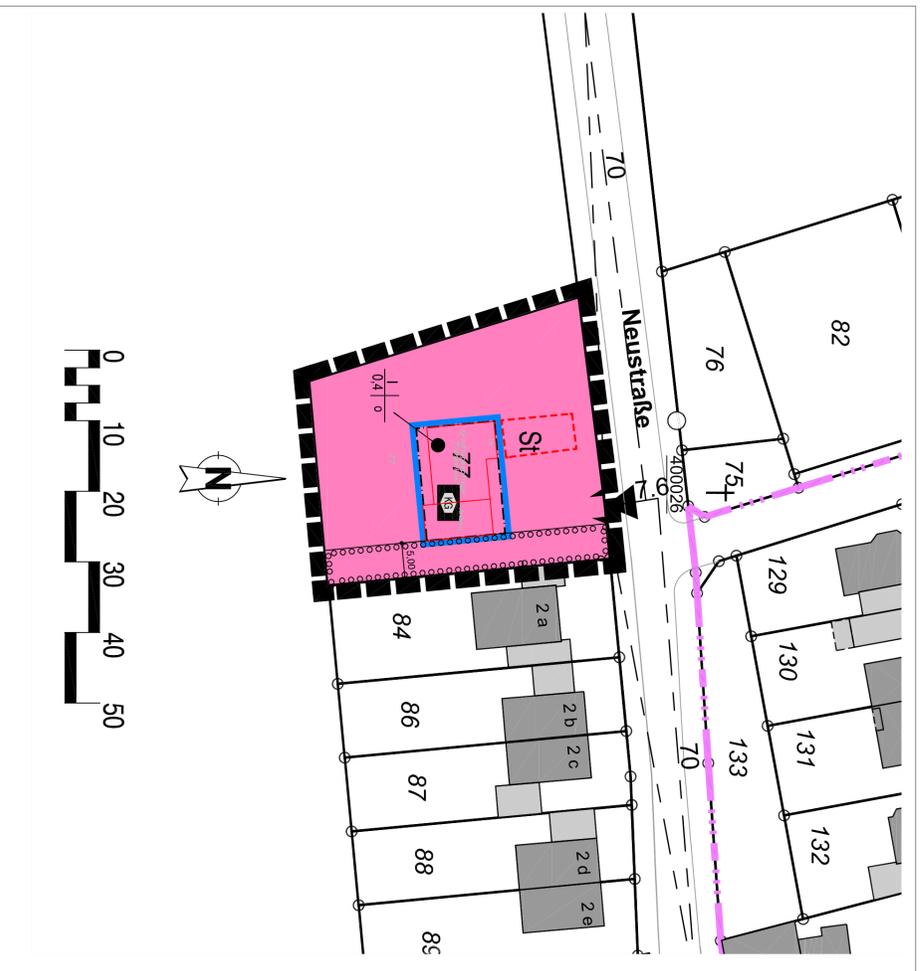


STADT ELSDORF Bebauungsplan Nr. 75 „Niederembt, Embestraße " 1. Änderung



Maßstab 1 : 500
ALK Stand Kartengrundlage August 2013
Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Hommes 10.03.2014

ERLÄUTERUNGEN

Signaturen gemäß der „Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plankontextes (Planzeichenvorordnung 1990 - PlanZV 90) (§ 9 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

- 04 Grundflächenzahl
- 1 Zahl der Vollgeschosse
- 0 offene Bauweise
- Baugrenze

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

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 5 Abs.2 Nr.2a und Abs.4, § 9 Abs. 1 Nr.5 und Abs.6 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Kindergarten) (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

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

Einfahrt

Einfahrtbereich

Sichtdreieck (mit Angaben der Schenkellängen des Sichtdreiecks und Abstand zum Fahrbahnrand)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe a) Abs.6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)

Stellplätze

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

Zeichen der Kartennutzung

Gebäude mit Hausnummer

Nebengebäude

Fluggrenze

Flurstücksgrenze mit Grenzstein

Weitere Signaturen siehe Zeichenvorschrift für Katasterkarten und Vermessungsskizze in Nordrhein - Westfalen (Zeichenvorschriften NRW)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Maß der baulichen Nutzung**
Die Grundflächenzahl wird für den Geltungsbereich mit 0,4 festgesetzt.
- Stellplätze und Nebenanlagen**
2.1 Stellplätze sind nur innerhalb des festgesetzten Teilbereiches zulässig.
2.2 Nebenanlagen sind nur innerhalb des Bauensiers und den westlichen und rückwärtigen Abstandsflächen des Gebäudes zulässig.

3. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

3.1 Im östlichen Randbereich der Parzelle Gemarkung Niederembt, Flur 8, Flurstück 77 ist ein 5 Meter breiter Streifen mit Sträuchern anzupflanzen.
Die Anpflanzung mit Sträuchern der nachfolgenden Liste erfolgt im Abstand von 1,5 m untereinander und in der Reihe.
In der ersten Pflanzreihe zum Nachbargrundstück werden nur niedrig wachsende Sträucher angepflanzt.

Es sind mindestens folgende Pflanzqualitäten zu verwenden:
Bäume: 2xx, 100/125 cm
Sträucher: 2xx, 60/100 cm

Pflanzliste	Bäume	Sträucher
	Acer campestre - Feldahorn	Corylus avellana - Hasel
	Carpinus betulus - Hainbuche	Crataegus monogyna - Weißdorn
	Populus tremula - Espe	Cornus sanguinea - Hartregel
	Quercus - Eiche	Prunus spinosa - Schlehe
	Salix alba - Silberweide	Rosa canina - Hundrose
		Salix caprea - Salweide
		Salix purpurea - Purpur-Weide
		Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
		Rubus fruticosus - Brombeere

3.2 Entlang der Landstraße 213 (Neustraße) ist das Grundstück bis auf die Zufahrt lückenlos und dauerhaft einzufrieden.
3.3 Im Bereich der Anbindung an die L 213 sind die Sichtfelder entsprechend der Richtlinien für die Anlage von Landstraßen dauerhaft von Bewuchs und Baukörpern frei zu halten.

