Maßstab 1:500
Stand November 2001
nutzbare Grundfläche NrF 322 qm 19,428m

Vermessungsbüro
Josef Hensgens
Öffentlich best. Vermessungsingenieur
Hauptstraße 2
52385 Nideggen-Embken
Tel. 02425/1222

Hinweis:
Bauvorhaben im Bereich des Plangebietes sind dem Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung in Köln anzuzeigen.

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. II. S. 132), geändert durch Einigungsvertragsgesetz vom 23.09.1990 (BGBl. II. S. 885)
3. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 58)
4. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 01.03.2000 (GV. NRW. 2000, S. 256)
5. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666),zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.11.2001 (GV. NRW. S. 812)

A) ZEICHENERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA — allgemeines Wohngebiet

MI — Mischgebiet

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

I,II — Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)

0,4; 0,6;1,0 — Grundflächenzahl (GRZ)

3. BAUWEISE, BAUGRENZE

Baulinie

Baugrenze

o — offene Bauweise

g — geschlossene Bauweise

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4. VERKEHRSFLÄCHE

Straßenbegrenzungslinie (auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung)

Straßenverkehrsfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsberuhigter Bereich

Fußweg

5. GRÜNFLÄCHEN

Grünfläche

ö — öffentlich

Parkanlage

Spielplatz

6. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, - Ausgleichsfläche-

A — für öffentliche Verkehrsfläche

B — für die zusätzliche Bebauung, der durch die Planstraße erschlossenen Grundstücke

7. SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Arten und Maße baulicher Nutzungen sowie unterschiedlicher Bauweisen

Bereich, in den Nebenanlagen i. S. des §14 BauNVO und bauliche Anlagen, die nach BauO NRW in den Abstandsflächen zulässig sind, nicht errichtet werden dürfen.

9. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

0° - 45° / 20° - 45° — vorgeschriebene Dachneigung

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)

Innerhalb des festgesetzten WA- Gebietes sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

nicht zulässig.

2. MISCHGEBIET (MI)

Das festgesetzte Mischgebiet wird gegliedert in MI_1 und MI_2.
Im MI_1 – und MI_2 – Gebiet sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe, sowie die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.

Im MI_2 – Gebiet sind darüber hinaus Wohngebäude nicht zulässig.

3. HÖHE BAULICHER ANLAGEN

In den bisher unbebauten Bereichen, die von der Planstraße auf der ehemaligen Bahntrasse erschlossen werden, wird für OK fertiggestellter Endgeschoßaufboden eine Mindesthöhe von 0,00m und eine max. Höhe von 0,50m festgesetzt. Die max. Firsthöhe wird auf 11,0m begrenzt. Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der OK Verkehrsfläche (Fahrbahnmitte), an die das Grundstück angrenzt. Maßgeblich ist die ausgebaute, ansonsten die geplante Straßenhöhe.
Für das Grundstück auf der ehem. Bahntrasse im Bereich Gladbacher Str./ Augenstr. (Flur 13, Teilbereich Parz. Nr. 393 sowie Parz. Nr. 220 u. 342) wird eine max. Firsthöhe von 9,0 m festgesetzt.

4. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 86 Bau O NRW

Die nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften sind gem. § 9 Abs. 4 Bau GB Bestandteil der Festsetzung des Bebauungsplanes:

1). DACHFORMEN

Zulässig sind Dachneigungen entsprechend der Eintragung im Bebauungsplan.
Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist eine Anpassung an die Nachbarbebauung vorzusehen.

2). DACHGAUBEN

Dachgauben sind in einer max. Gesamtlänge bis zur Hälfte der jeweiligen Traufläge zulässig.

3). FASSADEN

Für die Fassaden sind folgende Materialien unzulässig:
Naturstein- und Klinkerimitationen, sowie bunte Platten und spiegelnde bzw. reflektierende Kunststoff- und Metallmaterialien.

4). AUSNAHMEN

Ausnahmen von den örtlichen Bauvorschriften gelten für bestehende Gebäude, untergeordnete bauliche Anlagen und Garagen. Sofern die Dachform, Dachgauben oder Fassaden erheblich geändert oder erneuert werden sollen, sind die örtlichen Bauvorschriften zu beachten.

5). MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind Anpflanzungen mit einer Gesamtlänge von ca. 250 m Länge und ca. 4 m Breite mit Gehölzen der nachstehenden Liste anzupflanzen. Vorhandene, zu erhaltende Gehölze werden eingerechnet.

BÄUME

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Populus tremula	Vogelkirsche
Salix alba	Silberesche
Sorbus aucuparia	Eberesche

STRÄUCHER

Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Cornus sanguinea	Hartriegel
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gew. Schneeball

Folgende Pflanzqualitäten sind mindestens zu verwenden:

Bäume:	2xv., 100/125 cm
Sträucher:	2xv., 80/100 cm

Die Abstände der Pflanzen betragen von Pflanze zu Pflanze 1,50 m und in der Reihe ebenfalls 1,50 m.

