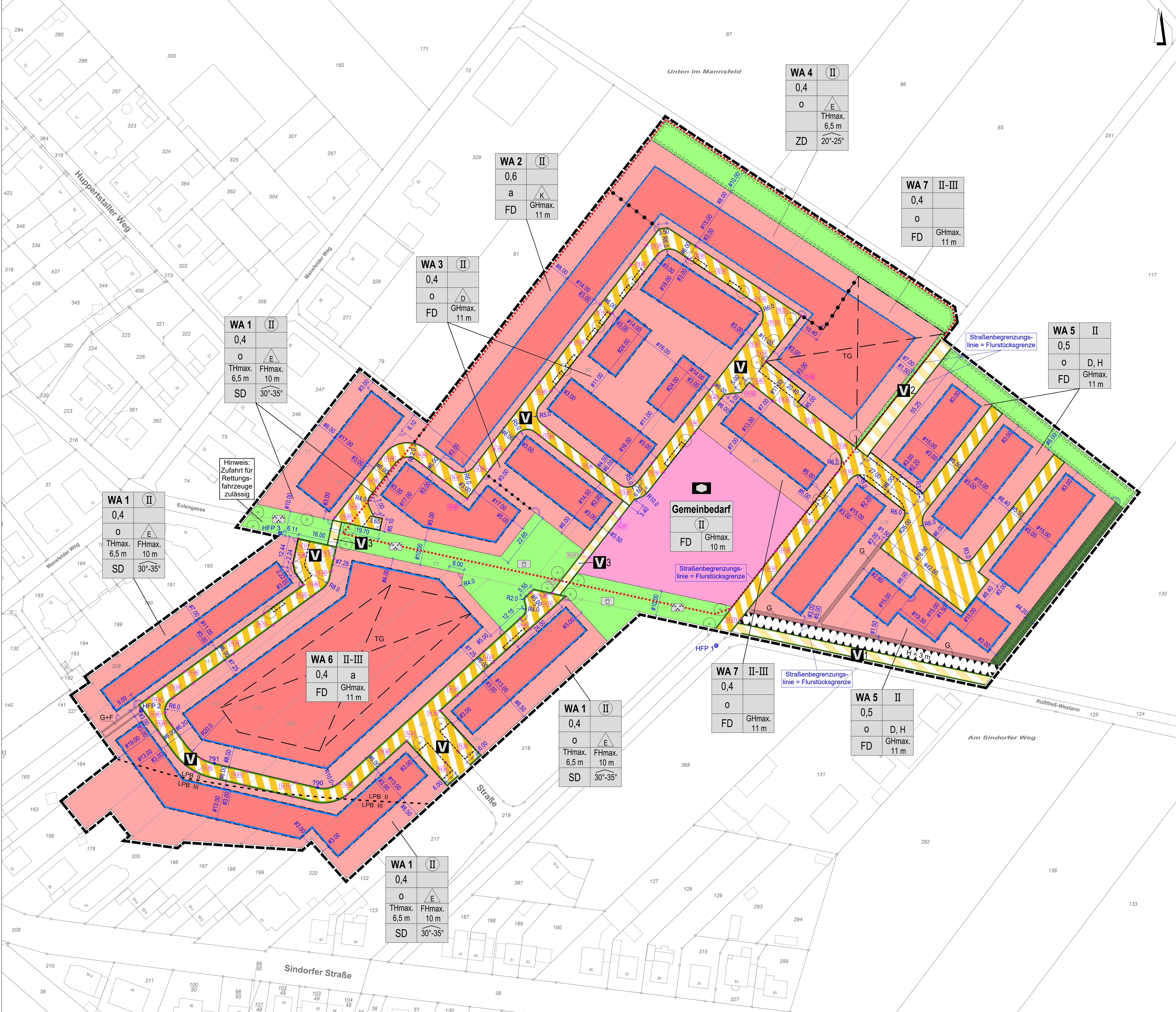




ERLÄUTERUNGEN

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauVO)
a b
z.B. **WA 1** **II**
Allgemeine Wohngebiete
a= überbaubare Flächen b= nicht überbaubare Flächen

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauVO)
0,4
Grundflächenzahl (GRZ)
II
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
II
Zahl der Vollgeschosse zwingend
II-III
Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
THmax. 6,5 m
Traufhöhe in Meter als Höchstmaß über Oberkante öffentlicher Verkehrsrastfläche
FHmax. 10 m
Firsthöhe in Meter als Höchstmaß über Oberkante öffentlicher Verkehrsrastfläche
GHmax. 11 m
Gebäudehöhe in Meter als Höchstmaß über Oberkante öffentlicher Verkehrsrastfläche

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauVO)
o offene Bauweise
nur Einzelhäuser zulässig
nur Doppelhäuser zulässig
nur Kettenhäuser zulässig
D, H nur Doppelhäuser, Hausgruppen sowie Kettenhäuser zulässig
a abweichende Bauweise
Baugrenze

