**RECHTSGRUNDLAGEN**

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.Sept. 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 NRW) in der Fassung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256) Zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 04.Mai 2004 (GV. NRW. S. 259)
5. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666),zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.Nov. 2004 (GV. NRW. S. 644)

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung

- WR — Reine Wohngebiete
- WA — Allgemeine Wohngebiete
- MD — Dorfgebiete

Maß der baulichen Nutzung

- 0,8 — Geschoßflächenzahl
- 0,4 — Grundflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o — Offene Bauweise
- E — nur Einzelhäuser zulässig
- D — nur Doppelhäuser zulässig
- H — nur Hausgruppen zulässig
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- g — geschlossene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze

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

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- F — Feuerwehr

Verkehrsflächen

- Strassenverkehrsflächen
- Strassenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- V — Verkehrsberuhigter Bereich
- Fußgängerbereich

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
- Elektrizität

Grünflächen

- Parkanlage
- Grünflächen, privat
- Grünflächen, öffentlich
- Festplatz
- HG — Hausgärten
- S — sonstige Grünflächen

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses.

- Wasserflächen

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

- Flächen für die Landwirtschaft

Planungen, 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

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

- Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
- D — Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- Ga/St — Garagen / Stellplätze
- Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind Umgrenzung der Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind
- Altlastenverdachtsfläche
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten,
- Planbereich A, B bzw. C
- Grundwassermessstelle oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Bereich, der nach der 1. Offenlegung geändert wurde

## B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Hinweis: Der Planbereich A entspricht dem Geltungsbereich des bisherigen B-Planes Nr. 62 „Oberembt, Auf dem Weihberg".

Der Planbereich B entspricht dem Geltungsbereich des bisherigen B-Planes Nr. 87 „Postweg"

Der Planbereich C entspricht dem Geltungsbereich des bisherigen B-Planes Nr. 1 „Oberembt, Am Hirschend" soweit er im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 103 liegt.

**1. ALLGEMEINES WOHNGEBIET ( WA)**

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

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

nicht zulässig.

**2. Dorfgebiet ( MD )**

Innerhalb des festgesetzten MD- Gebietes sind die nach § 5 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen

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

sowie die nach § 5 Abs. 3 ausnahmsweise zulässige Nutzung

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

nicht zulässig.

Im MD1 – Gebiet sind darüber hinaus Wohngebäude nicht zulässig.

**3. Garagen**

Auf Grundstücken, auf denen Flächen für Garagen festgesetzt wurden, sind diese nur innerhalb der festgesetzten Flächen oder innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
Auf den Parzellen Flur 5, Nr. 348 und 349 (Bereich „Haushof"- Jülicher Str. / Neusser Str.) sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen in den seitlichen Abstandsflächen der zulässigen Gebäude sowie in den festgesetzten Flächen für Garagen und Stellplätzen zulässig.

**4. Gebäudehöhen**

Im Planbereich B darf im WA - Gebiet die max. Firsthöhe 10,5 m und

im WA1 – Gebiet die max. Firsthöhe 10,5 m und die max. Traufhöhe 4,5 m

nicht überschritten werden.

Im gesamten Plangebiet darf die Höhe OK fertig ausgebauter Erd-Geschossfußboden max. 0,5m betragen.

Bezugshöhe für die Höhenfestsetzungen ist OK fertig ausgebaute Straße vor Gebäudemitte.

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

**5. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind entsprechend der nachfolgenden Pflanzliste zu bepflanzen:

Auf den festgesetzten Flächen sind in einem Pflanzabstand von 1,0 x 1,0 m Sträucher- 2x verpflanzt, 60 – 100 cm hoch – der nachfolgenden Liste anzupflanzen:

| | |
|---|---|
| Brombeere | - Rubus fructiosus |
| Feldrose | - Rosa arvensis |
| Haselnuß | - Corylus avellana |
| Himbeere | - Rubus idaeus |
| Pfaffenhütchen | - Euonymus europaeus |
| Rote Johannisbeere | - Ribes rubrum |
| Roter Hartriegel | - Cornus sanguineua |
| Rote Heckenkirsche | - Lonicera xylosteum |
| Roter Holunder | - Sambucus nigra |
| Schwarzer Holunder | - Sambucus nigra |
| Schlehe | - Prunus Spinosa |
| Schwarze Johannisbeere | - Ribes nigrum |
| Stachelbeere | - Ribes uva-crispa |
| Weißdorn | - Crataegus monogyna |

Darüber hinaus ist je Baugrundstück mindestens ein mittelhochwachsender Laubbaum – Halbstamm oder Hochstamm, 2 x verpflanzt, Stammumfang 8-10 cm in 1,0m Höhe gemessen – anzupflanzen. Zulässig sind:

| | |
|---|---|
| Bergahorn | - Acer pseudoplatanus |
| Esche | - Fraxinus excelsior |
| Hainbuche | - Carpinus betulus |
| Rosskastanie | - Aesculus hippocastanum |
| Spitzahorn | - Acer platanoides |
| Stieleiche | - Quercus robur |
| Walnuß | - Juglans regia |
| Winterlinde | - Tilia cordata |
| Traubenkirsche | - Prunus padus |
| Vogelkirsche | - Prunus avium |
| Wildapfel | - Malus silvestris |
| Wildbirne | - Pyrus communis |

**6. Erhalt von Bäumen**

Im Planbereich B sind die am Postweg vorhandenen vier Winterlinden zu erhalten.

