

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- A. Planungsrechtliche Festsetzungen**
- 1.0 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauOB**
Reines Wohngebiet (WR)
- Innerhalb der festgesetzten Reinen Wohngebiete WR 1, WR 2 und WR 3 sind die gemäß § 3 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (kleine und nicht abtorende Handwerksbetriebe, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kulturelle, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) gem. § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen.
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauOB**
- 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**
Hauptgebäude:
Die OK FF (Oberkante Fertigfußboden) des Erdgeschosses, gemessen in der Mitte der Fassade, muss mind. 0,25 m über der Rücktaubene (Ausbauhöhe der Planstraße A) liegen.
OK FF (Oberkante Fertigfußboden) des Erdgeschosses, gemessen in der Mitte der Fassade, darf nicht mehr als 0,5 m über der Straßenniveauliegen.
Die maximale Gebäudehöhe der Hauptgebäude wird gemäß Nutzungstabellone wie folgt begrenzt:
- Im Gebiet WR 1 maximal 9,00 m bei maximal 2 Vollgeschossen 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 BauOB, §§ 22 und 23 BauNVO**
- 3.1** Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch ausragende Bauteile wie beispielsweise Balkone oder Hausengangsüberdachungen 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 Verunstaltungen zu verhindern, ist auf den an die Versorgungsfäche mit Zweckbestimmung Versickerungsbekken angrenzenden Grundstücken eine Unterkerlung der Gebäude nur zulässig, wenn Sie einen Abstand von mindestens 5m zum Versickerungsbekken einhalten.
- 4.0 Stellplätze, Garagen, Carports und Abstellräume gem. § 9 (1) Nr. 4 BauOB**
- Garagen, Carports und Abstellräume sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den seitlichen Abstandsflächen zulässig.
In den Gebieten WR 1 und WR 2 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 Garagenzufahrt und der Straßenbegrenzungslinie befinden.
- 5.0 Nebenanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauOB**
- 5.1** Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nur bis maximal 30 m².
- 6.0 Versorgungsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 12 BauOB**
- Luftwärmepumpen müssen mindestens 3 m Abstand zu Nachbargebäuden einhalten. Zusätzlich sind Luftwärmepumpen im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Vorderkante Wohnhaus zulässig.
- 7.0 Zulässige Zahl von Wohnungen gem. § 9 (1) Nr. 6 BauOB**
- Im reinen Wohngebiet WR 1 und WR 2 sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
- 8.0 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern gem. § 9 (1) Nr. 26 BauOB**
- 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 Ränderfassung ein Hinterbänke (Rückenstütze) zulässig.
- 8.2** Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis zum Bezugspunkt zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist die natürliche Geländeoberfläche beizubehalten, bzw. an die neue Fläche anzuschließen.
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 BauOB**
- 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 Ausgleichmaßnahmen zum Artenschutz:
- 9.3.1** Ausgleichsfläche (Maßnahme M1):
Der Zeitraum 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 herzustellen. Die Flächen stehen in der Verfügungswelt der Stadt Elsdorf.
- 9.3.2** Pflege und Pflege der Ausgleichsfläche (Maßnahme M2):
Die 1,0 ha große Einsatzfläche wird jährlich bis spätestens Mitte April in Abstimmung mit der Biologischen Station Bonn / Rhein-Erft mit einer von der Biologischen Station Bonn / Rhein-Erft bestimmten Saatgutmischung eingesät. Ab Herbst 2020 ist auch eine Teilung der Fläche in Frühjahr- und Herbstsaat möglich. Die Aufzucht der Saatgut ist Aufgabe der Bewirtschafter. Die Kosten für das Saatgut trägt die Bewirtschafter. Bei ausreichendem Aufbau von Ackerkriechern und Ausfallgetreide kann in Absprache mit der Biologischen Station Bonn / Rhein-Erft ggf. auf die Erntesaat auf der Gesamtfläche auf einer Teilfläche verzichtet werden.
Die Einsatzfläche soll möglichst zusammenhängend (d.h. in maximal zwei Teilflächen) ausgeführt werden.
Die Einsatzfläche soll mindestens bis Februar 2025 erhalten bleiben.
Die Einsatzfläche soll möglichst vollständig mit Pflanzenschutzmitteln sowie der Verzicht auf Düngung. Die flächige Anwendung von Herbiziden auf der Einsatzfläche ist ausgeschlossen. Bei übermäßigem Kommen von nicht ausgesäten, artenschutzproblematrischen Ackerkriechern kann eine punktuelle Bekämpfung erfolgen.
Die Einsatzfläche darf mit Ausnahme der vereinbarten bzw. abgestimmten Pflege- und Bestellungsarbeiten nicht befahren werden.
- Die Einsatzfläche 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 bei der Nachweis erreicht wird, dass die Fläche von den Zielen angenommen worden ist oder fachgutachterlich eine hohe Prognoseicherheit für eine Besiedlung attestiert werden kann. Erst dann ist die Umsetzung des geplanten Vorhabens artenschutzrechtlich zulässig.
- B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 9 (4) BauOB i.V.m. § 89 BauO NRW**
- 1.0 Dächer und Dachaufbauten**
- 1.1** Im WR 1 und WR 2 sind nur gleichschenkelige Satteldächer mit einer Neigung von 30° bis 35° zulässig. Im WR 3 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 begrüntem Flachdachern mit Solar- und Photovoltaikanlagen ist zulässig.
- 1.4** Farbige Dachneidungen 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 liegend oder fach geneigt aufzusetzen.
- 1.6** Die Summe der Dachaufbauten und Dachschritte 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 Trauflänge 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 anzugehen.

ERLÄUTERUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauOB, §§ 1 bis 11 der Bauordnungsverordnung - BauNVO
- WR** Reines Wohngebiet
- an überbaubare Flächen**
an nicht überbaubare Flächen
- Maß der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauOB, §§ 22 und 23 BauNVO
- GR** Grundflächenzahl (GRZ)
- FA** Maximale Firsthöhe in Meter
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauOB, §§ 22 und 23 BauNVO
- Offene Bauweise
- △** Nur Einzelhäuser zulässig
- △** Nur Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Verkehrsflächen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauOB
- 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 BauOB
- ☀** Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser Zweckbestimmung Versickerungsbekken
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauOB
- Unterirdisch e 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
- Flächen für Stellplätze

Nachrichtliche Darstellungen

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

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- Zulässige Dachform, Flachdach
- Zulässige Dachform, Pultdach
- Zulässige Dachform, Satteldach
- Zulässige Dachneigung
- Hauptfrischrichtung

Planzeichen zur Darstellung des Bestandes

- Hauptgebäude/Nebengebäude
- Flurstücksgrenze
- Flurstücknummer

- 2.0 Standplätze für Müllbehälter**
Es wird beabsichtigt, dass die Darstellung der Standplätze für Mülltonnen mit heimischen Planen und Strauchen entsprechend der beigefügten Pflanzliste zu umfassen, so dass sie nicht einsehbar sind, oder in Schränken untergebracht, die mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen einzugrenzen sind.
- 3.0 Gestaltung der Verkehrsflächen**
- 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 gemäss anzulegen. Es dürfen max. 15% der Vorgartenfläche mit Kies, Schotter oder vergleichbaren anorganischen Materialien überdeckt sein. Ausnahmen von dieser Regelung sind Zuwege und Zufahrten zu Stellplätzen. Die Begrünung der Vorgärten ist innerhalb eines Jahres nach Inbetriebnahme 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 - Getreide/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 Einfrieden von Sichtschutzzstreifen 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 Einfrieden von Sichtschutzzstreifen 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 gemeinsamen 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. Hinweis**
- 1.0 Erdbebenzonen**
- Das gesamte Gebiet der Stadt Elsdorf befindet sich in Erdbebenzone 3 mit der Untergrundklasse S. Die baulichen Anforderungen der DIN 4149 sind zu beachten. Anwendungsgebiete, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere die DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützwerke und geotechnische Aspekte“. Auf die Berücksichtigung der Berücksichtigung der Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Berücksichtigung der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsebene wird hingewiesen. Vor Baubeginn ist der Baugrund hinsichtlich der Standortfestigkeit zu untersuchen.
- 2.0 Niederschlagswasser**
- Für die Verwendung von aufbereiteten Altbauabfällen (RCL), Müllverbrennungsrückständen 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 § 4 LVVG ist unbelastetes Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, bebaut oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, nach Maßgabe des § 55 (2) des Wasserhaushaltsgesetzes zu beseitigen. Im Sinne einer naturnahen Regenwasserbewirtschaftung sind die Dachflächen mit einer Dachbegrünung und befestigte Flächen (z.B. Zufahrtwege, Stellplätze) mit versickerungsfähigen Materialien (z.B. Kiospflaster, Rasengittersteine) vorzusehen. Auch eine Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser in Zisternen und ggf. eine Regenwasserzweiung sind ausdrücklich begrüßt. Zur Reduzierung der Niederschlagsbelastung ist auf großflächige unbeschichtete Metalldeckungen der Dächer zu verzichten. Die verteilbaren Grundflächen sind gemäss anzulegen (keine Schotterflächen) und gestatten.
