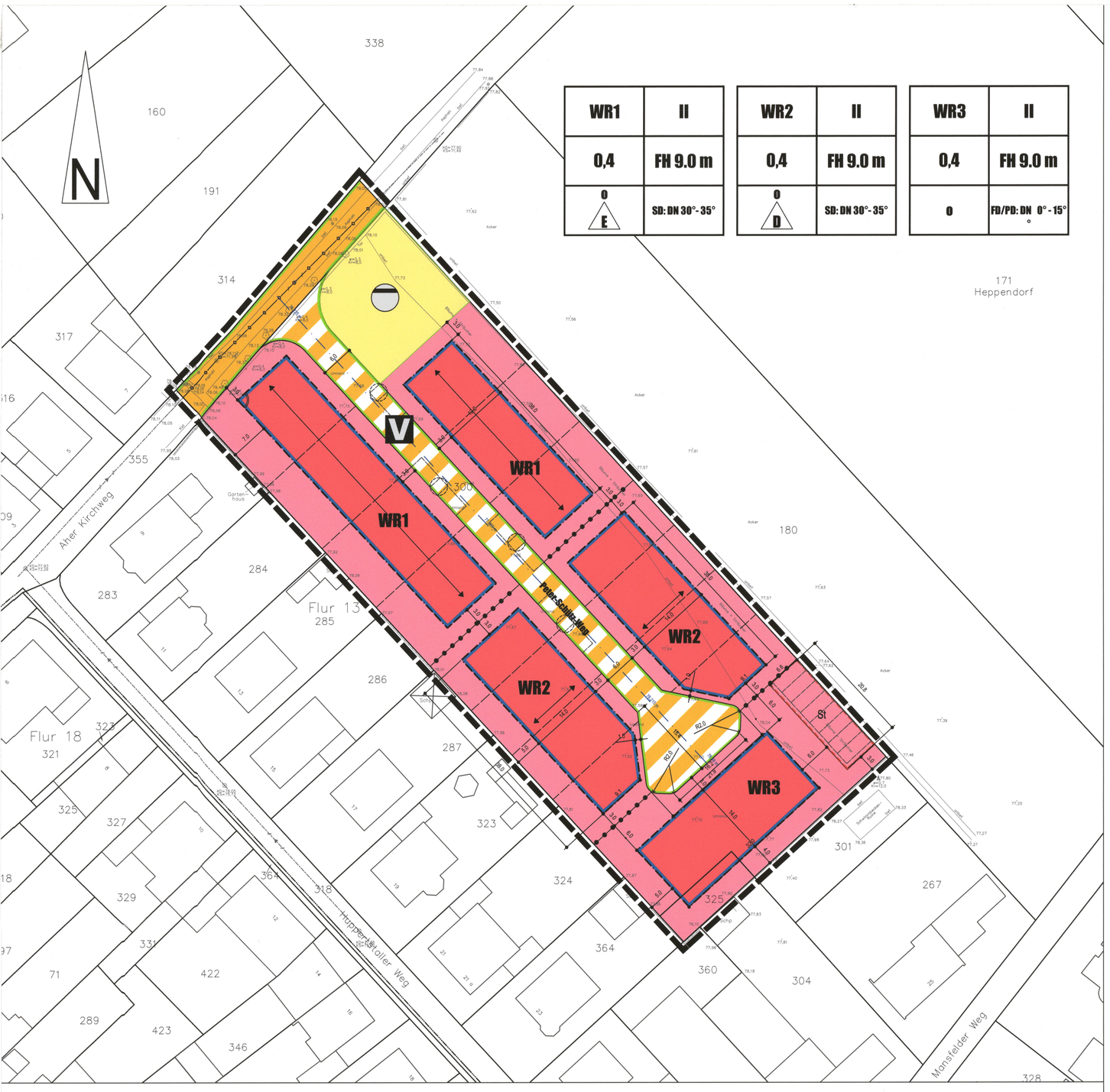


ERLÄUTERUNGEN

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

a | b
WR1 WR2 WR3 | WR1 WR2 WR3

a= überbaubare Flächen
b= nicht überbaubare Flächen

Reines Wohngebiet

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

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)
FH — Maximale Firsthöhe in Meter
II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

o — Offene Bauweise
E — Nur Einzelhäuser zulässig
D — Nur Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

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

Öffentliche Straßenverkehrsfläche
V — Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
Zweckbestimmung: Versickerungsbecken