**7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur**

Die nicht überbaubaren Flächen im Planbereich B sind je angefangene 200 m² mit einem mittelkronigen Laubbaum der unter Ziff. 5 der textl. Festsetzungen aufgeführten Gehölze oder einem Obstbaum zu bepflanzen. Seitliche und rückwärtige Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen im WA1 – Gebiet sind mit heimischen Schnitthecken – z.B. Buchen- oder Strauchhecken – zu bepflanzen.

Die als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft umgrenzte private Grünfläche im Planbereich B ist in ihrem derzeitigen ökologischen Zustand zu erhalten.

**8. Private Grünfläche (am Postweg)**

Im Planbereich B ist innerhalb der privaten Grünfläche am Postweg die Anlage von Garagenzufahrten in wasserdurchlässigem Material in einer Breite von 3,0 m zulässig.

**9. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 86 Bau O NRW (Gestalterische Festsetzungen)**

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

1. Dächer

Im gesamten Plangebiet gilt mit Ausnahme der Planbereiche A, B, und C folgende Regelung:

In den MD – Gebieten sind nur Gebäude mit Satteldächern zulässig.
In den WA - Gebieten können auch Wohngebäude mit Walmdächern (auch Krüppel- Walmdächern) errichtet werden.
In den WA- und MD- Gebieten sind Dachneigungen von 28° - 45° vorgeschrieben.

Innerhalb geschlossener Bauzeilen sind die Dachneigungen und die First- und Traufhöhen der angrenzenden Gebäude einzuhalten. Weisen die links und rechts an ein Neubauvorhaben angrenzenden Gebäude unterschiedliche First- und Traufhöhen sowie unterschiedliche Dachneigungen auf, ist eine Anpassung der Dachneigung und der First- und Traufhöhe wahlweise an eines der Nachbargebäude vorzusehen.

Innerhalb der Planbereiche A, B und C sind die z. Teil abweichenden Regelungen die im Plan eingetragen sind, zu berücksichtigen

2. Firstrichtung

In den MD – Gebieten sind im gesamten Plangebiet alle zu öffentlichen Verkehrsflächen hin orientierten Gebäude traufständig zur Straße anzuordnen.

3. Dachgauben, Dachaufbauten

Im gesamten Planbereich sind in den MD – Gebieten in den Dachflächen, die unmittelbar an den öffentlichen Verkehrsflächen liegen, Dachgauben, Dacheinschnitte oder Aufbauten wie z. B. Solaranlagen oder Antennen - mit Ausnahme von Dachfenstern und Satellitenschüsseln, die aus techn. Gründen nicht zur Hof-/ Gartenseite hin angeordnet werden können- unzulässig.

4. Erker, Balkone

Im gesamten Planbereich sind an den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Fassaden in den MD – Gebieten Erker, Balkone, Markisen oder andere auskragende Bauteile unzulässig.

4a. Max. Gebäudebreite

Auf den Parzellen Nr. 348 und 349 ( Bereich „Haushof" – Jülicher Str. / Neusser Str. Wird die zulässige Gebäudebreite entlang der Jülicher Straße auf max. 20m beschränkt.

5. Materialien

Im gesamten Planbereich sind als Materialien zur Fassadengestaltung Ziegelmauerwerk (auch weiß geschlämmt), Putz, Holz, Stahl und Glas zulässig. In Ziegelmauerwerk errichtete Gebäude dürfen nachträglich nicht verputzt oder verkleidet werden.
Dachflächen sind in schwarzer, anthrazitfarbiger oder rotbrauner Ziegel- bzw. Betondacheindeckung vorzusehen.
Die Dächer von Nebenanlagen und Garagen dürfen auch aus anderen Materialien – mit Ausnahme von reflektierenden Metalleindeckungen – bestehen.

6. Ausnahmen

Bei bestehenden Gebäuden sind Abweichungen von den gestalterischen Festsetzungen zulässig.
Bei Ersatzbauten und Erneuerungen von Bauteilen an bestehenden Gebäuden sind die Vorschriften der gestalterischen Festsetzungen zu beachten.

