

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. S. 486)
3. Planzeichenverordnung 1990 (PlanZO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58)
4. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256) zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Mai 2004 (GV. NRW. S. 259)
5. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 16. Nov. 2004 (GV. NRW. S. 644)

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)**
Innerhalb des festgesetzten WA-Gebietes sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
nicht zulässig.
2. **MISCHGEBIET (MI)**
Im festgesetzten Mischgebiet (MI1) sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe sowie die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsgaststätten im Sinne des § 4 a (3) Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.
3. **HÖHE BAULICHER ANLAGEN**
In den bisher unbebauten Bereichen, die von der Planstraße auf der ehemaligen Bahntrasse erschlossen werden, wird für OK fertiggestellte Erdgeschossfußböden eine Mindesthöhe von 0,00 m und eine max. Höhe von 0,50 m festgesetzt. Die max. Firsthöhe wird auf 11,0 m begrenzt. Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der OK verkehrsfähige (fahrbahnmittig), an die das Grundstück angrenzt. Maßgeblich ist die ausgebaut, ansonsten die geplante Straßenhöhe.
4. **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 86 BAUD. NRW**
Die nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften sind gemäß § 9 Abs. 4 BauGB Bestandteil der Festsetzung des Bebauungsplanes:
1). **DACHFORMEN**
Zulässig sind Dachneigungen entsprechend der Eintragung im Bebauungsplan. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist eine Anpassung an die Nachbarbebauung vorzusehen.
2). **DACHGAUBEN**
Dachgauben sind in einer max. Gesamtlänge bis zur Hälfte der jeweiligen Traufbreite zulässig.
3). **FASSADEN**
Für die Fassaden sind folgende Materialien unzulässig:
Naturstein- und Klinkerkonstruktionen sowie bunte Platten und Spiegelfolie bzw. reflektierende Kunststoff- und Metallmaterialien.
4). **AUSNAHMEN**
Ausnahmen von den örtlichen Bauvorschriften gelten für bestehende Gebäude, untergeordnete bauliche Anlagen und Garagen. Sofern die Dachform, Dachgauben oder Fassaden erheblich geändert oder erneuert werden sollen, sind die örtlichen Bauvorschriften zu beachten.

AUSSTELLUNGSBEZUG
Dieser Plan ist gemäß § 2(1) BauGB durch Beschluss des Bau- und Planungsausschusses vom _____ genehmigt worden.
Eldorf, den _____ 20

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

VORGESCHREBENE BÜRGERBETEILNAHME
Die inhaltliche Unterrichtung der Öffentlichkeit ist gemäß § 3 (1) BauGB vom _____ bis _____ durchgeführt worden.
Eldorf, den _____ 20

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

PLANMÄSSIGKEIT
Die Darstellung der Gemarkung und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(1) BauGB ist _____ durchgeführt worden.
vom _____ bis _____ den _____ 20

(Bürgermeister) (Ratsmitglied)
Die Darstellung der Gemarkung und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4(1) BauGB ist _____ durchgeführt worden.
vom _____ bis _____ den _____ 20

ÖFFENTLICHE BERICHTERSTATTUNG
Der Plan ist gemäß § 3(2) BauGB am _____ im Rathaus Eldorf öffentlich ausgestellt.
Die Öffentlichkeit wird demnach von _____ bis _____ an _____ im Rathaus Eldorf zur öffentlichen Beteiligung eingeladen.
Eldorf, den _____ 20

(Bürgermeister) (Ratsmitglied)
Der Plan ist gemäß § 3(2) BauGB am _____ im Rathaus Eldorf öffentlich ausgestellt.
Die Öffentlichkeit wird demnach von _____ bis _____ an _____ im Rathaus Eldorf zur öffentlichen Beteiligung eingeladen.
Eldorf, den _____ 20

ÖFFENTLICHE BERICHTERSTATTUNG
Der Plan ist gemäß § 3(2) BauGB am _____ im Rathaus Eldorf öffentlich ausgestellt.
Die Öffentlichkeit wird demnach von _____ bis _____ an _____ im Rathaus Eldorf zur öffentlichen Beteiligung eingeladen.
Eldorf, den _____ 20

(Bürgermeister) (Ratsmitglied)
Der Plan ist gemäß § 3(2) BauGB am _____ im Rathaus Eldorf öffentlich ausgestellt.
Die Öffentlichkeit wird demnach von _____ bis _____ an _____ im Rathaus Eldorf zur öffentlichen Beteiligung eingeladen.
Eldorf, den _____ 20

ÖFFENTLICHE BERICHTERSTATTUNG
Der Plan ist gemäß § 3(2) BauGB am _____ im Rathaus Eldorf öffentlich ausgestellt.
Die Öffentlichkeit wird demnach von _____ bis _____ an _____ im Rathaus Eldorf zur öffentlichen Beteiligung eingeladen.
Eldorf, den _____ 20