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Unterirdische Hauptabwasserleitung: Mischwasserkanal

Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
St — Flächen für Stellplätze

Nachrichtliche Darstellungen

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
Aufteilung der Verkehrsflächen (Parkstände)
14.0 — Maßangaben in Meter
Gerade, Verlängerung mit rechtem Winkel
Straßenbäume
78.46 m — Geplante Achshöhe der Verkehrsfläche

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

FD — Zulässige Dachform, Flachdach
PD — Zulässige Dachform, Pultdach
SD — Zulässige Dachform, Satteldach
DN — Zulässige Dachneigung
Hauptfirstrichtung

Planzeichen zur Darstellung des Bestandes

10 — Hauptgebäude/Nebengebäude
Flurstücksgrenze
300 — Flurstücksnummer

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.0 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
Reines Wohngebiet (WR)

Innerhalb der festgesetzten Reinen Wohngebiete WR 1, WR 2 und WR 3 sind die gemäß §3 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) gem. §1 (6) BauNVO ausgeschlossen.

2.0 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)
Die festgesetzte GRZ von 0,4 darf durch die Grundfläche der in §19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen einschließlich der an Gebäuden angrenzenden Terrassen um 50% bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen
Hauptanlage:
Die OK FF (Oberkante Fertigfußboden) des Erdgeschosses, gemessen in der Mitte der Fassade, muss mind. 0,25 m über der Rückstauebene (Ausbauhöhe der Planstraße A) liegen.

Die OK FF (Oberkante Fertigfußboden) des Erdgeschosses, gemessen in der Mitte der Fassade, darf nicht mehr als 0,5 m über Straßenniveau liegen.

Die maximale Gebäudehöhe der Hauptgebäude wird gemäß Nutzungsschablone wie folgt begrenzt:

- Im Gebiet WR 1 maximal 9,00 m bei maximal 2 Vollgeschoss und einer Dachneigung von 30°-35°.
- Im Gebiet WR 2 maximal 9,00 m bei maximal 2 Vollgeschossen und einer Dachneigung von 30°-35°
- Im Gebiet WR 3 maximal 9,00 m bei maximal 2 Vollgeschossen und einer Dachneigung von 0 - 15° bei einem Flach- oder Pultdach

Bezugspunkt:
Als Bezugspunkt für die Ermittlung der festgesetzten Höhen wird die Höhe der Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche, zu der der Haupteingang des Gebäudes orientiert ist, festgesetzt.

Hinweis: Die Höhen der ausgebauten Verkehrsflächen können um bis zu 20 cm abweichen.

3.0 Bauweise § 9 (1) Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

3.1 Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch auskragende Bauteile wie beispielsweise Balkone oder Hauseingangsüberdachungen ist bis zu einer Tiefe von 1,5 m zulässig (§ 23 (3) BauNVO). Des Weiteren ist eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenzen durch überdachte Terrassen bis zu 3 m zulässig.

3.2 Um Vernässungsschäden zu verhindern, ist auf den an die Versorgungsfläche mit Zweckbestimmung Versickerungsbecken angrenzenden Grundstücken eine Unterkellerung der Gebäude nur zulässig, wenn Sie einen Abstand von mindestens 6m zum Versickerungsbecken einhalten.

4.0 Stellplätze, Garagen, Carports und Abstellräume gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB
Garagen, Carports und Abstellräume sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den seitlichen Abstandsflächen zulässig.

In den Gebieten WR1 und WR2 ist je Gebäude nur eine Garage zulässig.

Stellplätze sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der seitlichen Abstandsflächen zulässig, wenn sie sich innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Stellplatzfläche oder zwischen einer Garageneinfahrt und der Straßenbegrenzungslinie befinden.

5.0 Nebenanlagen gem. §9 (1) Nr.4 BauGB
5.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nur bis maximal 30 m³.

6.0 Versorgungsanlagen gem. §9 (1) Nr. 12 BauGB
Luftwärmepumpen müssen mindestens 3 m Abstand zu Nachbargrenzen einhalten. Zusätzlich sind Luftwärmepumpen im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Vorderkante Wohnhaus unzulässig.

7.0 Zulässige Zahl von Wohnungen gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB
Im reinen Wohngebiet WR1 und WR2 sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

8.0 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern gem. § 9 (1) Nr. 26 BauGB
8.1 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind, soweit zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsfläche erforderlich, auf den Privatgrundstücken zulässig.
Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen ist auf den angrenzenden Grundstücksflächen bei der Randeinfassung ein Hinterbeton (Rückenstütze) zulässig.