**Aufstellungsbeschluß**
Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluß des Bau- und Planungsausschusses vom 25.03.03 aufgestellt worden.
Elsdorf, den 25.03. 2003
( Bürgermeister ) ( Ratsmitglied )

Der Aufstellungsbeschluß ist am 13.05.05 ortsüblich bekanntgemacht worden.
( Bürgermeister )

**Vorgezogene Bürgerbeteiligung**
Die öffentliche Unterrichtung der Bürger hat gemäß § 3 (1) BauGB vom 28.06.04 bis 09.07.04 durch öffentliche Auslegung stattgefunden.
Elsdorf, den 12.02. 2004
( Bürgermeister )

**Trägerbeteiligung**
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB ist vom 16.06.04 bis 16.07.04 durchgeführt worden.
Elsdorf, den 19.07. 2004
( Bürgermeister ) ( Ratsmitglied )

**Offenlagebeschluß**
Dieser Plan wurde gemäß § 3 (2) BauGB am 01.03.05 vom Bau- und Planungsausschusses der Gemeinde Elsdorf zur Offenlage beschlossen.
Elsdorf, den 01.03. 2005
( Bürgermeister ) ( Ratsmitglied )

**Offenlage**
Dieser Plan hat gemäß § 3 (2) BauGB vom 23.05.05 bis 28.06.05 öffentlich ausgelegen.
Die Offenlegung wurde am 13.05.05 ortsüblich bekanntgemacht. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.04.05 von der Auslegung benachrichtigt.
Elsdorf, den 24.06. 2005
( Bürgermeister )

**Satzungsbeschluß**
Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB vom Rat der Gemeinde Elsdorf am 04.04.2006 als Satzung beschlossen worden.
Elsdorf, den 04.04.2006
( Bürgermeister ) ( Ratsmitglied )

**Bekanntmachung**
Der Satzungsbeschluß sowie Ort und Zeit zur zur Einsichtnahme wurden gemäß § 10 BauGB am 21.04.2006 öffentlich bekannt gemacht.
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan als Satzung in Kraft.
Elsdorf, den 21.04. 2006
( Bürgermeister )

**Planunterlage**
Es wird bescheinigt, daß die Darstellung mit dem amtlichen Katasternachweis übereinstimmt und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
Elsdorf, den 25.02.2005
Dipl.-Ing. KARL HORMES Öffentl. best. Vermessungsingenieur

**Erneute Offenlage**
Dieser Plan hat gemäß § 3 (3) BauGB vom 28.11.05 bis 09.12.05 erneut öffentlich ausgelegen.
Die erneute Offenlegung wurde am 07.11.05 ortsüblich bekanntgemacht. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom von der Auslegung benachrichtigt.
Elsdorf, den 12.12. 2005
( Bürgermeister )

# GEMEINDE ELSDORF

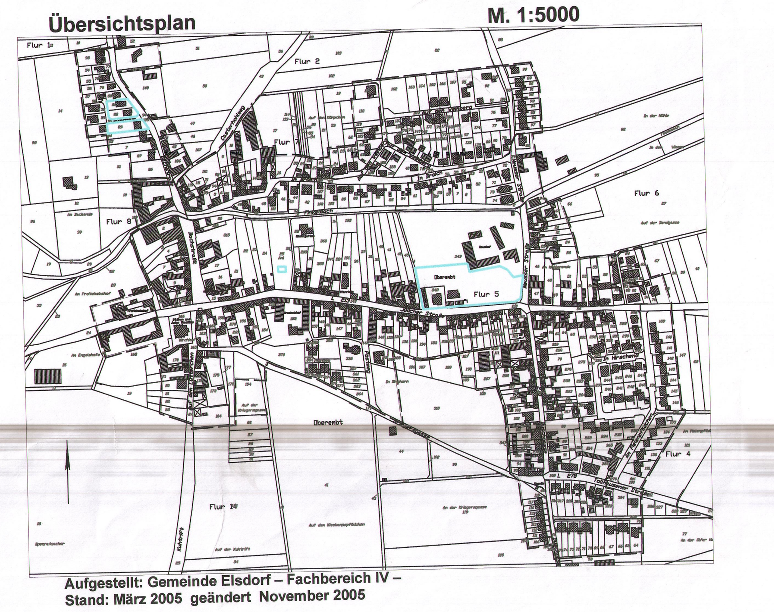
## BEBAUUNGSPLAN NR. 103
„Elsdorf, Oberembt, Gesamte Ortslage"

M 1 : 1.000

.ÄNDERUNG

__ AUSFERTIGUNG

Übersichtsplan M. 1:5000



Aufgestellt: Gemeinde Elsdorf – Fachbereich IV –
Stand: März 2005 geändert November 2005

BP Nr. 103 Oberembt Stand: November 2005