GEMEINDE **ELSDORF ANGELSDORF**

KREIS BERGHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 12

1. ÄNDERUNG

AUSFERTIGUNG: 1 MASSTAB 1:500

GEMARKUNG:	FLUR:	PARZELLEN:
ELSDORF	4	
ANGELSDORF	1	

GELTEN NUR DIE PLANZEICHEN DES SCHRIFTSPIEGELS, DIE DURCH UNTERSTREICHEN KENNTLICH GEMACHT SIND.

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

KLEINSIEDLUNGSGEBIET	WS	GEWERBEGEBIET	GE
REINES WOHNGEBIET	WR	INDUSTRIEGEBIET	GI
ALLGEMEINES WOHNGEBIET	WA	SONDERGEBIET	SO
DORFGEBIET	MD	WOCHENENDHAUSGEBIET	SW
MISCHGEBIET	MI	SANIERUNGSGEBIET	SAN
KERNGEBIET	MK		

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

ZAHL DER GESCHOSSE:
ZWINGEND Z.B. (III)
HÖCHSTGRENZE Z.B. II
HÖCHST- U. MINDESTGRENZE Z.B. III/II
GESCHOSSFLÄCHENZAHL Z.B. (0.7)
GRUNDFLÄCHENZAHL Z.B. 0.4
BAUMASSENZAHL Z.B. 2.2

BAUWEISE

OFFENE BAUWEISE o
GESCHLOSSENE BAUWEISE g
BESONDERE BAUWEISE Z.B. ZEILENBAU b
NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
NUR EINZELH. U. HAUSGRUPPEN
NUR DOPPELH. U. HAUSGRUPPEN
NUR EINZEL- U. DOPPELHÄUSER
NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG

GRUNDSTÜCKE U. ANLAGEN F.D. GEMEINBEDARF

BAUGRUNDSTÜCKE F.D. GEMEINBEDARF
VERWALTUNGSGEBÄUDE
SCHULEN
KRANKENHAUS
ALTERSHEIM
JUGENDHEIM
KIRCHE, KLOSTER
HALLENBAD
KINDERGARTEN
FEUERWEHR F
PRIV. ZWECKE Z.B. HOTEL
SPARKASSE, BANK

VERKEHR

STRASSENFLÄCHE
ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE P
STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
RADWEG RW
EIN- U. AUSFAHRVERBOT
AUSFAHRVERBOT AV

VERSORGUNGSANLAGEN

GRUNDSTÜCK F. VERSORGUNGSANLAGEN
MÜLLAGERPLÄTZE
KLÄRANLAGE
UMFORMERSTATION
WASSERBEHÄLTER
BRUNNEN
OBERIRD. LEITUNG
UNTERIRD. LEITUNG

GRÜNFLÄCHEN

GRÜNFLÄCHE ALS 🟩
PARKANLAGE
ZELTPLATZ
BADEPLATZ
FRIEDHOF
GRÜNANLAGE
DAUERKLEINGARTEN
SPORTPLATZ
SPIELPLATZ KINDER
BALLSPIELPLATZ
VERKEHRSGRÜNFL. V

SCHUTZFLÄCHEN

SICHERUNGSGRENZE BERGBAU
VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN
GRENZE LANDSCHAFTSSCHUTZ
LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET (L)
NATURSCHUTZGEBIET (N)
WASSERRECHTL. FESTSETZUNGEN
WASSERSCHUTZ-, QUELLSCHUTZGEB. (W), (Q)

AUFSCHÜTTUNG, ABGRABUNGEN

FLÄCHE F. AUFSCHÜTTUNG
FLÄCHE F. ABGRABUNGEN ODER F. D. GEWINNUNG VON BODENSCHÄTZEN

LAND- U. FORSTWIRTSCHAFT

FLÄCHE F.D. LANDWIRTSCHAFT 🟩
FLÄCHE F.D. FORSTWIRTSCHAFT
FLÄCHE F. LAND- U. FORSTWIRTSCH.
PFLANZGEBOT
ERHALTUNG O. ANLAGE VON UFER-GRÜNSTREIFEN