8.2 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis zum Bezugspunkt zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist die natürliche Geländehöhe beizubehalten, bzw. an die neue Fläche anzumodellieren.

Bezugspunkt:
Als Bezugspunkt für die Ermittlung der festgesetzten Höhen wird die Höhe der Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche, zu der der Haupteingang des Gebäudes orientiert ist, festgesetzt.

Hinweis: Die Höhen der ausgebauten Verkehrsflächen können um bis zu 20 cm abweichen.

9.0 Grünordnerische Festsetzungen gem. §9 (1) Nr. 20 BauGB
9.1 Im Bereich der Planstraße A sind mindestens sechs standortgerechte, hochstämmige Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm (gemessen in 1m Höhe) entsprechend der beigefügten Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.
Für die Anpflanzung dieser Bäume ist jeweils eine Baumscheibe von mindestens 4 m² vorzusehen.

9.2 Alle Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

9.3 Vorgezogene Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz:

Ausgleichsfläche (Maßnahme M1):
Der Suchraum für die Maßnahme befindet sich in der Stadt Elsdorf, Gemarkung Heppendorf, Flur 13 und umfasst die Flurstücke 120, 121, 122 und 123. Auf diesen Flurstücken ist insgesamt eine 1ha große Ausgleichsfläche vorzusehen. Die Flächen stehen in der Verfügungsgewalt der Stadt Elsdorf

Anlage und Pflege der Ausgleichsfläche (Maßnahme M2):
- Die 1,0 ha große Einsaatfläche wird jährlich bis spätestens Mitte April in Abstimmung mit der Biologischen Station Bonn / Rhein-Erft mit einer von der Biologischen Station Bonn / Rhein-Erft abgestimmten Saatgutmischung eingesät. Ab Herbst 2020 ist auch eine Teilung der Fläche in Frühjahrs- und Herbstaussaat einer Blühfläche möglich. Die Ausbringung des Saatgutes ist Aufgabe der Bewirtschafterin. Die Kosten für das Saatgut trägt die Bewirtschafterin. Bei ausreichendem Auflauf von Ackerwildkräutern und Ausfallgetreide kann in Absprache mit der Biologischen Station Bonn/Rhein-Erft ggf. auf die Einsaat auf der Gesamtfläche/ auf einer Teilfläche verzichtet werden.
- Die Einsaatfläche soll möglichst zusammenhängend (d.h. in maximal zwei Teilflächen) ausgeführt werden.
- Die Einsaatfläche soll mindestens bis Februar 2025 erhalten bleiben.
- Fest vorgeschrieben sind der ganzjährige Verzicht auf die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln sowie der Verzicht auf Düngung. Die flächige Anwendung von Herbiziden auf der Vertragsfläche ist ausgeschlossen. Bei übermäßigem Aufkommen von nicht ausgesäten, anbautechnisch problematischen Ackerunkräutern kann eine punktuelle Bekämpfung erfolgen.
- Die Vertragsfläche darf mit Ausnahme der vereinbarten bzw. abgestimmten Pflege- und Bestellungsarbeiten nicht befahren werden.
- Die Einsaatfläche sollte auf dem Schlag möglichst nicht direkt an den Wegen angelegt werden, um Störungen durch Hunde zu vermeiden.

Maßnahmenbezogenes Monitoring (Maßnahme M3):
Die Maßnahme M1 bedarf einer Funktionskontrolle entweder bis der Nachweis erbracht wird, dass die Fläche von den Zielarten angenommen worden ist oder fachgutachterlich eine hohe Prognosesicherheit für eine Besiedlung attestiert werden kann. Erst dann ist die Umsetzung des geplanten Vorhabens artenschutzrechtlich zulässig.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

1.0 Dächer und Dachaufbauten
1.1 Im WR1 und WR2 sind nur gleichschenklige Satteldächer mit einer Neigung von 30° bis 35° zulässig. Im WR3 sind Flach- oder Pultdächer mit einer Neigung von 0°-15° zulässig.

1.2 Bei Nebengebäuden und Garagen sind nur Flachdächer zulässig.

1.3 Eine Kombination von begrünten Flachdächern mit Solar- und Photovoltaikanlagen ist zulässig.

1.4 Farbige Dacheindeckungen sind nur als Erdtöne wie Grau, Schwarz, Anthrazit, Braun und Rot zulässig. Begrünte Dächer sind allgemein zulässig.
Nicht zulässig ist die Verwendung von hellen und reflektierenden Materialien für die Eindeckung von Dachflächen.

