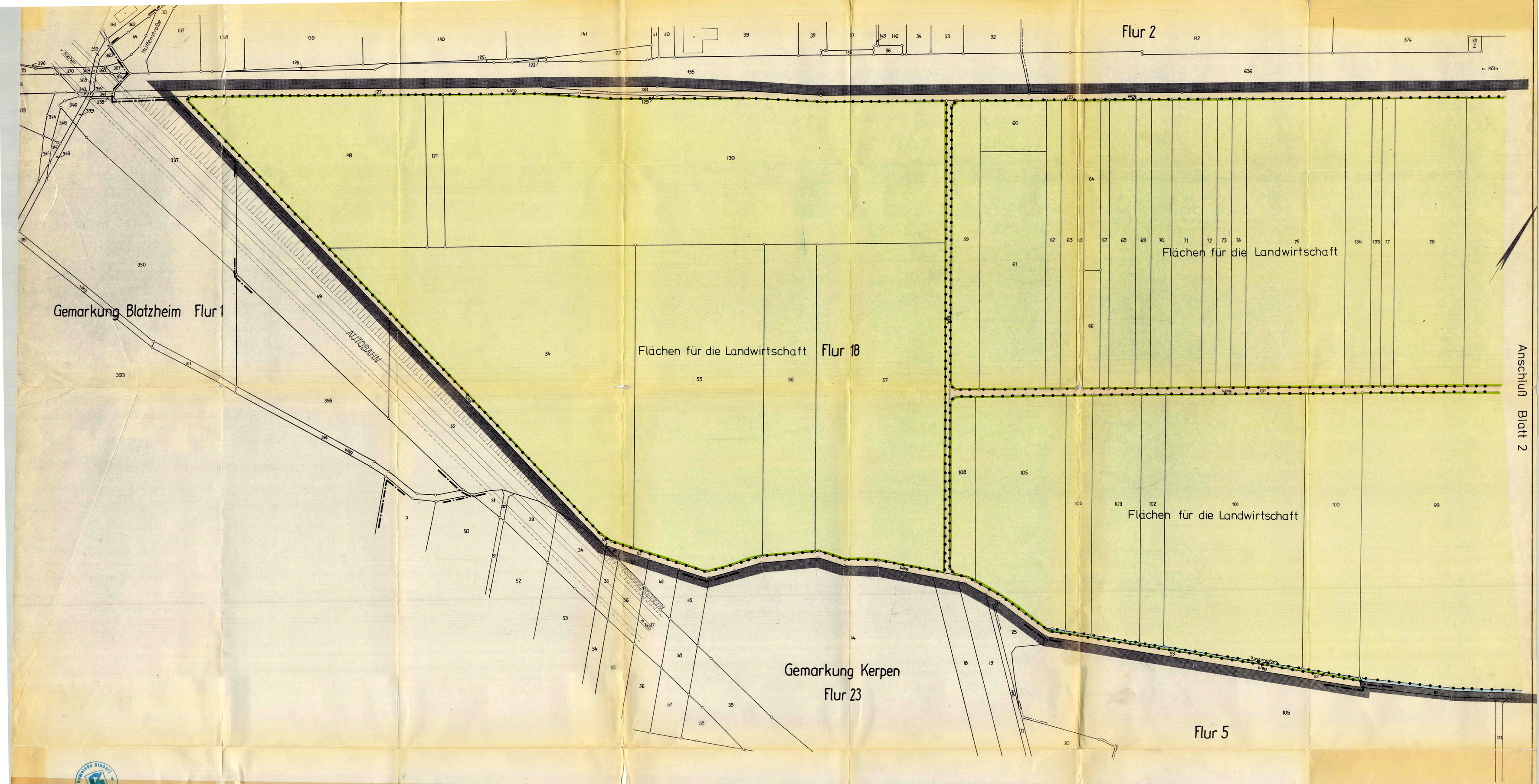

Planinhalt: gem. B Bau G vom 23.6.1960 (BGBL I S.341) § 9 (1) 1a, 1b, 1d, 2,3,8,10,11,(5) und Bau NVO § 103 in Verbindung mit 1.DVO § 4

Textliche Festlegungen (des Gewerbeaufsichtsamtes)

1.) Für die Zone 4 (unmittelbar an das Wohngebiet angrenzend) gelten folgende Festsetzungen:
1. Zugelassen sind Anlagen, von denen nur Lärm einer solchen Lautstärke ausgeht, daß die in der TA-Lärm festgelegten Lautstärkewerte nicht überschritten werden (nachstehend mit "TA-Lärm" abgekürzt).
2. Zugelassen sind Anlagen, von denen keine ab der Nutzungsgrenze der Wohn-/Mischgebiete spürbaren Erschütterungen ausgehen (nachstehend mit "keine spürbaren Erschütterungen" abgekürzt).
3. Zugelassen sind Anlagen, die keine verfahrenstechnisch bedingten Ableitungen in Form von Gasen, Dämpfen, Stäuben (Ruß), Aerosolen und Gerüchen besitzen. Zugelassen sind auch Anlagen zur Beheizung von Gebäuden und betrieblichen Anlagen.