RUHENDER VERKEHR

STELLPLÄTZE	ST
GARAGEN	Ga
TIEFGARAGE	TGa
GARAGENGESCHOSS	EGa
AUS-, EINFAHRTEN	⇨
GEMEINSCHAFTSGARAGEN	GGa

ÜBERBAUBARE FLÄCHE

BAULINIE 🟥
BAUGRENZE 🟦
BEBAUUNGSTIEFE
GEH- FAHR- U. LEITUNGSRECHT

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

GRENZE DES GELTUNGSBEREICHS ■■■
GRENZE UNTERSCHIEDL. NUTZUNG ●●●
ANORDNUNG BAUL. ANLAGEN (UNVERBINDLICH)
STELLUNG DER GEBÄUDE: RICHTUNG DER GEBÄUDEAUSSENSEITEN
HAUPTGEBÄUDE U. SEITENBAU
BAUKÖRPER GESTAFFELT
BAUDENKMAL (B)
NATURDENKMAL (N)
SEGELFLUGGELÄNDE
BAULICHER BESTAND

Gebietsgrenze der 1. Planänderungen

FÜR DAS GEBIET DER PLANÄNDERUNG 1
DIE VORLIEGENDE PLANGRUNDLAGE IST ~~Z.T.~~ EINE ~~ABZEICHNUNG~~ -VERGRÖSSERUNG DER KATASTERFLURKARTE. DIE FLURKARTE IST ENTSTANDEN IM JAHRE 1910/1964 IM MASSTAB 1:1000/2000 DURCH ~~URAUFNAHME - VEREINFACHTE - TEIL~~ - NEUVERMESSUNG. DIE PLANGRUNDLAGE ENTHÄLT AUSSERDEM DIE ERGEBNISSE DER ERGÄNZUNGSVERMESSUNGEN (Z.B. GEBÄUDE) UND VERWENDUNG ~~DIE VORLIEGENDE PLANGRUNDLAGE WURDE Z.T. NEU KARTIERT NACH EINWANDFREIEN FORTF. VERMESSUNGEN (NR. 55 FA II) NACH EINER TEILNEUVERMESSUNG - UND UNTER VERWENDUNG~~ VON FORTFÜHRUNGSVERMESSUNGEN. ~~(VEREINF. NEUVERMESSUNG) NACH EINER NEUMESSUNG GEM. ERG. BEST. UND VERM. PKT. ANW.~~
DIE DARSTELLUNG ENTSPRICHT DEM GEGENWÄRT. ZUSTAND.

Semper Öff. best. Vermessungsingenieur

BERGHEIM DEN 5.1 1973
Semper
Ö.b. VERM. ING.

ES WIRD BESCHEINIGT DASS DIE FESTLEGUNG DER STÄDTEBAUL. PLANUNG GEOMETRISCH EINDEUTIG IST.
Semper
BERGHEIM, den 5.1.1973

DIE DARSTELLUNG STIMMT MIT DEM AMTLICHEN KATASTERNACHWEIS ÜBEREIN.
Semper
Ö.b. VERM. ING.
BERGHEIM, den 5.1.1973

ENTWURF UND BEARBEITUNG
DIPLOMINGENIEURE
H. JANSSEN + B. KÜPPERS
AACHEN ROLANDSTRASSE 18
TEL. 3 59 64
Küppers

DER RAT DER GEMEINDE Angelsdorf HAT AM 14.12.1972 u. Rat Elsdorf am 20.12.72 GEMÄSS § 2 ABS. 1 UND 6 BBAUG. VOM 23.6.1960 (BGBL. S. 341) BESCHLOSSEN DIESEN BEBAUUNGSPLAN AUFZUSTELLEN.
Angelsdorf den 14.12.1972
(Bürgermeister) (Ratsmitglied)
(Amts- u. Gemeindedirektor)
Elsdorf den 20.12.1972
(Bürgermeister) (Ratsmitglied)
(Amts- u. Gemeindedirektor)
AMT ELSDORF Rheinland
Angelsdorf DEN 14.12.1972
Elsdorf DEN 20.12.1972