1.5 Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Bei geneigten Dächern dürfen sie den jeweiligen Dachfirst nicht überragen und sind in gleicher Neigung wie das Dach aufzusetzen. Bei Flachdächern sind sie leigend oder flach geneigt aufzusetzen.

1.6 Die Summe der Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf 50% der zugehörigen Fassadenlänge nicht überschreiten. Der Mindestabstand zu den Giebelwänden beträgt 1,50 m. Der Mindestabstand zwischen Dachaufbauten beträgt 1,00 m.
Zu den Dachaufbauten zählen auch Zwerchgiebel, deren Vorderseite die Traufe unterbricht. Die Breite der Zwerchgiebel darf maximal 1/3 der Traufläange des Gebäudes entsprechen. Die Firsthöhe darf nicht in das obere Viertel des Hauptdaches reichen.

1.7 Parabolantennen dürfen den jeweiligen Dachfirst nicht überragen. Sie sind in der Farbgebung der jeweiligen Dachflächen im Rahmen der handelsüblichen Möglichkeiten anzugleichen.

2.0 Standplätze für Müllbehälter
In den Vorgartenbereichen sind Standorte für Mülltonnen mit heimischen Pflanzen und Sträuchern entsprechend der beigefügten Pflanzliste zu umpflanzen, so dass sie nicht einsehbar sind, oder in Schränken unterzubringen, die mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen einzugrünen sind.

3.0 Gestaltung der Vorgartenflächen
3.1 Vorgärten (Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien der Planstraße A und der straßenseitig angrenzenden Vorderkante Wohnhaus einschließlich deren Verlängerung bis zur Grundstücksgrenze) sind zu begrünen und gärtnerisch anzulegen. Es dürfen max. 15 % der Vorgartenfläche mit Kies, Schotter oder vergleichbaren anorganischen Materialien überdeckt sein. Ausgenommen von dieser Regelung sind Zuwege und Zufahrten zu Stellplätzen.
Die Begrünung der Vorgärten ist innerhalb eines Jahres nach Inbezugnahme des Gebäudes auf dem Grundstück herzustellen. Die Frist kann bei Vorliegen besonderer Gründe um ein Jahr verlängert werden.

3.2 Abgrabungen beispielsweise zur Belichtung von Kellerräumen, sind in den Vorgartenflächen unzulässig.

4.0 Einfriedungen
4.1 Straßenseitige Grundstückseinfriedung:
Zur öffentlichen Verkehrsfläche sind als Einfriedung nur max. 1,20 m hohe Hecken mit Pflanzung heimischer Arten entsprechend der beigefügten Pflanzliste zulässig. Die max. zulässige Höhe der straßenseitigen Hecken bezieht sich auf die Höhe der Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche (Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche - Gehweg/Straße - und dem jeweiligen Baugrundstück), zu der der Haupteingang des Gebäudes orientiert ist.

Zäune sind nur als offener (Doppel-) Stabmattenzaun in Anthrazit oder als offener Maschendrahtzaun, beides nur in Kombination mit einer Hecke entsprechend der beigefügten Pflanzliste, bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Das Einfädeln von Sichtschutzstreifen ist unzulässig.

4.2 Seitliche und rückwärtige Grundstückseinfriedung:
Zum Abschluss der Grenzen im Vorgartenbereich, sind in einem 3 m breiten Bereich parallel zur Straßenbegrenzungslinie als Einfriedung nur max. 1,20 m hohe heimische Hecken entsprechend der beigefügten Pflanzliste zulässig.

Zäune sind nur als offener (Doppel-) Stabmattenzaun in Anthrazit oder als offener Maschendrahtzaun, beides nur in Kombination mit einer Hecke entsprechend der beigefügten Pflanzliste, bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Das Einfädeln von Sichtschutzstreifen ist unzulässig.

Hinter dem Vorgarten (3 m breiter Streifen parallel zur Straßenbegrenzungslinie) sowie entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind nur max. 2,0 m hohe Hecken sowie Zäune als Einfriedung zulässig. Trennwände sind zur Abschirmung und Sicherung im Bereich der gartenseitigen Terrassen auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze bei Doppelhäusern bis zu 2,0 m Höhe und einer Tiefe von 4,50 m ab rückwärtiger Hausfront beginnend auch als Mauern zulässig.

