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 Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltung, sowie für sportliche Zwecke.

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

Geschoßzahl I.		max. 3,-- m
Geschoßzahl II. (verbindl.)		mind. 5,75 m
" II. (Höchstgr.):		
	bei 1 Geschoß	mind. 3,-- 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.

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 sorg-

fältig 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 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 G.D. 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.

5153 Elsdorf, den 24.11.1971

Bürgermeister — Amtsdirektor — Ratsmitglied

Genehmigt
Köln, den 17.3.1972
Der Regierungspräsident
Im Auftrage

Der Rat der Gemeinde Elsdorf hat am 17.7.1974 gemäß § 2 Abs. 1 u. 7 BBauG vom 23.6.1960 (BGBl. S. 341) beschlossen, die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 6 einzuleiten und durchzuführen.

Elsdorf, den 17.7.1974

(Bürgermeister) (Ratsmitglied) (Gemeindedirektor)

Die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 6 ist mit den betroffenen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen eines Behördentermins am 29.7.1974 erörtert worden.

Elsdorf, den 29.7.1974

(Gemeindedirektor)

Der Aufhebungsbeschluß mit Begründung, der Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Elsdorf und die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 6 haben gemäß § 2 Abs. 6 BBauG in der Zeit vom 2.8.1974 bis 4.9.1974 öffentlich ausgelegen.

Elsdorf, den 4.9.1974

(Gemeindedirektor)

Die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 6 ist gemäß § 10 BBauG durch Beschluß des Rates der Gemeinde Elsdorf vom 12.9.1974 als Satzung beschlossen worden.

Elsdorf, den 12.9.1974

(Bürgermeister) (Ratsmitglied) (Gemeindedirektor)

Die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 6 ist nach § 11 des BBauG mit Verfügung vom 30.10.1974 Aktenzeichen genehmigt worden.

Köln, den 30.10.1974

Der Regierungspräsident
Im Auftrage

Die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 6 ist nach § 12 des BBauG durch Bekanntmachung vom 12.12.1974 rechtsverbindlich geworden.

(Gemeindedirektor)