RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) vom 01.10.2017 (BGBl. I S. 1057) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 01.10.2017 (BGBl. I S. 1057) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017.

Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 14.07.1994 (GV.NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 966).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV.NRW. S. 294).

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 2 und 3 der BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet

z.B.: WA^3 — Teilflächen Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 21 der BauNVO)

z.B.: II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)

Bauweise, Baulinie, Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22, 23 der BauNVO)

o — offene Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

P — Besucherparkplätze

V — Verkehrsberuhigter Bereich

Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche p = privat

z.B. Schutzgrün — Grünflächen mit besonderem Nutzungszweck

Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

Lärmschutzwand

Abgrenzung der Lärmpegelbereiche

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Geh- (G), Fahr- (F) und Leitungsrechte (L) zu Gunsten der Stadt Elsdorf

Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (Humose Böden).

BZP 1 - 3 — Höhenbezugspunkte mit lfd. Nr.

Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

LA CITTÀ STADTPLANUNG
DIPL. ING. ARCHITEKT UND STADTPLANER
HEINRICH SCHNEIDER
BROICHSTRASSE 10 41516 GREVENBROICH
TEL.: 02182 / 6999481 FAX: 02182 / 6999482
schneider@la-citta.de

12.10.2018
**10.04.2019

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

***Ergänzung nach der öffentlichen Auslegung**

1. **Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten WA - Allgemeinen Wohngebiete werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

Nr. 4 Gartenbaubetriebe,
Nr. 5 Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind damit unzulässig.

2. **Überschreitung der Baugrenzen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB I.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

a) Überschreitung der vorderen Baugrenze
Die im Bebauungsplan festgesetzten vorderen Baugrenzen dürfen durch Vordächer bis zu einer Tiefe von 1,0 m überschritten werden. Die Breite der Vordächer darf 1/3 der zugehörigen Fassadenlänge nicht überschreiten.

b) Überschreitung der rückwärtigen Baugrenzen
Die im Bebauungsplan festgesetzten rückwärtigen Baugrenzen dürfen durch Vor- und Terrassendächer, Balkone und Wintergärten bis zu einer Tiefe von 3,0 m überschritten werden.

3. **Höhenfestsetzung**

3.1 **Maximal zulässige Gebäudehöhen**

Für die WA - Allgemeinen Wohngebiete dürfen folgende maximal zulässige Gebäudehö- hen nicht überschreiten:

- bei I -geschossigen Gebäuden bis 9,50 m
- bei II -geschossigen Gebäuden bis 11,00 m

Für die im Bebauungsplan mit WA1 - WA5 festgesetzten Teilflächen gilt als Bezugshöhe der Höhenfestsetzungen der im Bebauungsplan festgesetzte Bezugspunkt (BZP) 1.
Für die im Bebauungsplan mit WA6 - WA9 festgesetzten Teilflächen gilt als Bezugshöhe der Höhenfestsetzungen der im Bebauungsplan festgesetzte Bezugspunkt (BZP) 2.

3.2 **Ausnahme von den Höhenfestsetzungen**

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen können durch die dem Dach untergeordneten Nebenanlagen, wie Schornsteine, Lüftungsrohre, Satellitenschüsseln, Antennen, um bis zu 2,0 m überschritten werden.

4. **Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün"**

Die im Bebauungsplan festgesetzte private Grünfläche südlich des Elsdorfer Fließes dient dem Schutz des Gewässers und zur Gewässerunterhaltung durch den Erftverband und ist daher frei von jeglichen Anlagen (z.B. Zäune etc.) zu halten.

5. **Artenschutz**

Vermeidungsmaßnahmen
Um eine Verletzung / Tötung von Individuen im Rahmen des Bauvorhabens sicher auszuschließen, hat die ggf. erforderliche Entfernung weiterer Gehölze / Vegetation sowie der Abriss der noch vorhandenen Scheune außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit (d. h. Anfang Oktober bis Ende Februar) zu erfolgen. Darüber hinaus sind die Störungen im Bereich des Gehölzstreifens am Elsdorfer Fließ auf das geringstmögliche Maß zu beschränken.

