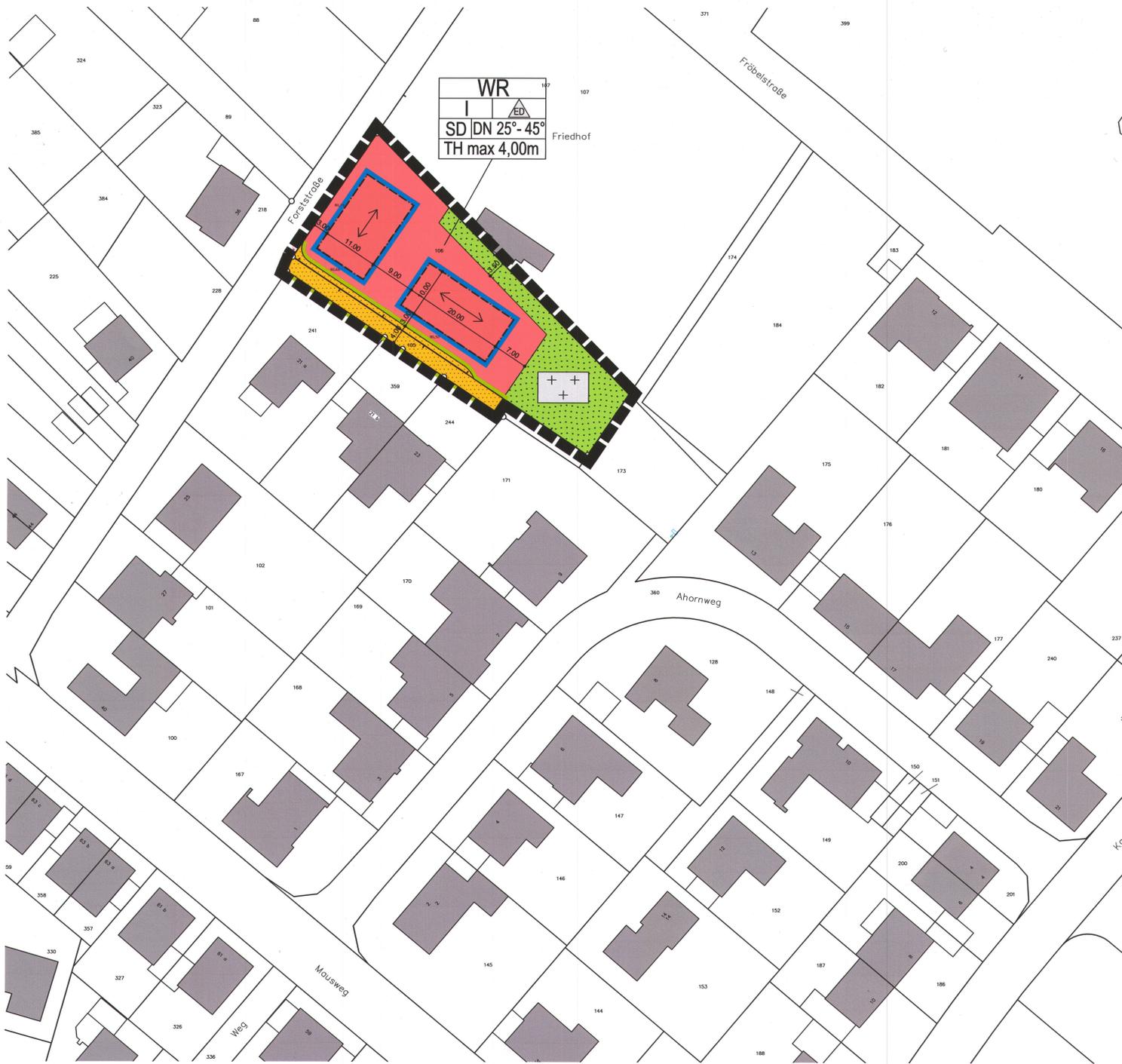


Bebauungsplan Nr. 13 5. Änderung - Angelsdorf, Friedhof



Zeichenerklärung

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90)

Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

WR Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

I Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

▲ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

— Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

— Straßenverkehrsflächen

— Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen (§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

— Öffentliche Grünflächen

+++ Friedhof

Sonstige Planzeichen

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)

Anforderungen an die Gestaltung

DN 25° - 45° Dachneigung, als Mindest- und Höchstmaß

SD Dachform

DN 25°-45° Dachneigung, als Höchstmaß

← Firstrichtung

TH max 4,00m max. Traufhöhe

Zeichen der Kartenunterlage

— Gebäude mit Hausnummer

— Nebengebäude

— Flurgrenze

— Flurstücksgrenze mit Grenzstein

Weitere Signaturen siehe Zeichenvorschrift für Katasterkarten und Vermessungsskizze in Nordrhein - Westfalen (Zeichenvorschriften NRW) Kartgrundlage mit Stand September 2012

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs.5 BauNVO sowie § 1 Abs. 9 BauNVO)

1.1 Von den nach § 3 Abs. 3 BauNVO im Reinen Wohngebiet WR sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe und sonstige Anlagen für soziale Zwecke ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. dem zweiten Abschnitt BauNVO)

2.1 Die Oberkante der Traufen der zulässigen Bebauung dürfen die max. Höhe von 4,00m nicht überschreiten. Als Traufhöhe gilt die Schnittlinie der Außenwandfläche mit der Oberkante der Dachhaut. Bezugshöhe ist die Höhe der fertig ausgebauten, an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche (Oberkante Verkehrsfläche) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche. Es gilt jeweils die Grenzseite, von der das Grundstück angefahren wird. Als Traufhöhe gilt die Schnitthöhe der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

2.2 Die im Bebauungsplan maximal zulässigen Gebäudehöhen dürfen ausnahmsweise durch untergeordnete Anlagen wie Schornsteine, Lüftungsrohre, Satellitenschüsseln und Antennen überschritten werden.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m dem dritten Abschnitt BauNVO)

3.1 Die im Bebauungsplan festgesetzten vorderen Baugrenzen dürfen durch Vordächer bis zu einer Tiefe von 1,00m und die festgesetzten rückwärtigen Baugrenzen durch Vor- und Terrassendächer, Balkone und Wintergärten bis zu einer Tiefe von 3,0 m überschritten werden, soweit andere Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nicht entgegen stehen.