Für die Zone 3 gelten folgende Festsetzungen:
1. TA-Lärm,
2. keine spürbaren Erschütterungen,

FLACHE 3 Ausgewiesen wird ein Gewerbegebiet. Nachstehende Beschränkungen der Nutzung sind vorzusehen: TA-Lärm, keine Erschütterungen.

FLACHE 4 Ausgewiesen wird ein Gewerbegebiet. Nachstehende Beschränkungen der Nutzung sind vorzusehen: TA-Lärm; keine Erschütterungen; zugelassen sind Anlagen, die keine verfahrenstechnisch bedingten Ableitungen in Form von Gasen, Dämpfen, Stäuben (Ruß), Aerosolen und Gerüchen besitzen; zugelassen sind auch Anlagen zur Beheizung von Gebäuden und betrieblichen Anlagen.

2.) Maßgebend für die bauliche Ausnutzung der überbaubaren Flächen sind die angegebenen GRZ, GFZ und BMZ als Höchstwerte.
3.) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.
4.) Die geschlossene Bauweise wird festgesetzt; ausnahmsweise kann die offene Bauweise dann gestattet werden, wenn auf dem dem Bauwich benachbarten Grundstück ebenfalls ein Bauwich eingehalten wird. Der Nachweis über das Einvernehmen mit den Nachbarn ist erforderlich.
5.) Für Wohn- und Verwaltungsgebäude wird eine zwingende 2-geschossige Bauweise mit einer Dachneigung von 0-30° festgesetzt. Drempelhöhe bis 0,30m. Dachgauben sind zulässig. In begründeten Ausnahmefällen sind mit Zustimmung des Rates der Gemeinde Sindorf 1-4 geschossige Wohn- und Verwaltungsgebäude zulässig.
6.) Die nach erforderlichen weiteren Erschließungsanlagen werden von Fall zu Fall in die als überbaubare Flächen ausgewiesenen Grundstücke angelegt.
7.) Bei der Linienführung der Straßen, der Ausbildung der Einmündungen und Kreuzungen sind die Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RAST) zugrunde zulegen.
8.) Bei Durchführung von Baumaßnahmen müssen etwa angetroffene Sauger oder Sammler wieder an die Vorflut angeschlossen werden.
9.) Es gilt die Baunutzungsverordnung 1968 (Bundesgesetzblatt I S. 1237).

Maß der baulichen Nutzung
(§5 Abs 2 Nr.1 und §9 Abs.1 Nr.1 Buchstabe a des Bundesbaugesetzes - BBauG sowie §§16 u.17 BauNVO)

- ~~Zahl der Vollgeschosse~~
- ~~Mindest- und Höchstgrenze~~
- ~~III als Höchstgrenze~~
- ~~zwingend~~
- ~~GRZ Grundflächenzahl~~
- ~~GFZ Geschoßflächenzahl~~
- ~~BMZ Baumassenzahl~~

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§9 Abs.1 Nr.1 Buchstabe b BBauG und §§22 u. 23 BauNVO)

- ~~offene Bauweise~~
- ~~E nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig~~
- ~~H nur Hausgruppen zulässig~~
- ~~g geschlossene Bauweise~~
- ~~Baulinie~~
- ~~Baugrenze~~

Art der baulichen Nutzung
(§1 Abs.1 bis 3 der Baunutzungsverordnung vom 26.11.68 Bundesgesetzbl. I S. 429 BauNVO)

- WR Reine Wohngebiete (§3 BauNVO)
- WA Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO)
- MI Mischgebiete (§6 BauNVO)
- MK Kerngebiete (§7 BauNVO)
- GE Gewerbegebiete (§8 BauNVO)
- GI Industriegebiete (§9 BauNVO)
- S Sonderbauflächen (§1 Abs.1 Nr.4 BauNVO)
- ~~Bauland nicht überbaubare Grundstücksflächen~~
  Auf GRZ und GFZ anrechenbar

Bauliche Anlagen u. Einrichtungen für den Gemeinbedarf
(§5 Abs. 2 Nr.2 u. §9 Abs.1 Nr.1 Buchstabe f BBauG)

- Flächen oder Baugrundstücke für den Gemeinbedarf
- Verwaltungsgebäude
- Schule
- Kirche
- Post
- Kindergarten

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft
(§5 Abs. 2 Nr.6 BBauG)

- Wasserflächen, Hafen

Flächen für die Landwirtschaft und für die Forstwirtschaft
(§5 Abs. 2 Nr.8 und §9 Abs. 1 Nr. 10 BBauG)

- Flächen für die Landwirtschaft
- ~~Flächen für die Forstwirtschaft~~

Grünflächen
(§5 Abs. 2 Nr. 5 und §9 Abs. 1 Nr. 8 BBauG)

- ~~Grünflächen~~
- ~~Dauerkleingärten~~
- ~~Parkanlage~~
- ~~Sportplatz~~
- ~~Friedhof~~
- ~~Spielplatz~~

