BP 1
Elsdorf

14.06.1972

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 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 Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltung, sowie für sportliche Zwecke.

1.4 Die "Traufhöhe" vom Wohn- und Geschäftsbauten wird wie folgt festgesetzt:

Geschoßzahl I	max. 3,00 m
Geschoßzahl II (verbindl)	mind. 5,75 m
Geschoßzahl 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 Flachdächern 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.

3. Höhenlage der Gebäude

3.1 Alle Gebäude sind den vorhandenen Geländeverhältnissen sorgfältig anzupassen. Veränderungen des Baugeländes sind 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 Außnwandfläche 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. Dachneigungen und Dachaufbauten

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

5.2 Die geschollsene 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.

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

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- und Rasenkantensteinen zur Straßenfläche hin abzugrenzen und gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

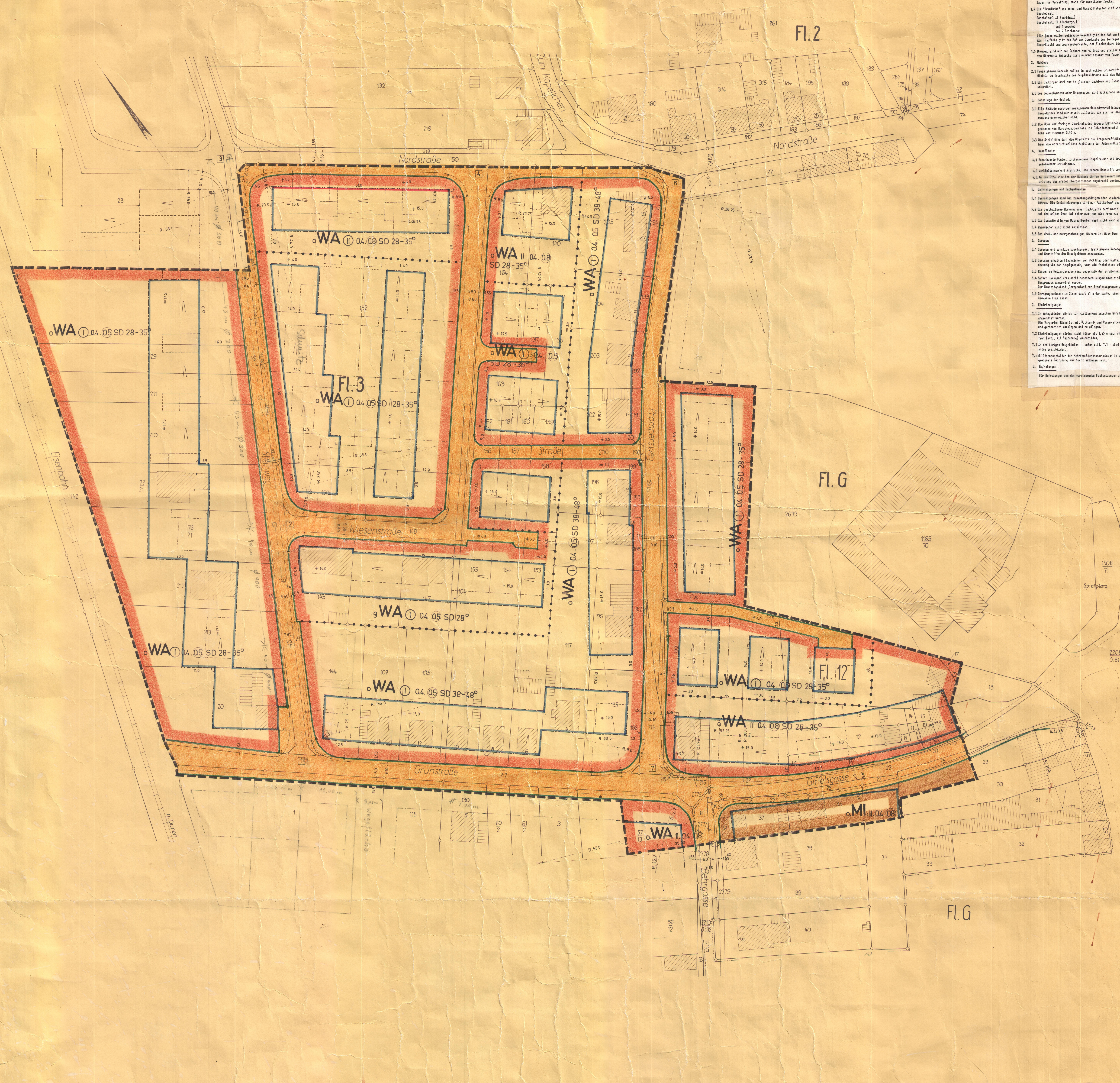
7.2 Einfriedigungen dürfen nicht höher als 1,25 m sein und sind als Holzspriegel- oder Maschendrahtzaun (evtl. mit Begrünung) auszubilden.