(Bürgermeister) (Ratsmitglied)
Der Plan ist gemäß § 3(2) BauGB am _____ im Rathaus Eldorf öffentlich ausgestellt.
Die Öffentlichkeit wird demnach von _____ bis _____ an _____ im Rathaus Eldorf zur öffentlichen Beteiligung eingeladen.
Eldorf, den _____ 20

ÖFFENTLICHE BERICHTERSTATTUNG
Der Plan ist gemäß § 3(2) BauGB am _____ im Rathaus Eldorf öffentlich ausgestellt.
Die Öffentlichkeit wird demnach von _____ bis _____ an _____ im Rathaus Eldorf zur öffentlichen Beteiligung eingeladen.
Eldorf, den _____ 20

(Bürgermeister) (Ratsmitglied)
Der Plan ist gemäß § 3(2) BauGB am _____ im Rathaus Eldorf öffentlich ausgestellt.
Die Öffentlichkeit wird demnach von _____ bis _____ an _____ im Rathaus Eldorf zur öffentlichen Beteiligung eingeladen.
Eldorf, den _____ 20

ÖFFENTLICHE BERICHTERSTATTUNG
Der Plan ist gemäß § 3(2) BauGB am _____ im Rathaus Eldorf öffentlich ausgestellt.
Die Öffentlichkeit wird demnach von _____ bis _____ an _____ im Rathaus Eldorf zur öffentlichen Beteiligung eingeladen.
Eldorf, den _____ 20

(Bürgermeister) (Ratsmitglied)
Der Plan ist gemäß § 3(2) BauGB am _____ im Rathaus Eldorf öffentlich ausgestellt.
Die Öffentlichkeit wird demnach von _____ bis _____ an _____ im Rathaus Eldorf zur öffentlichen Beteiligung eingeladen.
Eldorf, den _____ 20

ÖFFENTLICHE BERICHTERSTATTUNG
Der Plan ist gemäß § 3(2) BauGB am _____ im Rathaus Eldorf öffentlich ausgestellt.
Die Öffentlichkeit wird demnach von _____ bis _____ an _____ im Rathaus Eldorf zur öffentlichen Beteiligung eingeladen.
Eldorf, den _____ 20

(Bürgermeister) (Ratsmitglied)
Der Plan ist gemäß § 3(2) BauGB am _____ im Rathaus Eldorf öffentlich ausgestellt.
Die Öffentlichkeit wird demnach von _____ bis _____ an _____ im Rathaus Eldorf zur öffentlichen Beteiligung eingeladen.
Eldorf, den _____ 20

ÖFFENTLICHE BERICHTERSTATTUNG
Der Plan ist gemäß § 3(2) BauGB am _____ im Rathaus Eldorf öffentlich ausgestellt.
Die Öffentlichkeit wird demnach von _____ bis _____ an _____ im Rathaus Eldorf zur öffentlichen Beteiligung eingeladen.
Eldorf, den _____ 20