6. **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**
(§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

Lärmschutzwand
Die im Bebauungsplan südwestlich der Oststrasse festgesetzte Lärmschutzwand muss eine Luftschalldämmung nach DIN EN 1793-2: ≥ 25 dB aufweisen.

Lärmpegelbereich III
Außenbauteile: Gemäß DIN 4109 sind die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen mit einem erf. R'w, res > 35 dB(A) herzustellen.

Lärmpegelbereich IV
Außenbauteile: Gemäß DIN 4109 sind die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen mit einem erf. R'w, res > 40 dB(A) herzustellen. Im Baugenehmigungsverfahren kann bei dem Nachweis einer tatsächlich geringeren Ge- räuschbelastung einer Gebäudeseite vom festgelegten Schalldämmass abgewichen werden.

Die Belüftung von Schlafräumen
Für die Belüftung von Schlafräumen innerhalb der Lärmpegelbereiche II bis IV sind Fen- stersysteme mit integrierten schallgedämpften Lüftungen oder gleichwertige Maßnahmen vorzusehen.

7. **Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)**

Humose Böden
Der nördliche Teil des Plangebietes wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind, gekennzeichnet. Innerhalb des gekennzeichneten Bereichs befinden sich humose Böden, die empfindlich gegen Bodendruck sind und im Allgemeinen kaum tragfähig. Die Bauvorschriften der DIN 1054 ‚Zulässige Belastungen des Baugrunds', der DIN 18196 ‚Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke' und der DIN 18195 ‚Bauwerksabdichtungen' sowie die Bestimmungen der Landesbauordnung NW sind zu beachten.

B Hinweise

1. Erdbebenzone

Das gesamte Gebiet der Stadt Elsdorf befindet sich in Erdbebenzone 3 mit der Untergrundklasse S. Die bautechnischen Anforderungen der DIN 4149 sind zu beachten.
Anwendungsstelle, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte". Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte weise ich ausdrücklich hin.

2. Kampfmittel

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst teilt mit, dass Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen. Es wird eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel empfohlen.
Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Zur Festlegung des abzuschiebenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin gebeten.
Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen.
Der Anregung hinsichtlich der Überprüfung des Plangebietes auf Kampfmittel wird gefolgt. Vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen ist der Kampfmitteldienst zu benachrichtigen und ein Ortstermin festzulegen.

3. Grundwasser

Das Plangebiet liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Angelsdorf 2".
Der Planungsbereich ist nach den hier vorliegenden Unterlagen von durch Sümpfungsmaß- nahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.
Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hier- durch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

4. Artenschutz

Bei Einhaltung der in den Textlichen Festsetzungen, Ziff. 4 aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen können von der Vorhabenfläche ausgehende, vorhabenbedingte Beeinträchtigungen der relevanten Tierarten ausgeschlossen werden.
Dies bedeutet, dass sich das Tötungsrisiko nicht signifikant erhöht, der Erhaltungszustand der lokalen Population durch Störungen nicht erheblich verschlechtert und die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin sichergestellt werden kann. Eine Betroffenheit eventuell vorkommender Vogelarten, die nicht zur Gruppe der planungsrelevanten Arten gehören, ist nicht gänzlich auszuschließen.
Ein Verstoß gegen die Verbote des §44 Abs. 1 BNatSchG liegt aber nicht vor, da bei diesen weit verbreiteten Arten ein landesweit günstiger Erhaltungszustand vorausgesetzt werden darf, so dass die ökologische Funktion der von dem Eingriff möglicherweise betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten weiterhin im räumlichen Zusammenhang erfüllt werden wird.
Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG (Zugriffsverbote) können unter Berücksichtigung der aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen aus fachlicher Sicht ausgeschlossen werden.