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.



…ungsplan Nr 1
…arkung Elsdorf Flur 3, 12 u
1:500

GEMEINDE
ELSDORF

AMT ELSDORF
KREIS BERGHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 1
AUSFERTIGUNG NR. 2

GEMARKUNG: ELSDORF
FLUR: 3.12
MASSTAB: 1:500

FÜR DIESEN BEBAUUNGSPLAN GELTEN NUR DIE PLANZEICHEN DES SCHRIFTSPIEGEL DIE BESONDERS KENNTLICH GEMACHT SIND.

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WOHNBAUFLÄCHEN	W	GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN	G
KLEINSIEDLUNGSGEBIET	WS	GEWERBEGEBIET	GE
REINES WOHNGEBIET	WR	INDUSTRIEGEBIET	GI
ALLGEMEINES WOHNGEBIET	WA		
GEMISCHTE BAUFLÄCHEN	M	SONDERBAUFLÄCHEN	S
DORFGEBIET	MD	WOCHENDHAUSGEBIET	SW
MISCHGEBIET	MI	SONDERGEBIET	SO
KERNGEBIET	MK		

GRÜNFLÄCHEN

- GRÜNFLÄCHE
- PARKANLAGE
- ZELTPLATZ
- BADEPLATZ
- FRIEDHOF
- DAUERKLEINGARTEN
- SPORTPLATZ
- SPIELPLATZ

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

ZAHL DER GESCHOSSE:		
HÖCHSTGRENZE		z.B. III
ZWINGEND		z.B. Ⅱ
GESCHOSSFLÄCHENZAHL	GFZ	z.B. 07
GRUNDFLÄCHENZAHL	GRZ	z.B. 04
BAUMASSENZAHL	BMZ	z.B. 80
FIRSTRICHTUNG		<, V.
GARAGEN		Ga

BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE

OFFENE BAUWEISE	o
GESCHLOSSENE BAUWEISE	g
SONDERBAUWEISE	s
NUR EINZEL- u. DOPPELHÄUSER ZUL.	
NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG	
BAULINIE	
BAUGRENZE	
SATTELDACH	SD
FLACHDACH	F

BAULICHE ANLAGEN u. EINRICHTUNGEN f. d. GEMEINBEDARF

- FLÄCHEN oder BAUGRUDSTÜCKE f. d. GEMEINBEDARF
- VERWALTUNGSGEBÄUDE
- SCHULEN
- KRANKENHAUS
- THEATER
- JUGENDHEIM
- POST
- KIRCHE
- HALLENBAD
- KINDERGARTEN
- SCHUTZRAUM
- FEUERWEHR

FLÄCHEN FÜR ÖRTLICHEN UND ÜBERÖRTLICHEN VERKEHR.

- AUTOBAHNEN u. SONSTIGE ÜBERÖRTLICHE VERKEHRSWEGE (NACHRICHTLICH)
- **VORH. STRASSENVERKEHRSFL.**
- **GEPL. STRASSENVERKEHRSFL.** ~~(UNVERBINDLICH)~~
- ÖFFENTL. PARKFLÄCHEN P
- **STRASSENBEGRENZUNGSLINIE**

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN ABWÄSSER u. MÜLLPLÄTZE

- FLÄCHEN f. VERSORGUNSANLAGEN
- ABWASSER u. MÜLLPLÄTZE
- E-WERK
- GASWERK
- WASSERWERK
- MÜLLBES.-ANLAGE
- UMFORMERSTATION
- FERNHEIZWERK
- WASSERBEHÄLTER
- UMSPANNWERK
- BRUNNEN
- KLÄRANLAGE

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- WASSERFLÄCHEN-HAFEN
- FLÄCHE f. d. WASSERWIRTSCHAFT
- GRUNDST. f. BES. PRIV. ZWECKE HOTEL
- **GRENZE UNTERSCHIEDL. NUTZUNG**
- **GRENZE DES GELTUNGSBEREICHS**

FLÄCHEN f. AUFSCHÜTTUNG u. ABGRAB.