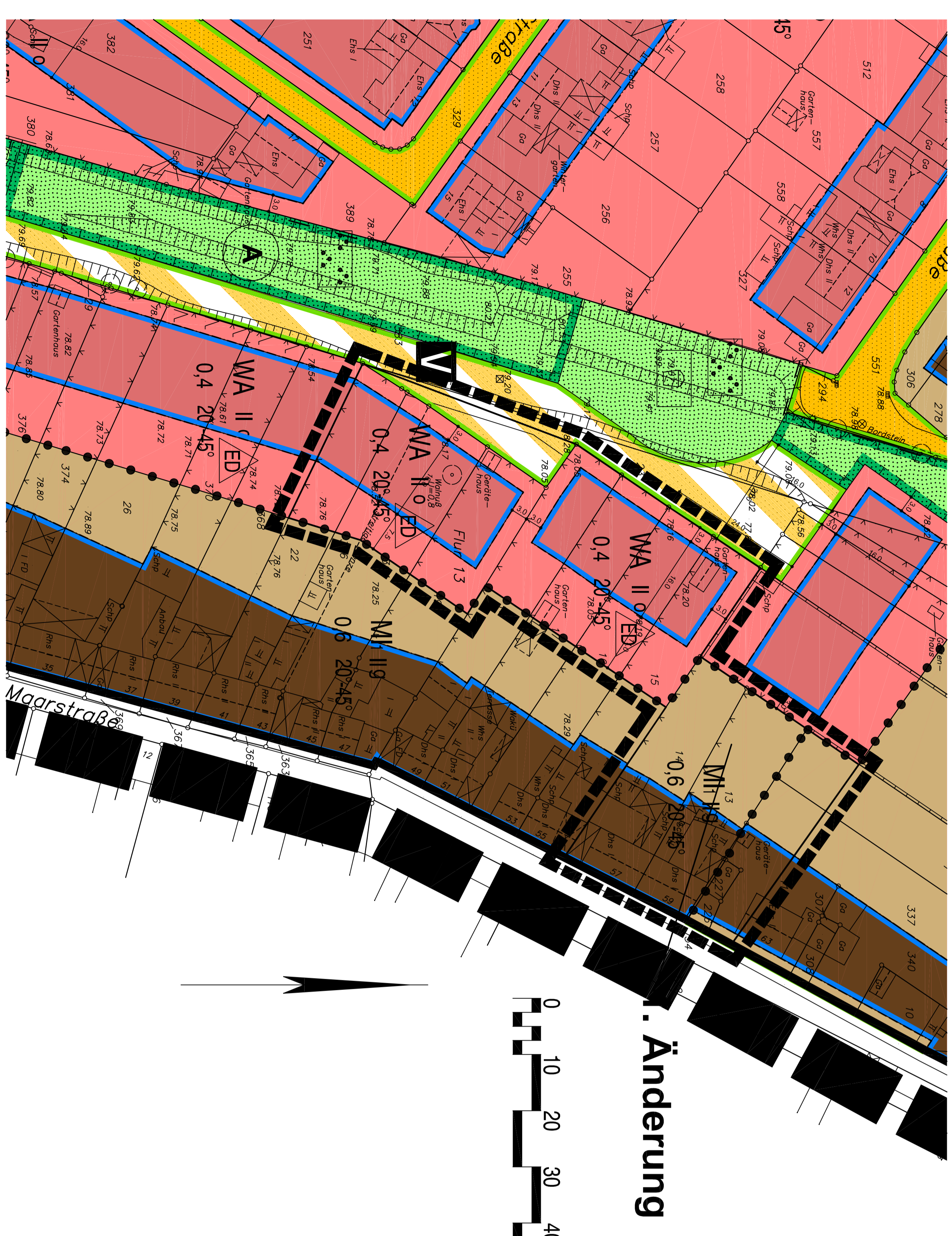
(Bürgermeister) (Ratsmitglied)
Der Plan ist gemäß § 3(2) BauGB am _____ im Rathaus Eldorf öffentlich ausgestellt.
Die Öffentlichkeit wird demnach von _____ bis _____ an _____ im Rathaus Eldorf zur öffentlichen Beteiligung eingeladen.
Eldorf, den _____ 20

ÖFFENTLICHE BERICHTERSTATTUNG
Der Plan ist gemäß § 3(2) BauGB am _____ im Rathaus Eldorf öffentlich ausgestellt.
Die Öffentlichkeit wird demnach von _____ bis _____ an _____ im Rathaus Eldorf zur öffentlichen Beteiligung eingeladen.
Eldorf, den _____ 20

(Bürgermeister) (Ratsmitglied)
Der Plan ist gemäß § 3(2) BauGB am _____ im Rathaus Eldorf öffentlich ausgestellt.
Die Öffentlichkeit wird demnach von _____ bis _____ an _____ im Rathaus Eldorf zur öffentlichen Beteiligung eingeladen.
Eldorf, den _____ 20

ÖFFENTLICHE BERICHTERSTATTUNG
Der Plan ist gemäß § 3(2) BauGB am _____ im Rathaus Eldorf öffentlich ausgestellt.
Die Öffentlichkeit wird demnach von _____ bis _____ an _____ im Rathaus Eldorf zur öffentlichen Beteiligung eingeladen.
Eldorf, den _____ 20

(Bürgermeister) (Ratsmitglied)
Der Plan ist gemäß § 3(2) BauGB am _____ im Rathaus Eldorf öffentlich ausgestellt.
Die Öffentlichkeit wird demnach von _____ bis _____ an _____ im Rathaus Eldorf zur öffentlichen Beteiligung eingeladen.
Eldorf, den _____ 20



Änderung

- WA** Allgemeine Wohngebiete
- MI** Mischgebiete
- 0,4 Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse
- 0 Offene Bauweise
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 9 Geschlossene Bauweise
- Baugrenze
- Verkehrsflächen
- Strassenbegrenzungslinie
- Verkefällchen besonderer Zweckbestimmung
- Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Örtliche Bauvorschriften
- 20' - 45' vorgeschriebene Dachneigung

GEMEINDE ELSDORF

BEBAUUNGSPLAN NR. 94

„Elsdorf, ehemalige Bahntrasse zwischen Köln-Aachener-Str. und Gladbacher Str. sowie Maarstraße und Nollstraße“

M 1 : 500

1.ÄNDERUNG
ÜBERSICHTSPLAN
M 1 : 5000



Aufgestellt: Gemeinde Eldorf - Fachbereich IV
Stand: April 2007