

A. Ausweisung BP 94 Bahntrasse



1. Änderung



RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.12.2006 (BGBl. I S. 3316)**
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466)**
- Planzichenverordnung 1990 (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I. 1991 S. 58)**
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256) Zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Mai 2004 (GV. NRW. S. 259)**
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 16. Nov. 2004 (GV. NRW. S. 644)**

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauteilpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeine Wohngebiete
- MI Mischgebiete

Maß der baulichen Nutzung

- 0,4 Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Offene Bauweise
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Geschlossene Bauweise
- Baugrenze

Verkehrsflächen

- Strassenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugelieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugelietes

Örtliche Bauvorschriften

- 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)

Im festgesetzten Mischgebiet (MI) sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe sowie die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten im Sinne des § 4 a (3) Nr. 2 BauNVO 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 Erdgeschossfußboden eine Mindesthöhe von 0,00 m und eine max. Höhe von 0,50 m festgesetzt. Die max. Firsthöhe wird auf 11,0 m begrenzt. Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der OK Verkehrsfläche (Fahrbahnmittelle), an die das Grundstück angrenzt. Maßgeblich ist die ausgebaut, ansonsten die geplante Straßenhöhe.

4. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 86 BauO NRW

Die nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften sind gemäß § 9 Abs. 4 BauGB Bestandteil der Festsetzung des Bebauungsplanes:

1). DACHFORMEN

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

2). DACHGAUBEN

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



Aufstellungsbeschluss
Dieser Plan ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss des Ausschusses für Bau und Planung vom 25.02.2007 aufgestellt worden.
Elsdorf, den 28.02.2007
[Signature] (Bürgermeister) *[Signature]* (Ratsmitglied)

Der Aufstellungsbeschluss ist am *[Signature]* ortsüblich bekanntgemacht worden.

Vereinfachtes Verfahren
Öffentlichkeitsbeteiligung
Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.02.2007 bis zum 28.02.2007 stattgefunden.
Elsdorf, den 28.02.2007
[Signature] (Bürgermeister)

Behördenbeteiligung
Den berufenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 28.02.2007 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 28.02.2007 gegeben.
Elsdorf, den 28.02.2007
[Signature] (Bürgermeister) *[Signature]* (Ratsmitglied)

Satzungsbeschluss
Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB vom Rat der Gemeinde Elsdorf am 21.01.2007 in Sitzung beschlossen worden.
Elsdorf, den 21.01.2007
[Signature] (Bürgermeister) *[Signature]* (Ratsmitglied)

Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluss sowie Ort und Zeit zur zur Einsichtnahme wurden gemäß § 10 BauGB am 28.02.2007 öffentlich bekannt gemacht.
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan als Sitzung in Kraft.
Elsdorf, den 28.2.2007
[Signature] (Bürgermeister)

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



GEMEINDE ELSDORF

BEBAUUNGSPLAN NR. 94 „Elsdorf, ehemalige Bahntrasse zwischen Köln- Aachener- Str. und Gladbacher Str. sowie Maarstraße und Nollstraße“

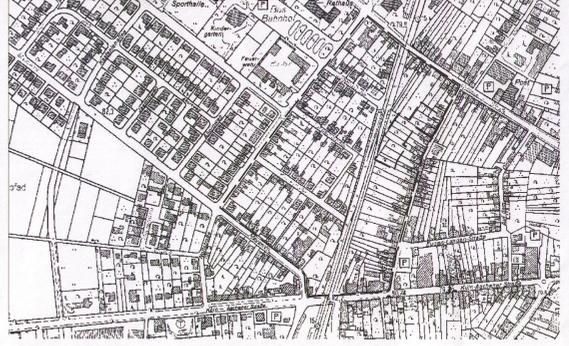


M 1 : 500

1.ÄNDERUNG

__ AUSFERTIGUNG

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 5000



Aufgestellt: Gemeinde Elsdorf - Fachbereich IV -
Stand: April 2007