- FLÄCHEN f. AUFSCHÜTTUNG
- FLÄCHEN f. ABGRABUNG oder GEWINNUNG VON BODENSCHÄTZEN
- FLÄCHEN UNTER DENEN DER BERGBAU UMGEHT (nachr.)
- SICHERUNGSSTREIFEN (")

FLÄCHEN f. LAND- u. FORSTWIRTSCHAFT

- FLÄCHEN f. d. LANDWIRTSCHAFT
- FLÄCHEN f. d. FORSTWIRTSCHAFT
- FLÄCHEN f. LAND- u. FORSTW.

SANIERUNGSGEBIETE

- **VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE GRUNDSTÜCKE**
- FLÄCHEN MIT GEH-FAHR-u. LEITUNGSRECHTEN
- SANIERUNGSGEBIET
- ANORDNUNG BAULICHER ANLAGEN (VORSCHLAG)

FLÄCHEN MIT WASSERRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

- FLÄCHEN M.W. FESTS. (nachrichtl.)
- WASSERSCHUTZGEBIET Ⓦ
- QUELLSCHUTZGEBIET Ⓠ
- ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET Ⓤ
- ABGRENZUNG DER FLÄCHEN

SCHUTZGEBIETE (nachrichtl.)

- FLÄCHEN MIT NATUR- oder LANDSCHAFTSSCHUTZ
- NATURSCHUTZGEBIET Ⓝ
- LANDSCHAFTSSCHUTZGEB. Ⓛ
- UMGRENZUNG DER SCHUTZFLÄCHEN

ES WIRD HIERMIT BESCHEINIGT DASS DIE KARTENUNTERLAGEN DIE RECHTMASSIGEN EIGENTUMSGRENZEN IN GEOMETRISCH RICHTIGER LAGE ENTHALTEN MIT DER ÖRTLICHKEIT TOPOGRAFISCH ÜBEREINSTIMMEN (FELDVERGLEICH VOM 196) UND EINE EINDEUTIGE FESTLEGUNG UND DARSTELLUNG DER STÄDTEBAULICHEN PLANUNG ERMÖGLICHEN

Bergheim DEN 8.10.1970

Gehrmann

MIT GENEHMIGUNG DES HERRN REGIERUNGSPRÄSIDENTEN IN AACHEN LANDESVERMESSUNGSAMTES KATASTERAMTES VERVIELFÄLTIGT DURCH ARCH. BÜRO DIPL.ING. H. JANSSEN U. DIPL.ING. B. KÜPPERS AACHEN ROLANDSTRASSE 18.
KONTROLL-NR
DATUM:
ENTWURF U. BEARBEITUNG

Küppers

ARCHITEKTEN DIPL.ING. H. JANSSEN

DER RAT DER GEMEINDE Elsdorf (Rheinl.) HAT AM 8.6.1971 GEMASS § 2(1) UND (6) BBAUG VOM 23.6.1960 (BGBL. S.341) BESCHLOSSEN DIESEN BEBAUUNGSPLAN AUFZUSTELLEN

H.-W. Schmitz
BÜRGERMEISTER

Steinhoff
RATSMITGLIED

DIESER BEBAUUNGSPLAN HAT ALS ENWURF MIT SEINEN ANLAGEN UND BESTANDTEILEN GEMASS BBAUG § 2(6) IN DER ZEIT VOM 24.4.1972 BIS 26.5.1972 OFFENGELEGEN

GEMEINDE - u. AMTSDIREKTOR

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄSS § 10 BBAUG DURCH BESCHLUSS DES RATES VOM 14.6.1972 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN.

H.-W. Schmitz
BÜRGERMEISTER

Steinhoff
RATSMITGLIED

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST NACH § 11 DES BBAUG MIT VERFÜGUNG VOM
AKTENZEICHEN
GENEHMIGT WORDEN.
DER REGIERUNGSPRÄSIDENT IM AUFTRAGE:

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST NACH § 12 DES BBAUG DURCH BEKANTMACHUNG VOM 19
RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.

AMTSDIREKTOR