C. Hinweise

1.0 Erdbebenzonen
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, 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.

2.0 Niederschlagswasser
Für die Verwendung von aufbereiteten Altbaustoffen (RCL), Müllverbrennungsaschen oder Mineralstoffen aus industrieller Produktion zur Untergrundbefestigung etc. ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, die bei der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Erft-Kreises zu beantragen ist.

Gemäß § 44 LWG ist unbelastetes Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, nach Maßgabe des § 55 (2) des Wasserhaushaltsgesetztes zu beseitigen. Im Sinne einer naturnahen Regenwasserbewirtschaftung sind die Dachflächen mit einer Dachbegrünung und befestigte Flächen (z.B. Zufahrtswege, Stellplätze) mit versickerungsfähigen Materialien (z.B. Ökopflaster, Rasengittersteine) vorzusehen. Auch eine Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser in Zisternen und ggf. eine Regenwasservernutzung wird ausdrücklich begrüßt. Zur Reduzierung der Niederschlagsbelastung ist auf großflächige unbeschichtete Metalleindeckungen der Dächer zu verzichten. Die verbleibenden Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen (keine Schotterfläche) und durchlässig zu gestalten.

Wenn Niederschlagswasser vor Ort versickert werden soll, ist bei der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Erft-Kreises eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Gewässerbenutzung zu beantragen.

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

4.0 Kampfmittel
Erdarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht ausgeschlossen werden kann. Eine Überprüfung der Verdachte sowie der überbauenden 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.

5.0 Boden / Archäologie
Der Oberboden ist von baulichen in Anspruch zu nehmenden Flächen (Bauplatz, Straßen Wege, temporäre Lagerplätze) grundsätzlich abzuschieben. Die Einwirkung auf einen nassen Boden führt zu Verdichtungen. Daher ist der Abtrag von Boden nur in trockenen Perioden und bei ausreichend abgetrocknetem Oberboden vorzunehmen (flexible Zeitplanung).

Für verbleibenden Boden auf der Vorhabenfläche gilt:

Der Oberboden ist vor Beginn der Nutzung von Bau- oder Betriebsfläche abzutragen und separat zu lagern (Zwischenlagerung von Ober- und Unterboden auf getrennten Depots (DIN 19731 und DIN 18915)). Vermeidung von Staunässe im Untergrund des Bodendepots (z.B. Mulden) ist zu vermeiden. Lockere Schüttung der Bodendepots, Aufschüttungen sind nur in trockenem Zustand durchzuführen. Die Schütthöhe für das Oberbodendepot beträgt max. 2 m (DIN 19731) und für das Unterbodendepot max. 3 m (DIN 18915).

Der zu Beginn der Maßnahme abgeschobene Oberboden ist bei einer Lagerungsdauer über zwei Monate durch eine Begrünung mit tiefwurzelnden, wasserzehrenden und ggf. winterharten Pflanzen lebend zu erhalten (DIN 18915) und soweit möglich vor Ort wieder zu verwenden. Nicht verwendbare Bodenmassen sind zu einer sachgerechten Wiederverwendung anderenorts abzufahren.

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.

6.0 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. Etwaige Belastungssituationen können bis zum Ende des Tagebaubetriebes und der nachfolgenden Rekultivierung in den nächsten ca. 20 Jahren auftreten.

7.0 Artenschutz
Die Rodung von Gehölzen bzw. die Baufeldfreimachung ist außerhalb der Vogelbrutzeit - also vom 01.10 bis zum 28.02. des Folgejahres durchzuführen. Ist dies nicht möglich, ist durch eine Umweltbaubegleitung (UBB) sicher zu stellen, dass keine Tiere oder deren Entwicklungsformen gestört werden. Auf § 39 (5) BNatSchG wird verwiesen

8.0 Höhen
Die vorstehende Plangrundlage wurde im Juni 2019 erstellt. Die eingetragenen Höhen wurden örtlich ermittelt und beziehen sich auf den Kanalbestandsplan der Stadt Elsdorf. Angaben zu den Kanaldaten bedürfen einer Überprüfung durch das Tiefbauamt.

