelle (nachrichtlich)

9. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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 Mischgebiet wird gegliedert in MI und MI$_1$

In MI- und MI$_1$-Gebiet sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe, sowie die nach § 6 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten in Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.

In MI$_1$-Gebiet sind darüber hinaus Wohngebäude nicht zulässig.

3) HÖHE BAULICHEN ANLAGEN

Die Oberkanten der Traufen der zulässigen Wohnhäuser dürfen im Mittel folgende Traufhöhen nicht überschreiten.

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

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

4) LÄRMSCHUTZMASSNAHMEN

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen wird für die entsprechend gekennzeichneten Baufenster/Baufensterbereiche der erforderliche Schalldämmwall für die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume entsprechend der nachfolgenden Tabelle nach DIN 4109 festgesetzt.

Lärmpegelbereich	Resultierendes Schalldämmmaß der Außenbauteile erf. $R'_{w,res}$ dB	Wohnräume etc.	Büroräume 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 43n oder der Carl-Diem Straße (K38) parallel bis zur Gebäudetiefe 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 43n oder der Carl-Diem Straße (K38) parallel bis zur Gebäudetiefe zugewandt sind. Für die Fassaden ohne Blickrichtung zu den v.g. Straßen kann Lärmpegelbereich II zu Grunde gelegt werden.

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

Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind entsprechend den landschaftspflegerischen Begleitplan die nachfolgenden Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

B1 - Anlage, einer Grünfläche mit Gehölzanpflanzungen und Extensivgrünland, Erhaltung des Hohlweges und des brachliegenden Bahndammes.

B2 - Anlage einer Grünfläche mit Gehölzpflanzungen und Extensivgrünland.

B3 - Erhaltung der Kapelle und der 3 Sommerlinden, Pflanzung weiterer Einzelbäume und Baumgruppen.

B4 - Anlage einer Grünfläche mit Gehölzgruppen, Einzelbäumen
B5 - und Extensivgrünland.

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

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind 29 Straßenbäume anzupflanzen.

Die Maßnahmen B1, B3 und B4 sind als Ausgleich für den durch die baulich Inanspruchnahme der Baugebiete bedingten Eingriff durchzuführen.

Die Maßnahme B2 und das Anpflanzen von 29 Straßenbäumen wird als Ausgleich für den Eingriff in Naturhaushalten (mit Ausnahme der der Umgehungsstraße K43n bedingten Eingriff zugeordnet.

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

6) ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 86 Bau O NRW

Die nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften sind gem. § 9 Abs. 4 BauGB Bestandteil der Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 91 A

1) DACHFORMEN

Als Dachform sind ausschließlich geneigte Dächer mit Dachneigungen entsprechend der Eintragung in Bebauungsplan zulässig.
Bei Doppelhäusern ist eine Anpassung an die Nachbarbebauung vorzusehen.
Garagen und Nebenanlagen sind auch mit anderen Dachneigungen oder Dachformen zulässig.

2) DACHGAUBEN

Dachgauben sind in einer max. Gesamtlänge bis zur Hälfte der jeweiligen Traufläge zulässig.

3) FASSADEN

Für die Fassaden sind folgende Materialien unzulässig:
Naturstein- und Klinkerelementen, sowie bunte Platten und spiegelnde bzw. reflektierende Kunststoff- und Metallmaterialien.

GEMEINDE ELSDORF

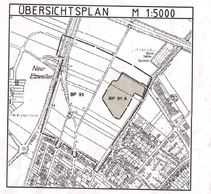
BEBAUUNGSPLAN NR. 91 A

„Elsdorf, Zum Kapellchen – Erweiterung"

M 1 : 500

Änderung ___ Ausfertigung

ÜBERSICHTSPLAN M 1:5000



Aufgestellt: Gemeinde Elsdorf-Fachbereich IV-
Stand:

Auftragsvermerk
Dem Plan ist der § 13 BauGB sowie Beschluß des Rates der Gemeinde Elsdorf vom 22.11.2005 zu Grunde gelegt.
Elsdorf, den 22.11.2005
Bürgermeister

Auftragsvermerk
Der Bebauungsplan Entwurf hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.12.2005 bis 27.01.2006 öffentlich ausgelegen.
Elsdorf, den 27.12.2005
Bürgermeister

Auftragsvermerk
Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB vom Rat der Gemeinde Elsdorf am 22.11.2005 als Satzung beschlossen.
Elsdorf, den 22.11.2005
Bürgermeister

Auftragsvermerk
Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB am 27.12.2005 ortsüblich bekanntgemacht.
Elsdorf, den 27.12.2005
Bürgermeister

Auftragsvermerk
Die Bezirksregierung Köln hat mit Verfügung vom 27.12.2005 Az. 35.2.1-1/05 die Genehmigung des Bebauungsplanes erteilt.
Elsdorf, den 27.12.2005
Bürgermeister

Auftragsvermerk
Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB am 27.12.2005 ortsüblich bekanntgemacht.
Elsdorf, den 27.12.2005
Bürgermeister

Auftragsvermerk
Der Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB am 27.12.2005 ortsüblich bekanntgemacht.
Elsdorf, den 27.12.2005
Bürgermeister

Auftragsvermerk
Gem. Plan ist gem. § 10 BauGB am 27.12.2005 ortsüblich bekanntgemacht.
Elsdorf, den 27.12.2005
Bürgermeister

PDF wurde mit pdfFactory-Proversion erstellt: www.contec-gmbh.de