



**BEBAUUNGSPLAN NR. 110 A
RECHTSKRÄFTIG**

RECHTSGRUNDLAGEN

- 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 Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.12.2006 (BGBl. I. S. 3316)
- 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)
- Planzonenverordnung 1990 (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I. 1991 S. 58)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256) zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Mai 2004 (GV. NRW. S. 259)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 16. Nov. 2004 (GV. NRW. S. 644)

- Bereich A (1.544 m²) wird festgesetzt als Ausgleich für den Eingriff durch den Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen
- Bereich B (4.482 m²) als Ausgleich für die mögliche bauliche Nutzung im Baugebiet
- Bereich C (1.457 m²) als Ausgleich für zukünftige ausgleichspflichtige Maßnahmen außerhalb des Plangebietes
4. Anlage von Aus- und Einfahrten
Zur Carl-Diem-Straße (K 38) ist die Anlage von Einfahrten und Ausfahrten nicht zulässig.
5. Gestalterische Festsetzungen gem. § 86 BauO NRW I. V. mit § 9 Abs. 4 BauGB
Es sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 35° - 45° zulässig.
Ausnahme: Garagen und untergeordnete Nebenanlagen.

Hinweis: Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 3.
DIN 4149 ist zu berücksichtigen

Art der baulichen Nutzung

MI Mischgebiete

Maß der baulichen Nutzung

0,6 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Bauformen, Baugrenzen

o Offene Bauweise

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen

— Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung

V Verkehrsbehinderter Bereich

Grünflächen

Parkanlage

Öffentliche Grünflächen

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 - Ausgleichsfläche

A für die öffentliche Verkehrsfläche

B für das Baugebiet

C für zukünftige ausgleichspflichtige Maßnahmen außerhalb des Plangebietes

Sonstige Planflächen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Örtliche Bauvorschriften

35° - 48° vorgeschriebene Dachneigung

Aufstellungsbeschluss
Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Bau- und Planungsausschusses vom 22.06.2007 aufgestellt worden.
Eldorf, den 22.06.2007
Richard Eyer (Bürgermeister)

Bekanntmachungsbeschluss
Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB vom Rat der Gemeinde Eldorf am 27.07.2007 aufgestellt worden.
Eldorf, den 27.07.2007
Richard Eyer (Bürgermeister)

Bekanntmachungsbeschluss
Der Bebauungsplan ist am 02.08.2007 bekannt gemacht worden.
Eldorf, den 02.08.2007
Richard Eyer (Bürgermeister)

Verfahren zur Bürgerbeteiligung
Die öffentliche Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB vom 22.06.2007
Eldorf, den 22.06.2007
Richard Eyer (Bürgermeister)

Planungsziele
Die Festsetzung der Bebauungsart und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
Eldorf, den 22.06.2007
Richard Eyer (Bürgermeister)

Offenlegung
Dieser Plan ist gemäß § 3 (2) BauGB am 22.06.2007 öffentlich ausgestellt.
Die Offenlegung wurde am 22.06.2007 mit dem Bebauungsplan veröffentlicht.
Eldorf, den 22.06.2007
Richard Eyer (Bürgermeister)

Textl. Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 110 B „Angelsdorf, Mischgebiet Carl-Diem-Straße“

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Mischgebiet (MI)

Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes sind die nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen

- Gartenbaubetriebe
- Tierkennel

sowie die gem. § 6 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzung

- Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes

nicht zulässig.

2. Höhe baulicher Anlagen

Die Oberkante der Traufen der zulässigen Gebäude dürfen im Mittel 4,0 m nicht überschreiten.

Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der vorgelagerten Verkehrsfläche.

Als Traufhöhe gilt die Schnittlinie der Außenwandfläche mit der Oberkante der Dachhaut.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur- und Landschaft

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche, die als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt wurde, ist eine Bepflanzung mit bodentypischen Gehölzen der nachfolgenden Gehölzliste durchzuführen:

Bäume: 2xv. 100 / 125 cm (Mindestqualität)	
Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Silberleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata
Traubeneiche	Quercus petraea

Sträucher: 2xv. 80 / 100 cm (Mindestqualität)	
Häsel	Corylus avellana
Waldobst	Crataegus monogyna
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Schwarzerle	Salix caprea
Hornveilchen	Cornus sanguinea

Die Gehölze sind mit einem Abstand von Pflanze zu Pflanze von 1,50 m und in Reihe ebenfalls 1,50 m zu pflanzen.
Individuen einer Strauchart sind in Gruppen von 3 - 8 Stück anzupflanzen.

**GEMEINDE ELSDORF
BEBAUUNGSPLAN NR. 110 B
„Angelsdorf, Mischgebiet Carl-Diem-Straße“**

M 1 : 500

ÄNDERUNG AUSFERTIGUNG

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 5000



Aufgestellt: Gemeinde Eldorf - Fachbereich 3
Stand: Juli 2007