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)
Flächen für den Gemeinbedarf
Einrichtungen und Anlagen:
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
Verkehrsrastflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsrastflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Fußgänger, Radfahrer, landwirtschaftlicher Verkehr und Anliegerverkehr
V1
Verkehrsrastflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Fußgänger, Radfahrer und landwirtschaftlicher Verkehr
V2
Verkehrsrastflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Fußgänger, Radfahrer und landwirtschaftlicher Verkehr
V3
Verkehrsrastflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Fußgänger, Radfahrer und landwirtschaftlicher Verkehr

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
öffentliche Grünflächen
private Grünflächen
Zweckbestimmung: Parkanlage
Zweckbestimmung: Spielplatz

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 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. 25a und Abs. 6 BauGB)
Anpflanzen: Bäume

Sonstige Planzeichen
Mit Geh- und Fahrwegen zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
Mit Gehwegen zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, Höhe der Lärmschutzzoneneinrichtung 5 m
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung
(§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebiet, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauVO)
FD zulässige Dachform Flachdach
SD zulässige Dachform Satteldach
ZD zulässige Dachform Zeltdach
zulässige Dachneigung in Grad
Abgrenzung der unterschiedlichen Schallschutzzonen
LPB II Lärmpegelbereich II
LPB III Lärmpegelbereich III
Festgelegter Höhenbezugspunkt in Meter über Normalhöhen-Nul (NN) im DHHN2016 gemäß Vermessungsstand 5/2017

Hinweis
archäologischer Konfliktbereich
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze gemäß städtebaulichem Entwurf
Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen gemäß städtebaulichem Entwurf

Vermählung
Parallelität
Rechter Winkel
Gradhakenzeichen
Bogenanfangspunkt
Höhenfestpunkt

Das Plangebiet ist amtlich als Bodenerwartungsfläche ausgewiesen.

Im Plangebiet wurden für Planung und Ausführung 3 Höhenfestpunkte (Bolzen in Beton) festgelegt:
Höhenfestpunkt 1 (HFP 1): Bolzen in Beton, 74,295 m über Normalhöhen-Nul (NN) im DHHN 2016-HST 170, gemessen 05/2017. Lagekoordinaten Rechtswert: 32334569,8. Höchstwert: 5642755,4
Höhenfestpunkt 2 (HFP 2): Bolzen in Beton, 74,936 m über Normalhöhen-Nul (NN) im DHHN 2016-HST 170, gemessen 05/2017. Lagekoordinaten Rechtswert: 32334337,5. Höchstwert: 5642729,2
Höhenfestpunkt 3 (HFP 3): Bolzen in Beton, 75,097 m über Normalhöhen-Nul (NN) im DHHN 2016-HST 170, gemessen 05/2017. Lagekoordinaten Rechtswert: 32334393,6. Höchstwert: 5642800,8

Für die südliche Straßenflucht wurden 2 Bogenanfangspunkte festgelegt:
790 Rechtswert: 32334408,820. Höchstwert: 5642666,052
791 Rechtswert: 32334387,081. Höchstwert: 5642707,817

Lagebezugssystem: ETRS89 - UTM32
Höhenbezugssystem: HST 170 (DHHN 2016) gemessen 05/2017

PLANGRUNDLAGE
Geometrische Eindeutigkeit
Es wird beauftragt, dass die Darstellung der Plangebietes mit dem amtlichen Kataster und dem genehmigten Zustand übereinstimmt und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
Elsdorf, den

Offert. Best. Vermessungsgesellschaft

VERFAHREN
Aufstellungsbeschluss
(§ 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 126 BauGB)
Der Ausschuss für Umwelt, Bau und Planung der Stadt Elsdorf hat die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 123 gem. § 2 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung vom beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist am ortsüblich bekanntgemacht worden.
Elsdorf, den

Der Bürgermeister

Abwägungs- und Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)
Der Ausschuss für Umwelt, Bau und Planung der Stadt Elsdorf hat die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 123 gem. § 2 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung vom beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist am ortsüblich bekanntgemacht worden.
Elsdorf, den

Der Bürgermeister

Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange
(§ 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)
Der Entwurf des Bebauungsplans wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB aufgrund der Einreichung des Antrages für Umwelt, Bau und Planung der Stadt Elsdorf vom in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgestellt.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses über die öffentliche Auslegung erfolgte am
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom von der öffentlichen Auslegung unterrichtet.
Elsdorf, den

Der Bürgermeister

Abwägungs- und Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)
Der Ausschuss für Umwelt, Bau und Planung der Stadt Elsdorf hat die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 123 gem. § 2 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung vom beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist am ortsüblich bekanntgemacht worden.
Elsdorf, den

Der Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist.
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 178) geändert worden ist.
Planflächenverordnung (PlanFlV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
Baurecht für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbaurecht 2018 - BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086).
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.04.2022 (GV. NRW. S. 400).

STADT ELSDORF

BEBAUUNGSPLAN NR. 123

1. Änderung

Heppendorf, Am Roßfließ

Entwurf

Blatt 1 von 2

M 1 : 500

ÜBERSICHTSPLAN

M 1 : 5.000

Aufgestellt:

Stand: 09.10.2023