HINWEISE

- Bodendenkmalpflege**
Im Falle der Aufdeckung archäologischer Bodennurde im Plangebiet wird auf die §§ 15 (Entdeckung von Bodendenkmälern), 16 (Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) und 41 (Ordnungswidrigkeiten) des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Bodendenkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz -DSchG- vom 11.03.1980; GV NRW S. 226) in der zur Zeit gültigen Fassung hingewiesen.
Bodennurde sind dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, spätestens am nächsten Werktag anzuzeigen. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.
- Bodenverunreinigung**
Werden bei Bauarbeiten verunreinigte Bodenhorizonte angegriffen, ist unverzüglich das Amt für Wasser-, Bodenschutz- und Abfallwirtschaft des Rhein-Erft-Kreises zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzusprechen.

3. Schutz vor Einbrüchen
Wohngebäude und Garagen sollen zum wirksamen Schutz vor Einbrüchen an sämtlichen Zugangsmöglichkeiten mit einbruchhemmenden Türen, Fenstern, Türen und Verschlusssystemen entsprechend den einschlägigen Empfehlungen der kriminalpolizeilichen Beratungsstellen ausgestattet werden. Kostenlose Beratung und weitere Informationen sind bei der Kreispolizeibehörde des Rhein-Erft-Kreises Kriminalkommissariat Kriminalprävention / Opferschutz erhältlich.

4. Energiesparmaßnahmen
Zur Einsparung von Energie und zur Minimierung der Schadstoffbelastung der Umwelt sind die Bauvorhaben so zu planen und auszuführen, dass auf Dauer ein möglichst geringer Energiebedarf entsteht. Die Nutzung regenerativer Energien durch den Einbau von Solarkollektoren, fotovoltaischen Anlagen und Wärmepumpen zur Brauchwassererwärmung und Energieerzeugung sollte vorrangig sein.
Auf die „Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energiesparverordnung - „ENEV“) in der jeweils gültigen Fassung wird verwiesen.
Beratung und weitere Informationen zur Nutzung alternativer Energien sind bei dem „Verein für moderne Energien“ unter <http://www.fuer-moderne-energie.de> für den Rhein-Erft-Kreis erhältlich.

5. Kampfmittel
Die Durchführung aller beabsichtigten Vorhaben sollen mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht ausgeschlossen werden kann. Vor Beginn der Bodenarbeiten sollte das Gelände fachgerecht untersucht werden. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst, die Bezirksregierung und die Stadt Elsdorf sind zu verständigen.

6. Erdbeberzone / Untergundigenschaften
Es wird auf die Erdbeberzone 3 mit der Untergundklasse S (S = Gebiete tiefer Beckenstrukturen mit mächtiger Sedimentfüllung) hingewiesen.

Ferner sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau“ und der DIN 18196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie Bestimmungen der Bauordnung des Landes NRW zu beachten.

7. Sondernutzungserlaubnis
Für die Zufahrt zur L 213 ist eine Sondernutzungserlaubnis beim Landesbetrieb Straßenbau NRW zu beantragen.

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509) geändert worden ist.**
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. S. 486)**
- Planzeichenvorordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, 1509)**
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung vom 1. März 2000 (GV, NRW, S. 256) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.03.2013 (GV, NRW, S. 883, 975)**
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV, NRW, S. 686 - SGV NRW 2023) zuletzt geändert durch Art.1 des Gesetzes vom 09.04.2013 (GV, NRW, S. 194)**

Aufstellungsbeschluss
Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Bau- und Planungsausschusses vom _____ aufgestellt worden.
Elsdorf, den _____ 20
(Bürgermeister) (Ratsmitglied)

Der Aufstellungsbeschluss ist am _____ öffentlich bekanntgemacht worden.
(Bürgermeister)

Vorgelegene Bürgerbeteiligung
Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit hat gemäß § 3 (1) BauGB vom _____ bis _____ stattgefunden.
Elsdorf, den _____ 20
(Bürgermeister) (Ratsmitglied)

Trägerbeteiligung
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB ist vom _____ bis _____ durchgeführt worden.
Elsdorf, den _____ 20
(Bürgermeister) (Ratsmitglied)

Offenlagebeschluss
Dieser Plan wurde gemäß § 3 (2) BauGB am _____ vom Bau- und Planungsausschusses der Gemeinde Elsdorf zur Offenlage beschlossen.
Elsdorf, den _____ 20
(Bürgermeister) (Ratsmitglied)

Planunterlage
Es wird beschneigt, dass die Darstellung mit dem amtlichen Katasteramtswegs übereinstimmt und die Festlegung der städtebaulichen Planung gemeinsam erörtern ist.
Elsdorf, den _____ dem _____ 20
(Bürgermeister)

STADT ELSDORF

BEBAUUNGSPLAN NR. 75

„Niederembt, Embestraße “

M 1 : 500

1.ÄNDERUNG _____ AUSFERTIGUNG

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 5000



ALK Kartengrundlage genorodet, Stand August 2013

Aufgestellt: Stadt Elsdorf - Fachbereich 3
Stand: Mai 2016