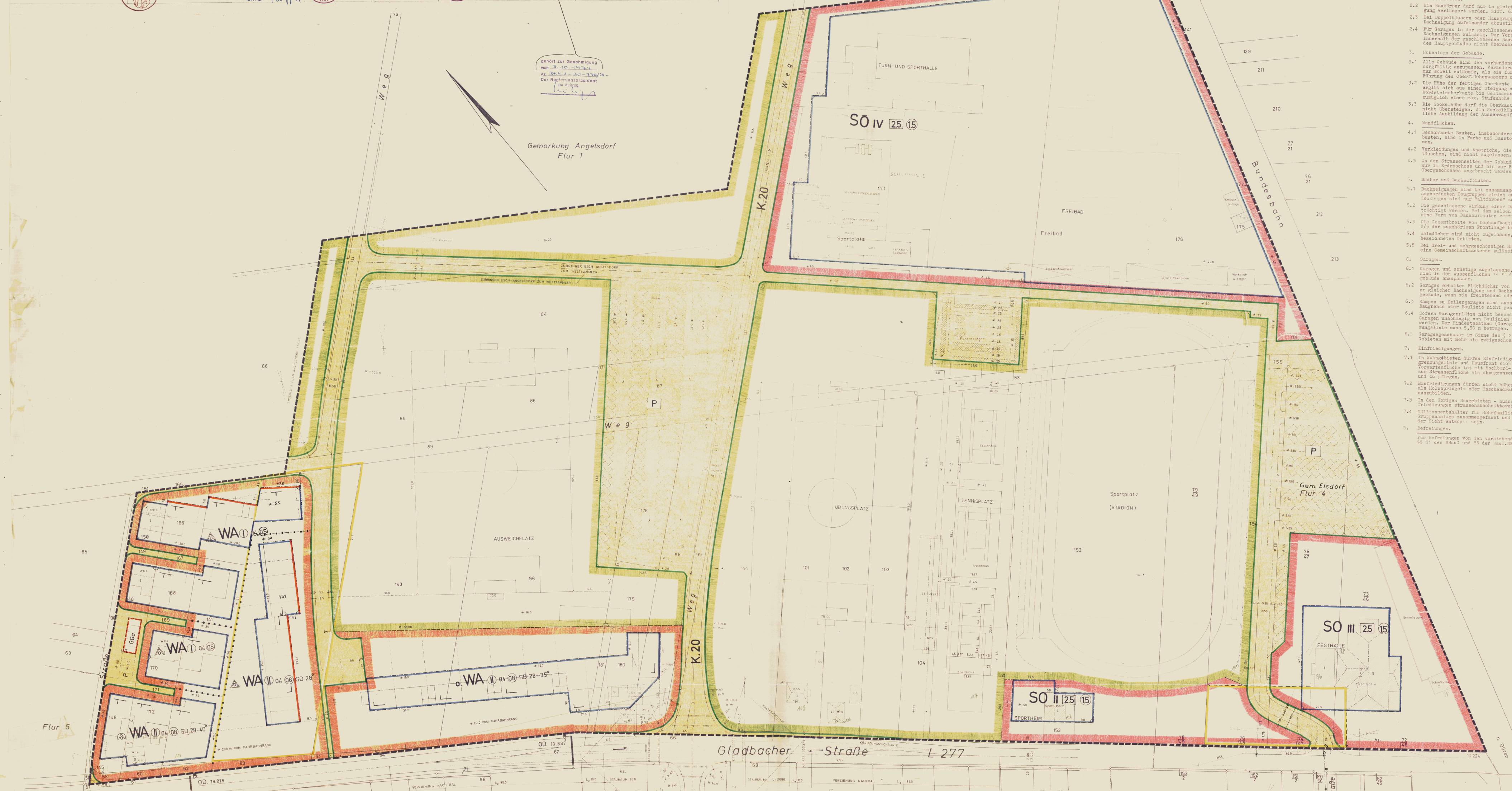
DIESER BEBAUUNGSPLAN HAT ALS ENTWURF MIT SEINEN ANLAGEN NACH BBAUG § 2 ABS. 6 IN DER ZEIT VOM 22.2.1973 BIS ZUM 23.3.1973 OFFENGELEGEN.
Elsdorf den 23.3.1973
(Amts- u. Gemeindedirektor)
AMT ELSDORF Rheinland
Elsdorf DEN 23.3.1973