In der ersten Pflanzreihe zu den Privatgärten sind niedrige Gehölze, wie Brombeeren, Rosen oder Hartriegel anzupflanzen.

Innerhalb der Flächen sind darüber hinaus 20 bodenständige Einzelbäume der nachfolgende Liste zu pflanzen.

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Populus tremula	Espe
Salix alba	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilla cordata 'Greenspire'	Stadtlinde

Folgende Pflanzqualitäten sind mindestens zu verwenden:

Einzelbäume:	Hochstamm, 3xv., 16-18 cm

Die gekennzeichneten Flächen sind darüber hinaus mit einer Landschaftsrasensaatmischung einzusäen und extensiv zu pflegen.

Die Fläche A (1.508 m²) dient dem Ausgleich des durch Versiegelung der öffentliche Verkehrsfläche (Planstraße) bedingten Eingriffs.

Die Fläche B und Insgesamt 5.315 m², die von dem Ersatzflächenpool Kaninhütte in Verlängerung des Birkenweges abgedeckt werden, werden als Ausgleich für den durch die zukünftige Bebauung entlang der Planstraße verursachten Eingriff festgesetzt.

Geändert nach der Offenlage durch Beschluss des Ausschusses für Bau- und Planung des Rates der Gemeinde Elsdorf am 15.07.2003

GEMEINDE ELSDORF

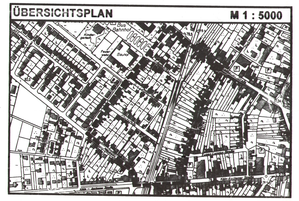
BEBAUUNGSPLAN NR. 94

„Elsdorf, ehemalige Bahntrasse zwischen Köln- Aachener- Str. und Gladbacher Str. sowie Maarstraße und Nollstraße"

M 1 : 500

. Änderung __ AUSFERTIGUNG

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 5000



Aufgestellt: Gemeinde Elsdorf – Fachbereich IV –
Stand: Dezember 2002 Juli 2003

Aufstellungsbeschluß
Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluß des Ausschusses für Umwelt, Bau, Planung, Mobilität und Umstellung vom 26.6.2002 aufgestellt worden.
Elsdorf, den 15.5. 2003
(Ratsmitglied) (Ratsmitglied)
Der Aufstellungsbeschluß ist am ortsüblich bekanntgemacht worden.
(Bürgermeister)

Vorgezogene Bürgerbeteiligung
Die öffentliche Unterrichtung hat stattgefunden gemäß § 3 (1) BauGB vom 9. Juli bis 26. 7. 2002 durch öffentliche Auslegung stattgefunden.
Elsdorf, den 14.12. 2004
(Bürgermeister)

Trägerbeteiligung
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB ist vom 01.07.2002 bis 02.08.2002 durchgeführt worden.
Elsdorf, den 23.12.2002
(Ratsmitglied) (Ratsmitglied)

Offenlagenbeschluß
Dieser Plan wurde gemäß § 3 (2) BauGB am 15.7.2003 vom Ausschuß für Umwelt, Bau, Planung, Verkehrsentwicklung der Gemeinde Elsdorf zur Offenlage beschlossen.
Elsdorf, den 15.5. 2003
(Ratsmitglied) (Ratsmitglied)

Offenlage
Dieser Plan hat gemäß § 3 (2) BauGB vom 18.2.2003 bis 28.3.2003 öffentlich ausgelegen.
Die Offenlegung wurde am 31.1.2003 ortsüblich bekanntgemacht. Die Trägerr öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.2.2003 von der Auslegung benachrichtigt.
Elsdorf, den 11.5. 2003
(Bürgermeister)

Satzungsbeschluß
Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB vom Rat der Gemeinde Elsdorf am 15.12.2003 als Satzung beschlossen worden.
Elsdorf, den 2. 12. 2003
(Ratsmitglied) (Ratsmitglied)
(Bürgermeister)

Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluß sowie Ort und Zeit zur Einsichtnahme wurden gemäß § 10 BauGB am 23.01.2004 öffentlich bekannt gemacht.
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan als Satzung in Kraft.
Elsdorf, den 23.01.2004
Bürgermeister

am öffentlich bekanntgemacht.
Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.
Elsdorf, den 20
(Bürgermeister)

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

Beschluss über die erneute öffentliche Auslegung
Dieser Plan wurde gem. § 3 (3) BauGB am 15. Juli 2003 vom Ausschuss für Bau und Planung der Gemeinde Elsdorf zur erneuten öffentlichen Auslegung beschlossen.
Elsdorf, den 16. Juli 2003
(Ratsmitglied) (Ratsmitglied)

erneute öffentliche Auslegung
Dieser Plan hat gemäß § 3 (3)BauGB vom 11.8.2003 bis 8.9.2003 erneut öffentlich ausgelegen.
Die erneute öffentliche Auslegung wurde am 31.7.2003 ortsüblich bekanntgemacht. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 23.7.2003 von der Auslegung benachrichtigt.
Elsdorf, den 26.8.2003
(Bürgermeister)

Bebauungsplan Nr. 94 – Bahntrasse –