4. Garagen und Carports (gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO)

4.1 Innerhalb des Reinen Wohngebietes (WR) sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Der seitliche Abstand von Garagen und Carports zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 1,00m betragen.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BauO NRW)

5. Dachaufbauten

5.1 Dachgauben sind nur als Einzelelemente zulässig. Der Mindestabstand von Gebäudeabschlusswänden beträgt 1,25m. Der Abstand der Gauben untereinander muss mindestens der Einzelgaubenbreite entsprechen. Die Breite aller Einzelgauben darf die Hälfte der Gesamtbreite des Daches nicht überschreiten. Aufstehende Flächen von Dachgauben müssen mindestens 0,50m hinter der Gebäudeflucht des senkrecht stehenden aufgehenden Mauerwerks zurückspringen. Schleppegauben sind nicht zulässig. Unterschiedliche Gaubenformen sind auf der Dachfläche eines Gebäudes nicht zulässig. Bei Dachneigungen unter 30° sind Dachgauben ausgeschlossen. Zur Belichtung des Dachgeschosses sind in derartigen Fällen ausschließlich Dachflächenfenster und Giebelverglasungen zulässig.

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. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützwerke 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 wird hingewiesen.

Vor Baubeginn ist der Baugrund hinsichtlich der Standfestigkeit zu untersuchen.

2. Kampfmittelbeseitigung

Erdarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht ausgeschlossen werden kann. Eine Überprüfung der Verdachte sowie der überbaubaren Fläche auf Kampfmittel durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst wird empfohlen. Beim Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmittel während der Erd-/Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle, die zuständige Ordnungsbehörde oder direkt der KBD (Kampfmittelbeseitigungsdienst) zu verständigen.

3. Boden/Archäologie

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

4. Grundwasser

Der Planbereich ist von, durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlebergbaus bedingten, Grundwasserabsenkungen betroffen. Die Änderung der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben berücksichtigt werden.

5. Staub- und Geräuschimmissionen

Im Bereich der geplanten Wohnbebauung kann es wegen des Tagebaus temporär zu erhöhten Staub und Geräuschimmissionen kommen. Die gesetzlichen von der Bergbaubehörde auferlegten Immissionswerte werden dabei eingehalten. Etwasige Belastungssituationen können bis zum Ende des Tagebaubetriebes und der nachfolgenden Rekultivierung in den nächsten ca. 20 Jahren auftreten.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
 Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung 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 (GO NRW) in der Fassung vom 14.07.1994, zuletzt
 geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23.01.2018 (GV. NRW. S.90),
 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW), in der Fassung vom
 21.07.2018 (GV. NRW 2018 S. 421)

STADT ELSDORF

BEBAUUNGSPLAN NR. 13

5. Änderung „Angelsdorf, Friedhof“

M 1 : 500

ÜBERSICHTSPLAN

M 1 : 5000



PLANGRUNDLAGE

Geometrische Eindeutigkeit

Es wird bescheinigt, dass die Darstellung der Plangrundlage mit dem amtlichen Kataster und dem gegenwärtigen Zustand übereinstimmt und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Elsdorf, den 19.12.2019
 Öffentl. Best. Vermessungsingenieur

VERFAHREN

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13a BauGB)

Der Ausschuss für Umwelt, Bau und Planung der Stadt Elsdorf hat die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 13 5. Änderung gem. § 2 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung vom 27.11.2018 beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist am 12.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Elsdorf, den 20.12.19
 Der Bürgermeister Ratsmitglied

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in Form einer öffentlichen Versammlung am und öffentlichen Auslegung in der Zeit vom bis einschließlich

Die Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich

Elsdorf, den
 Der Bürgermeister Ratsmitglied

Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Umwelt, Bau und Planung der Stadt Elsdorf vom 27.11.2018 in der Zeit vom 22.07.2019 bis einschließlich 21.08.2019 öffentlich ausgelegt.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses über die öffentliche Auslegung erfolgte am 12.07.2019.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 15.07.2019 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet.

Elsdorf, den 20.12.19
 Der Bürgermeister Ratsmitglied

Abwägungs- und Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)

Der Beschluss des Rates der Stadt Elsdorf über die in der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB vorgetragene Stellungnahmen erfolgte in seiner Sitzung am 03.12.2019.

Der Rat der Stadt Elsdorf hat in seiner Sitzung vom 03.12.2019 diesen Plan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Elsdorf, den 20.12.19
 Der Bürgermeister Ratsmitglied

Inkrafttreten des Bebauungsplans durch ortsübliche Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am 10.01.2020. Der Bebauungsplan ist hiermit in Kraft getreten.

Elsdorf, den 20.12.19
 Der Bürgermeister Ratsmitglied

Aufgestellt: Stadt Elsdorf - Fachbereich 4

Abteilung Stadtplanung / Bauaufsicht

Stand: September 2019