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST GEM. § 10 BBAUG. AM 14.5.73 in Angelsd. u. am 3.5.73 in Elsd. ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN.
Angelsdorf, den 14.5.1973
(Bürgermeister) (Ratsmitglied)
(Amts- u. Gemeindedirektor)
Elsdorf, den 3.5.1973
(Bürgermeister) (Ratsmitglied)
(Amts- u. Gemeindedirektor)
AMT ELSDORF Rheinland
Angelsdorf, den 14.5.1973
Elsdorf DEN 3.5.1973

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST GEM. § 11 BBAUG. MIT VERFÜGUNG VOM
AKTENZEICHEN
GENEHMIGT WORDEN.
DER REGIERUNGSPRÄSIDENT
I.A.
KÖLN DEN 197

DER BEBAUUNGSPLAN IST NACH § 12 DES BBAUG. DURCH BEKANTMACHUNG RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN ~~AM~~ UND ZWAR IM GEBIET ANGELSDORF am 24. Dez. 1974 GEBIET ELSDORF am 27. Dez. 1974
(Amts- u. Gemeindedirektor)
Angelsdorf DEN 24.12.1974
Elsdorf DEN 27.12.1974

gehört zur Genehmigung
vom 3.10.1974
Az. 34.4.1-30-776/74-
Der Regierungspräsident
Im Auftrag



Festsetzungen zur baulichen Nutzung und Gestaltung.

Aufgrund des § 9 BBauG, der 3. VO. zur Änderung der 1. VO. zur Durchführung des BBauG vom 21.4.1970 und des § 103 der BauO.NW. wird festgesetzt:

1. Allgemeine Bestimmungen.

1.1 Die Strassenseiten der Gebäude - ausgenommen Garagen (Ziff.6) - sollen mit mind. 20 % ihrer grössten Länge in der Baugrenze stehen

1.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNV. sind nicht zugelassen, ausgenommen offene Schwimm- und Badebecken.

1.3 Die in den §§ 2 - 9 der BauNV. zulässigen Ausnahmen sind ausgeschlossen.
Hiervon ausgenommen sind in "Allgemeinen Wohngebieten" Betriebe des Beherbergungswesens und Anlagen für Verwaltung, sowie für sportliche Zwecke.

1.4 Die "Traufhöhe" von Wohn- und Geschäftsbauten wird wie folgt begrenzt:

Geschosszahl I		max. 3,00 m
"	II (verbindl.)	mind. 5,75 m
	II (Höchstgr.)	
	bei 1 Geschoss	mind. 3,00 m
	bei 2 Geschossen	max. 5,75 m
	(für jedes weiter zulässige Geschoss gilt das Mass von	max. 2,75 m

Als "Traufhöhe" gilt das Mass von Oberkante des fertigen Erdgeschossfussbodens bis zum Schnittpunkt von Mauerflucht und Sparrenoberkante, bei Flchdächern bis zur Gesimsoberkante.

1.5 Drempel sind nur bei Dächern von 45 Grad und steiler und bis zu 0,75 m Höhe zugelassen, gemessen von Oberkante Rohdecke bis zum Schnittpunkt von Mauerflucht und Sparrenoberkante.

2. Gebäude.

2.1 Freistehende Gebäude sollen in gestreckter Grundrissform ausgeführt werden. Das Verhältnis von Giebel- zu Traufseite des Hauptbaukörpers soll das Mass von 3 : 4 nicht überschreiten.

2.2 Ein Baukörper darf nur in gleicher Dachform und Dachneigung verlängert werden. Ziff. 6.2 bleibt unberührt.

2.3 Bei Doppelhäusern oder Hausgruppen sind Sockelhöhe und Dachneigung aufeinander abzustimmen.

2.4 Für Garagen in der geschlossenen Bauweise sind abweichende Dachneigungen zulässig. Der Versatz von Gebäudeteilen innerhalb der geschlossenen Bauweise darf 2/3 der Tiefe des Hauptgebäudes nicht überschreiten.