5. Freihaltung der Sichtdreiecke

Die im Bebauungsplan nachrichtlich übernommenen Sichtdreiecke sind von jeglichem Bewuchs und von baulichen Anlagen freizuhalten. Die Sichtverhältnisse sind dauerhaft zu gewährleisten.

6. Verkehrsemissionen

Es wird auf die Verkehrsemissionen (Staub, Lärm, Abgase, Sprühfahnen und Spritzwasser bei Nässe) der angrenzenden oder in der Nähe liegenden Straßen hingewiesen.

***7. Baugrund**
Im Plangebiet stehen Sande und Kiese der Jüngeren Hauptterrasse (Quartär) an, die von Löss und Lösslehm überdeckt werden. Es wird empfohlen, die Baugrundeigenschaften objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

Aufstellungsbeschluß
Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluß des Bau- und Planungsausschusses vom 10.12.13 aufgestellt worden.
Elsdorf, den 17.07.2019
(Bürgermeister) (Ratsmitglied)

Der Aufstellungsbeschluß ist am 14.02.14 ortsüblich bekanntgemacht worden.
(Bürgermeister)

Vorgezogene Bürgerbeteiligung
Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit hat gemäß § 3 (1) BauGB vom 06.08.18 bis 07.09.18 stattgefunden.
Elsdorf, den 17.07.2019
(Bürgermeister)

Trägerbeteiligung
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB ist vom 06.08.18 bis 07.09.18 durchgeführt worden.
Elsdorf, den 17.07.2019
(Bürgermeister) (Ratsmitglied)

Offenlagebeschluß
Dieser Plan wurde gemäß § 3 (2) BauGB am 22.11.18 vom Bau- und Planungsausschusses der Stadt Elsdorf zur Offenlage beschlossen.
Elsdorf, den 17.07.2019
(Bürgermeister) (Ratsmitglied)

Offenlage
Dieser Plan hat gemäß § 3 (2) BauGB vom 28.01.19 bis 01.03.19 öffentlich ausgelegen.
Die Offenlegung wurde am 18.01.19 ortsüblich bekanntgemacht. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.01.19 von der Auslegung benachrichtigt.
Elsdorf, den 17.07.2019
(Bürgermeister)

Satzungsbeschluß
Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB vom Rat der Stadt Elsdorf am 21.05.19 als Satzung beschlossen worden.
Elsdorf, den 17.07.2019
(Bürgermeister) (Ratsmitglied)

Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluß sowie Ort und Zeit zur zur Einsichtnahme wurden gemäß § 10 BauGB am 12.07.19 öffentlich bekannt gemacht.
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan als Satzung in Kraft.
Elsdorf, den 17.07.2019
(Bürgermeister)

Planunterlage
Es wird bescheinigt, daß die Darstellung mit dem amtlichen Katasternachweis übereinstimmt und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
_____, den _____ 20

STADT ELSDORF

BEBAUUNGSPLAN NR. 86

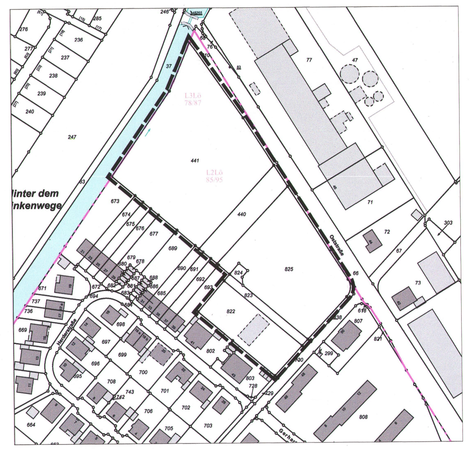
1. ÄNDERUNG

„Elsdorf, Klinkenweg / Oststraße"

M 1 : 500

1. AUSFERTIGUNG

ÜBERSICHTSPLAN **M 1 : 2.000**



Aufgestellt: La Cittá Stadtplanung
Stand: Oktober 2018/April 2019**

12.07.19