Sonstige Darstellungen und Festsetzungen

- ~~Flächen für Stellplätze oder Garagen~~ (§9 Abs.1 Nr.1 Buchstabe e u. Nr.12 BBauG)
- St Stellplätze
- Ga Garagen
- Gst Gemeinschaftsstellplätze
- GGa Gemeinschaftsgaragen
- Baugrundstücke für besondere bauliche Anlagen die privatwirtschaftl. Zwecken dienen (§9 Abs.1 Nr.1 Buchstabe h BBauG)
- ~~Mit den Farben Leitungsrechten zu belastende Flächen~~ (§9 Abs.1 Nr.11 BBauG)
- ~~Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke~~ (§9 Abs.1 Nr.2 BBauG)
- Abgrenzung unterschied. Nutzung z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerh. eines Baugebietes (§16 Abs. 4 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs.5 BBauG)

Flächen für den überörtlichen Verkehr u. für die örtlichen Hauptverkehrszüge
(§5 Abs. 2 Nr. 3 BBauG)

- ~~Sonstige überörtliche oder örtliche Hauptverkehrsstraßen~~

Verkehrsflächen
(§9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG)

- Straßenverkehrsflächen
- ~~Öffentliche Parkflächen~~
- Straßenbegrenzungslinie
  Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

Flächen für Versorgungsanlagen oder für die Verwertung oder Beseitigung v. Abwasser o. festen Abfallstoffen
(§5 Abs. 2 Nr. 4 u. §9 Abs. 1 Nr. 5 und 7 BBauG)

- Flächen oder Baugrundstücke für Versorgungsanlagen oder für die Beseitigung von Abwasser oder festen Abfallstoffen
- Pumpwerk
- Kläranlage
- Umformerstation

Führung oberirdischer Versorgungsanlagen und Hauptabwasserleitungen
(§5 Abs. 2 Nr. 4 u. §9 Abs. 1 Nr. 6 BBauG)

- Vorh. Kanal
- KV Leitung

Die vorliegende Plangrundlage ist ~~im~~ eine Abzeichnung der Vergrößerung der Katasterflurkarte. Die Flurkarte ist entstanden im Jahre im Maßstab durch
Urauftnahme - vereinfachte - Teil - Neuvermessung. Die Plangrundlage enthält außerdem die Ergebnisse von Ergänzungsvermessungen (z.B. Gebäude)
Die vorliegende Plangrundlage wurde z.T. neu kartiert
nach einwandfreien Fortt. Vermessungen (Nr. 55 FA II)
nach einer Teilneuvermessung - und unter Verwendung von Fortt. Vermessung (vereinfachte Neuverm.) nach einer Neuvermessung gem. Erg. Best. und Verm. Pkt. Anw.
Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand
Bergheim, den 29.12. 1968
Katasteramt
i.A.
Dipl.-Ing.
ÖFFENTL. BEST. VERM.-ING.

Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
Bergheim, den ~~29.12.1968~~ 26.11.1973
Katasteramt
i.A.
o.b. Vermessungsing.

Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis überein, vom 29.9.1970 Zerstörung
Bergheim, den 22.11.1973
Katasteramt
Kreis Bergheim
Kreisvermessungsdirektor

Dieser Plan ist gem. §2(1) des BBauG vom 23.6.1960 (BGBl I S 341) durch Beschluß des Rates vom 15.9.1969 aufgestellt worden.
Sindorf, den 2.10.1973
Bürgermeister Gemeindevertreter

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung vom 29.1.1973 gemäß §2 Abs.6 des BBauG die Öffenlegung dieses Planes mit der Begründung beschlossen.
Sindorf, den 2.10.1973
Gemeinde Sindorf Bergheim
StellV. Gemeindedirektor i.V.

Dieser Plan mit der Begründung hat gemäß §2 Abs. 6 des BBauG in der Zeit vom 19.4.1973 bis 21.5.1973 öffentlich ausgelegen.
Sindorf, den 2.10.1973
Gemeinde Sindorf Bergheim
StellV. Gemeindedirektor i.V.

Nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung vom 25.6.1973 diesen Plan als Satzung beschlossen.
Sindorf, den 2.10.1973
Bürgermeister
Gemeindevertreter
Schriftführer

Dieser Bebauungsplan wird gemäß §11 des BBauG vom ~~[illegible]~~ v. 23.3.74 (BGBl S.341) hiermit genehmigt ~~[illegible]~~.
Köln, den 5.3.1974
Der Regierungspräsident
Im Auftrage

Die Genehmigung dieses Planes durch den Regierungspräsidenten wurde am 21.3.1974 öffentlich bekannt gegeben.
Sindorf, den 22.3.1974
Bürgermeister

Gemeinde Sindorf

Bebauungsplan Nr. 24

„Dickenbuschfeld"
bestehend aus 2 Blättern

Gemarkung Sindorf, Flur 17 und 18, M. =1:1000

Blatt 1...

gem. den § 2,10 BBauG und der GV NW. S.373 sowie §103 der BauO NW in Verbindung mit § 4 der 1. Durchführungsverordnung zum BBauG und § 9 Abs. 2 BBauG.

1. Ausfertigung