3. Höhenlage der Gebäude.

3.1 Alle Gebäude sind den vorhandenen Geländeverhältnissen sorgfältig anzupassen. Veränderungen des Baugeländes sin nur soweit zulässig, als sie für die Zuwegung und die Führung des Oberflächenwassers unvermeidbar sind.

3.2 Die Höhe der fertigen Oberkante des Erdgeschossfussbodens ergibt sich aus einer Steigung von 2 % - gemessen von Bordsteinoberkante bis Geländeanschnitt des Gebäudes - zuzüglich einer max. Stufenhöhe von zusammen 0,50 m.

3.3 Die Sockelhöhe darf die Oberkante des Erdgeschossfussbodens nicht übersteigen. Als Sockelhöhe gilt hier die unterschiedliche Ausbildung der Aussenwandfläche zum Erdreich hin.

4. Wandflächen.

4.1 Benachbarte Bauten, insbesondere Doppelhäuser und Gruppenbauten, sind in Farbe und Baustoffen aufeinander abzustimmen.

4.2 Verkleidungen und Anstriche, die andere Baustoffe vortäuschen, sind nicht zugelassen.

4.3 An den Strassenseiten der Gebäude dürfen Werbeeinrichtungen nur im Erdgeschoss und bis zur Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses angebracht werden.

5. Dächer und Dachaufbauten.

5.1 Dachneigungen sind bei zusammengehörigen oder wiederholt angeordneten Baugruppen gleich auszuführen. Die Dacheindeckungen sind nur "altfarben" zugelassen.

5.2 Die geschlossene Wirkung einer Dachfläche darf nicht beeinträchtigt werden. Bei dem selben Dach ist daher auch nur eine Form von Dachaufbauten gestattet.

5.3 Die Gesamtbreite von Dachaufbauten darf nicht mehr als 2/5 der zugehörigen Frontlänge betragen.

5.4 Walmdächer sind nicht zugelassen, mit Ausnahme des mit GE bezeichneten Gebietes.

5.5 Bei drei- und mehrgeschossigen Häusern ist über Dach nur eine Gemeinschaftsantenne zulässig.

6. Garagen.

6.1 Garagen und sonstige zugelassene, freistehende Nebengebäude sind in den Aussenflächen in Farbe und Baustoffen dem Hauptgebäude anzupassen.

6.2 Garagen erhalten Flachdächer von 0 - 3 Grad oder Satteldächer gleicher Dachneigung und Dacheindeckung, wie das Hauptgebäude, wenn sie freistehend oder angebaut angeordnet werden.

6.3 Rampen zu Kellergaragen sind ausserhalb der strassenseitigen Baugrenze oder Baulinie nicht gestattet.

6.4 Sofern Garagenplätze nicht besonders ausgewiesen sind, können Garagen unabhängig von Baulinien und Baugrenzen angeordnet werden. Der Mindestabstand (Garagentor) zur Strassenbegrenzungslinie muss 5,50 m betragen.

6.5 Garagengeschosse im Sinne des § 21 a der BauNV. sind nur in Gebieten mit mehr als zweigeschossiger Bauweise zugelassen.

7. Einfriedigungen.

7.1 In Wohngebieten dürfen Einfriedigungen zwischen Strassenbegrenzungslinie und Hausfront nicht angeordnet werden. Die Vorgartenfläche ist mit Hochbord- oder Rasenkantensteinen zur Strassenfläche hin abzugrenzen und gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

7.2 Einfriedigungen dürfen nicht höher als 1,25 m sein und sind als Holzspriegel- oder Maschendrahtzaun (evtl. mit Begrünung) auszubilden.

7.3 In den übrigen Baugebieten - ausser Ziff. 7.1 - sind die Einfriedigungen strassenabschnittsweise gleichartig auszubilden.

7.4 Mülltonnenbehälter für Mehrfamilienhäuser müssen in einer Gruppenanlage zusammengefasst und durch geeignete Begrünung der Sicht entzogen sein.

8. Befreiungen.

Für Befreiungen von den vorstehenden Festsetzungen gelten die §§ 31 des BBauG und 86 der BauO.NW.