

RECHTSBUNDLAGE

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 Planungsverfahren 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 (PlanZV 90) vom 19.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 56)
4. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung vom 1. März 2009 (GV. NRW. S. 296) Zuletzt geändert durch Artikel 1 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 Gesetz vom 09. Oktober 2007 (GV. NRW. S. 380)

Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeine Wohngebiete
- MD Dörfergebiete

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugraben
- offene Bauweise

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ Grundflächenzahl
- I Zahl der Vollgeschosse

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsberuhigter Bereich

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallverwertung und Abwasserbeseitigung sowie für Anlagen zur

Flächen für Versorgungsanlagen

Elektrizität

Grünflächen

Festfläche

Parkanlage

Spielplatz

Private Grünflächen

Öffentliche Grünflächen

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Flächen für die Landwirtschaft

Pflanzungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Pflanzungen

Umgrenzung von Flächen für Nebenerwartungen, Rekrutieren, Gärten und Gemeinschaftsanlagen

Grenze des öffentlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplandarstellung

Die in der Legende unterstrichenen Pflanzungen sind die unterstrichenen Festsetzungen betriebl. Anlagenbereich

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugruben, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugrubens

Art, Bauvorschriften gem § 4 BauO NRW als Festsetzung gem § 9 Abs. 4 BauGB

0' - 10' Zulässige Dachneigung

A. Typische Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des festgesetzten MD-Gebietes ist die gem. § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO zulässige Nutzung

- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse

nicht zulässig:

2. Bauweise

Innerhalb der festgesetzten offenen Bauweise ist nur die Errichtung von Einzelhäusern zulässig

3. Höchst zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Es sind im WA-Gebiet und im MD-Gebiet max. 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig

4. Höhe baulicher Anlagen

Die Oberkante der Traufen der zulässigen Bebauung **mit Ausnahme im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf** dürfen die max. Höhe von 4,0 m nicht überschreiten. Mögliche Bezugsgröße ist die mittlere Höhe der vorgelegten Verkehrsfläche. Als Traufenhöhe gilt die Schornhöhe der Außenwände mit der Oberkante der Dachhaut.

5. Pflanzensetzungen

Auf den gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft sind je 10 m² Pflanzfläche min. 7 Sträucher aus der nachfolgenden Gebietsliste anzupflanzen

Gehölzliste

Standortgerechte heimische Bäume:

- Steiche
- Eiche
- Hainbuche
- Vogelkirsche
- Feldulme
- Winterlinde
- Sommerlinde
- Traubenerle
- Erle

Standortgerechte heimische Sträucher:

- Haselnuß
- Hornstrauch
- Pflaumenhecke
- Hundsrose
- Liguster
- Sal-Weide
- Brombeere
- Faulbaum

- Corylus avellana
- Cornus sanguinea
- Euonymus europaeus
- Rosa canina
- Ligustrum vulgare
- Salix caprea
- Rubus fruticosus
- Rhamnus frangula

- Hinweise:**
1. Das Plangebiet ist vorbelastet durch Investitionen (Geräusche, Gerüche) eines vorübergehend getragenen landwirtschaftlichen Betriebes mit Milchviehhaltung.
 2. Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 2. Die DIN 4108 ist zu beachten.
 3. Bei Bodenbewegungen auftretenden archaischen Bodenrissen und Befunde sind dem Bauherrn Art der Bodenuntersuchung zu melden.

Auftraggeber:

Ort: _____, Datum: _____

Erstellt am: _____

(Bürgermeister) (Ratmitglied)

Der Auftraggeber bestätigt, dass er die Erstellung dieses Bebauungsplans genehmigt hat.

(Bürgermeister)

Ordnungsbehörde:

Die Baugruben sind überhöht bei gem. § 10 Abs. 2, Vm. § 17 Abs. 2 Nr. 2 BauGB sowie V. Nr. § 17 Abs. 2 BauGB mit Erdbewehrung zu versehen.

Erstellt am: _____

(Bürgermeister)

Bekanntmachung:

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 2, Vm. § 17 Abs. 2 Nr. 2 BauGB sowie V. Nr. § 17 Abs. 2 BauGB mit Erdbewehrung zu versehen.

Erstellt am: _____

(Bürgermeister) (Ratmitglied)

Bekanntmachung:

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 2, Vm. § 17 Abs. 2 Nr. 2 BauGB sowie V. Nr. § 17 Abs. 2 BauGB mit Erdbewehrung zu versehen.

Erstellt am: _____

(Bürgermeister) (Ratmitglied)

GEMEINDE ELSDORF

BEBAUUNGSPLAN NR. 99

„Tollhausen, Margarethenstraße“



M 1 : 500

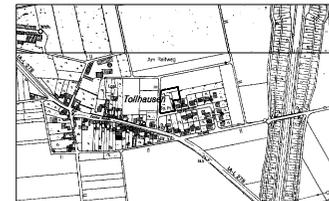
1.ÄNDERUNG

gem.§13a BauGB

AUSFERTIGUNG

ÜBERSICHTSPLAN

M 1 : 5000



Aufgestellt: Gemeinde Elsdorf - Fachbereich 3

Stand: November 2007