E. Pflanzliste

1.0 Heimische Hecken
Buche - Carpinus in Sorten
Eibe - Taxus in Sorten
Liguster - Ligustrum in Sorten
Berberitze - Berberis in Sorten
Weißdorn - Crataegus in Sorten
Haselnuss - Corylus in Sorten
Ahorn - Acer in Sorten

2.0 Kleinkroniger Baum
Weißdorn - Crateagus laevigata
Rotdorn - Crateagus laevigata „Paul's Scarlet"
Kugelahorn - Acer platanoides „Globosum"
Kugelrobinie - Robinia pseudoacacia „Umbraculifera"
Spitzahorn - Acer platanoides „Columnare"

3.0 Großbaum mit schlankem Wuchs
Säuleneiche - Quercus robur „Fastigiata"
Säulenbuche - Carpinus betulus „Fastigiata"
Feldahorn - Acer campestre „Elsrijk"
Grinkgobaum - Ginkgo biloba

PLANGRUNDLAGE

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

Elsdorf, den 28.01.21
Öffentl. Best. Vermessungsingenieur

VERFAHREN

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB i.V. m. § 13b BauGB)
Der Ausschuss für Umwelt, Bau und Planung der Stadt Elsdorf hat die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 50b 1. Änderung gem. § 2 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung vom *02.07.2019* beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist am *22.11.2019* ortsüblich bekanntgemacht worden.

Elsdorf, den 29.01.2021
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 02.07.2019 in der Zeit vom 22.06.2020 bis einschließlich 22.07.2020 öffentlich ausgelegt.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses über die öffentliche Auslegung erfolgte am 12.06.2020.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 12.06.2020 von der öffentliche Auslegung unterrichtet.

Elsdorf, den 29.01.2021
Der Bürgermeister — Ratsmitglied

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

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde gem. § 4a Abs. 3 BauGB aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Umwelt, Bau und Planung der Stadt Elsdorf vom 18.08.2020 in der Zeit vom 09.10.2020 bis einschließlich 22.10.2020 öffentlich ausgelegt.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses über die öffentliche Auslegung erfolgte am 02.10.2020.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4a Abs. 4 BauGB mit Schreiben vom 02.10.2020 von der öffentliche Auslegung unterrichtet.

Elsdorf, den 29.01.2021
Der Bürgermeister — Ratsmitglied

Abwägungs- und Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)

Der Beschluss des Hauptsausschusses der Stadt Elsdorf über die in der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der erneuten verkürzten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 vorgetragenen Stellungnahmen erfolgte in seiner Sitzung am 15.12.2020

Der Hauptausschuss der Stadt Elsdorf hat aufgrund des § 60 Absatz 2 Satz 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in seiner Sitzung vom 15.12.2020 diesen Plan gem. § 10 als Satzung beschlossen.

Elsdorf, den 29.01.2021
Der Bürgermeister — Ratsmitglied

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

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am 29.01.2021. Der Bebauungsplan ist hiermit in Kraft getreten.

Elsdorf, den 29.01.2021
Der Bürgermeister — Ratsmitglied

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artike 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587).
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) in der zur Zeit geltenden Fassung.
3. Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
4. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in der Fassung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26. März 2019 (GV. NRW. S. 193).
5. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 11.April.2019 (GV. NRW. S. 202).

STADT ELSDORF

BEBAUUNGSPLAN NR. 50 b

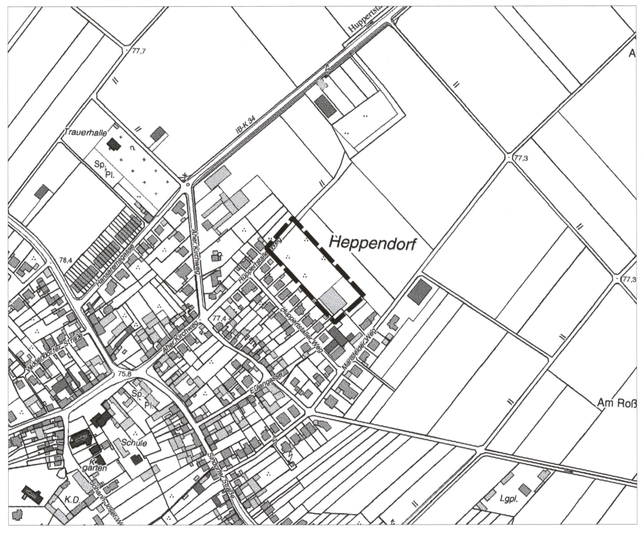
1. ÄNDERUNG

„Heppendorf - Huppertstaller Weg"

M 1 : 500

1. AUSFERTIGUNG

ÜBERSICHTSPLAN — M 1 : 5.000



Aufgestellt: Stadt Elsdorf - Fachbereich 4

Stand: Oktober 2020