



**Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.12.1986 (BGBl. I, S. 2325), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1989 (BGBl. II, S. 120), geändert durch Einigungsvertragsgesetz vom 23.09.1990 (BGBl. II, S. 685)
- Pflanzsicherungsverordnung 1990 (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58)
- Baugordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 28.06.1984 (GV. NW. S. 411/520), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.11.1992 (GV. NW. S. 487)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666) - SGV. NW. 2023

**Zeichenerklärung**

<b>Art der baulichen Nutzung</b>		
<b>MD</b>	Dorfgebiet	(s. textliche Festsetzungen)
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>		
0,4	Grundflächenzahl (GRZ)	
II	Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)	
FH	max. Firsthöhe	(s. textliche Festsetzungen)
TH	max. Traufhöhe	(s. textliche Festsetzungen)
<b>Bauweise, Baugrenzen</b>		
o	offene Bauweise	
—	Baugrenze	
<b>Verkehrflächen</b>		
—	Straßenbegrenzungslinie	

**Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft**

- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (s. textliche Festsetzungen)
- Sonstige Pflanzflächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

**Textliche Festsetzungen**

**1. Art der baulichen Nutzung**

**1.1 Dorfgebiet (MD)**

Das MD-Gebiet wird gegliedert in MD und MD 1. Innerhalb des festgesetzten MD-Gebietes sind die nach § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO zulässigen Nutzungen

- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
- Vergnügungstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

sowie die nach § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung

Anfallendes, unbelastetes Dachflächenwasser ist auf dem Grundstück zu nutzen und/oder zu versickern.

Stellplatzflächen und Wegesysteme sind nur in nicht verengender Bauweise zulässig.

Im MD 1 sind Wohngebäude nicht zulässig.

**2. Maß der baulichen Nutzung**

Für das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung kann für Sonderbauwerke und Bauweise aufgrund deren besonderer Zweckbestimmung (z.B. Abgas- und Abfallanlagen) sowie für Bauwerke aufgrund besonderer betrieblicher Anforderungen eine Überschreitung der Höchstwerte zugelassen werden.

**3. Flächen für Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen**

Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbauten Grundstücksfläche zulässig.

**4. Höhenfestsetzungen**

Die Höhe der baulichen Anlagen ist als max. zulässige Traufhöhe (Schrittlinie von Außenwand und Dachstuhl, bei Flachdächern Oberkante Attika) mit 8,50 m über natürlichen Gelände festgesetzt.

Bei geneigten Dächern darf die Firsthöhe 10,0 m über natürlichen Gelände nicht überschreiten.

**5. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

**5.1 Allgemeines**

Anwendungen von Bioziden und Düngemitteln sind im Pfarrgebiet nicht zulässig. Bei Bedarf kann eine Phosphat-Kalt-Düngung erfolgen.

Anfallendes, unbelastetes Dachflächenwasser ist auf dem Grundstück zu nutzen und/oder zu versickern.

Stellplatzflächen und Wegesysteme sind nur in nicht verengender Bauweise zulässig.

**5.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

Innerhalb der als Maßnahmenflächen G gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist jeweils eine freiwachsende, höhengestaffelte Hecke aus heimischen, standortgerechten Arten anzulegen. Die Pflanzstiefe beträgt im Mittel 1 Stück/m.

Die Gehölze sind der Pflanzliste 1 zu entnehmen. Innerhalb der als Maßnahmenfläche E gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist ein dichtes, freiwachsendes Gebüsch aus bodenständigen und standortgerechten Arten anzulegen. Die Pflanzstiefe beträgt im Mittel 1 Stück/m. Die Gehölze sind der Pflanzliste 1 zu entnehmen.

**5.3 Pflanzliste 1**

**Niedrige Büsche:**

- |  |   |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Cornus sanguinea</li> <li>Crataegus laevigata</li> <li>Crataegus monogyna</li> <li>Eucornutus europaeus</li> <li>Lonicera xylosteum</li> <li>Prunus spinosa</li> <li>Rhamnus cathartica</li> <li>Rosa arvensis</li> <li>Rosa canina</li> <li>Sambucus nigra</li> <li>Viburnum lantana</li> <li>Viburnum opulus</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Roter Hirtengelb</li> <li>Zweigflüger Weißdorn</li> <li>Einfirriger Weißdorn</li> <li>Pflaferhüchen</li> <li>Röhle Gelblieb</li> <li>Schlehe</li> <li>Krauzorn</li> <li>Feld-Rose</li> <li>Hunde-Rose</li> <li>Schwarzer Holunder</li> <li>Wolliger Schneeball</li> <li>Gelber Schneeball</li> </ul> |
|--|---|

**Hohe Büsche:**

- |   |   |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Acer campestre</li> <li>Alnus glutinosa</li> <li>Carpinus betulus</li> <li>Corylus avellana</li> <li>Prunus padus</li> <li>Salix caprea</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Feld-Ahorn</li> <li>Schwarz-Erle</li> <li>Hainbuche</li> <li>Hassel</li> <li>Trauben-Kirsche</li> <li>Sal-Weide</li> </ul> |
|---|---|

**Bäume:**

- |  |  |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>Acer platanoides</li> <li>Acer pseudoplatanus</li> <li>Betula pendula</li> <li>Carpinus betulus</li> <li>Fraxinus excelsior</li> <li>Juglans regia</li> <li>Populus tremula</li> <li>Prunus avium</li> <li>Quercus robur</li> <li>Sotinus aucuparia</li> <li>Tilia cordata</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Spitz-Ahorn</li> <li>Berg-Ahorn</li> <li>Hänge-Birke</li> <li>Eiche</li> <li>Walnuss</li> <li>Eiche</li> <li>Süß-Kirsche</li> <li>Schäfer-Kirsche</li> <li>Eberesche</li> <li>Winter-Linde</li> </ul> |
|--|--|

**GEMEINDE ELSDORF**

1. Änderung gem. § 13 BauGB  
 Bebauungsplan Nr. 23b  
 Heppendorf "Am Schützenplatz"  
 M 1:500

Ausfertigung



Übersichtsplan M 1:5000



Aufgestellt : Gemeinde Elsdorf-Baamt  
 Stand :

**Aufstellungsbeschluss**

Dieser Plan ist gemäß § 13 BauGB durch Beschluss des Rates der Gemeinde Elsdorf am ... aufgestellt worden.  
 Erhöht, dem ... 19 ...

(Regenbogen) (Regenbogen) (Regenbogen) (Regenbogen)

Zu diesem Plan gehört die Vorlage von ...  
 Köln, dem ... 19 ...

Die Darlegung ist der Bebauungsplanung im Auftrag ...

**Planfeststellungsbeschluss**

Dieser Plan ist gemäß § 13 BauGB am ... aufgestellt worden.  
 Erhöht, dem ... 19 ...

(Regenbogen) (Regenbogen) (Regenbogen) (Regenbogen)

Zu diesem Plan gehört die Vorlage von ...  
 Köln, dem ... 19 ...

Die Darlegung ist der Bebauungsplanung im Auftrag ...

(Genehmigungsbeschluss)