Wenn Niederschlagswasser vor Ort versickert werden soll, ist bei der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Erft-Kreises eine wasserrechtliche Erlaubnis zur Versickerung zu beantragen.
- 3.0 Grundwasser**
- Der Planbereich ist von durch Stumpfungsmaßnahmen des Brauchlichbelegbaus bedingten, Grundwasserabstraktionen betroffen. Die Änderung der Grundwasserstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben berücksichtigt werden.
- 4.0 Kampfmittel**
- Der Planbereich ist mit entsprechender Vorsicht auszuführen, da ein Kampfmittelvorwissen nicht ausgeschlossen werden kann. Eine Überprüfung der Verdachte sowie der überbauten Fläche auf Kampfmittel durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst wird empfohlen. Beim Auffinden von Bombenabwürfen/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 abzuschreiben. 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 Zerkleinerung).
Für verteilbaren Boden auf der Vorhabenfläche gilt:
Der Oberboden ist vor Beginn der Nutzung von Bau- oder Betriebsfläche abzutragen und separat zu lagern (Zwischengelagerung von Ober- und Unterboden auf getrennten Depots (DIN 19731 und DIN 19815)). 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 Schüttung für das Oberbodendepot beträgt max. 2 m (DIN 19731) und für das Unterbodendepot max. 3 m (DIN 19815).
Der zu Beginn der Maßnahme abgeschobene Oberboden ist bei einer Lagerungsdauer über zwei Monate durch eine Begrünung mit tiefwurzelnden, wasserhaltenden und ggf. winterharten Pflanzen lebend zu erhalten (DIN 19815) und soweit möglich vor Ort wieder zu verwenden. Nicht verwendbare Bodenmassen sind zu einer sachgerechten Wiederverwendung anderorts abzuführen.
Bei Bodenbewegungen auftretende archaische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Niegen, unterzuzugeln 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 Geräuschmissionen**
- Im Bereich der geplanten Wohnbebauung kann es wegen des Tagebaus temporär zu erhöhten Staub und Geräuschmissionen kommen. Die gesetzlichen von der Bergbaubehörde auferlegten Immissionswerte werden dabei eingehalten. Erhöhte Belastungssituationen können bis zum Ende des Tagebaubetriebes und der nachfolgenden Reaktivierung in den nächsten ca. 20 Jahren auftreten.
- 7.0 Artenschutz**
- Die Rodung von Gehölzen bzw. die Baufeldfreimachung ist außerhalb der Vogeltrutzzeit - also vom 01.10 bis zum 28.02. des Folgejahres durchzuführen. Ist dies nicht möglich, ist durch eine Umweltaugeleitung (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 Kanabestandsplan der Stadt Elsdorf. Angaben zu den Kanabeständen 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
Hainbuche - Corylus in Sorten
Ahorn - Acer in Sorten
- 2.0** **Kleinkroniger Baum**
Weißbom - Crataegus laevigata
Rothorn - Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'
Kugelahorn - Acer platanoides 'Globosum'
Kugelornis - Robinia pseudacacia 'Umbraculifera'
Spitzahorn - Acer platanoides 'Columnare'
- 3.0** **Großbaum mit schlankem Wuchs**
Säuleneiche - Quercus robur 'Fastigiata'
Säuleneiche - Carpinus betulus 'Fastigiata'
Feldahorn - Acer campestre 'Elaris'
Grünigbaum - Ginkgo biloba

PLANGRUNDLAGE

- Geometrische Eindeutigkeit**
Es wird beabsichtigt, dass die Darstellung der Grundpläne mit dem amtlichen Kataster und dem gegenwärtigen Zustand übereinstimmt und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
- Erneute verkürzte Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 3 BauOB)**
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde gem. § 4 Abs. 3 BauOB 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 ausgestellt.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 4 BauOB mit Schreiben vom 02.10.2020 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet.
Der Bürgermeister Ratsmitglied
- Der Ausschuss für Umwelt, Bau und Planung der Stadt Elsdorf hat die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 50b 1. Änderung gem. § 2 Abs. 1 BauOB in seiner Sitzung vom 02.07.2019 beschlossen.**
- Abwägungs- und Satzungsbeschluss (§ 10 BauOB)**
Der Beschluss des Hauptausschusses der Stadt Elsdorf über die in der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauOB und der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauOB sowie der erneuten verkürzten öffentlichen Auslegung gemäß § 4 Abs. 3 vorgeschlagenen 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 Beschluss gemäß § 4 Abs. 2 BauOB beschlossen.
Eldorf, den 29.01.2021
Der Bürgermeister Ratsmitglied
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 1 BauOB)**
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauOB erfolgte in Form einer öffentlichen Versammlung am 29.01.2021. Die öffentliche Auslegung in der Zeit vom 29.01.2021 bis einschließlich 02.02.2021 erfolgte.
- Die Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauOB erfolgte in der Zeit vom 29.01.2021 bis einschließlich 02.02.2021.**
- Inkrafttreten des Bebauungsplans durch ortsübliche Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauOB)**
Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplans durch den Ausschuss für Umwelt, Bau und Planung der Stadt Elsdorf erfolgte am 29.01.2021. Der Bebauungsplan ist hiermit in Kraft getreten.
Eldorf, den 29.01.2021
Der Bürgermeister Ratsmitglied

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 987).
- Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) in der zur Zeit geltenden Fassung.
- 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. 1187).
- 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).
- 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“

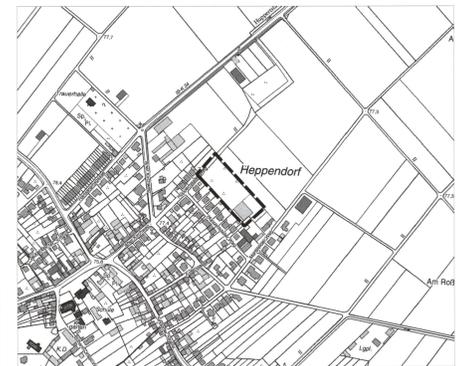


M 1 : 500

1. AUSFERTIGUNG

ÜBERSICHTSPLAN

M 1 : 5.000



Aufgestellt: Stadt Elsdorf - Fachbereich 4

Stand: Oktober 2020