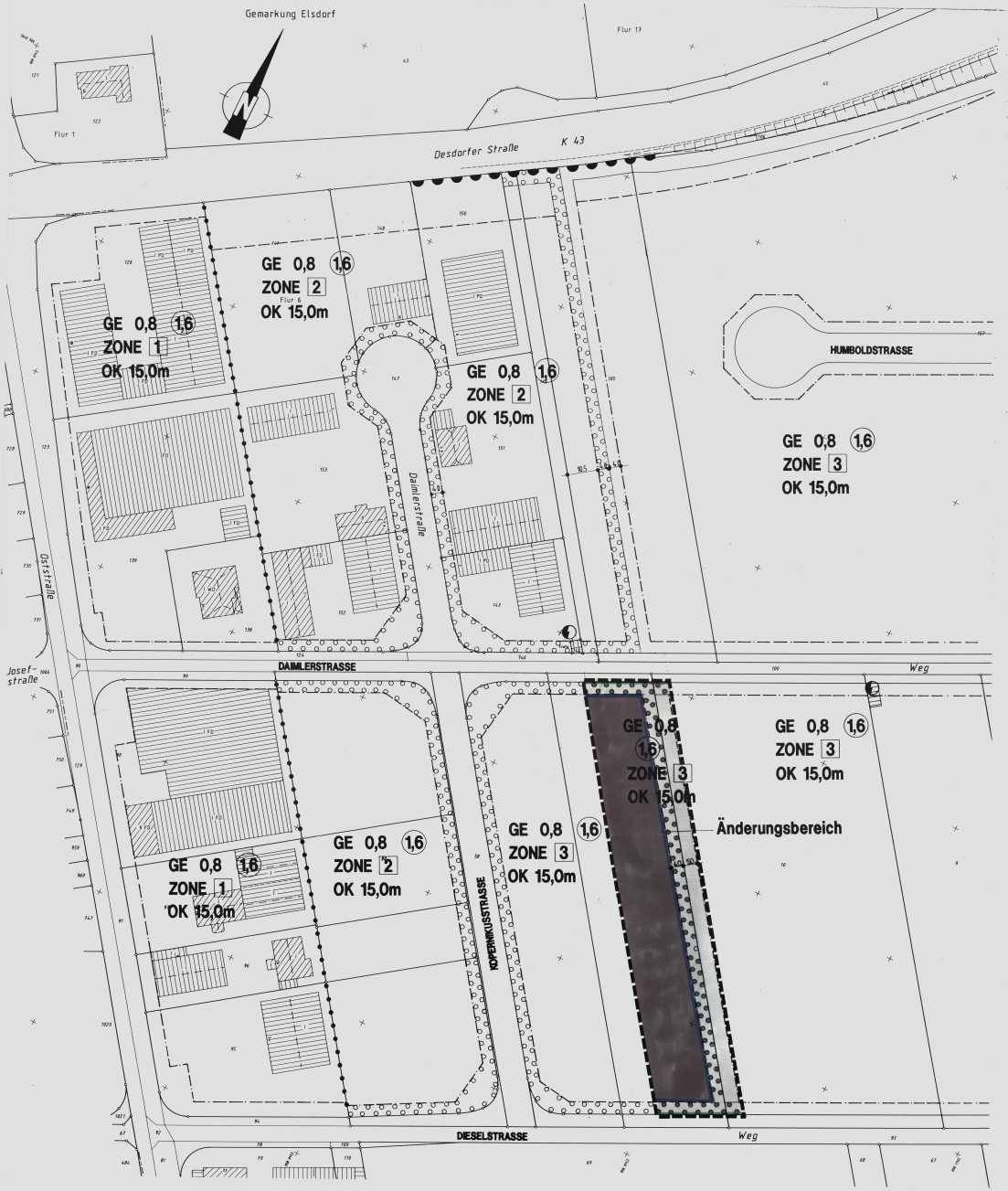


Römische Bauforschung
BP 46a 1. Änderung

RECHTSGRUNDLAGE

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. II. S. 132), geändert durch Einigungsvertragsgesetz vom 23.09.1990 (BGBl. II. S. 885)
3. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 58)
4. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 07.03.1995 (GV. NW. S. 218, SGV. NW. 232)
5. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666) - SGV. NW. 2023

ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GE — Gewerbegebiet

ZONE... — Gliederung der zulässigen Nutzung

Baugrenze

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,8 — Grundflächenzahl (GRZ)

(1,6) — Geschoßflächenzahl (GFZ)

OK — max. Gebäudehöhe

VERKEHRSFLÄCHEN

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

PLANUNG, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

SONSTIGE PLANZEICHEN

Abgrenzung der Nutzung in den Zonen des GE-Gebietes (siehe textliche Festsetzungen)

Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet Zone 3

Gemäß § 1 (5) BauNVO in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbegebiete mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher nicht zulässig, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise den Waren (WB)[1] der nachstehenden Liste zuzuordnen ist:

-Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren	(WB 00-13)
-Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflegemittel	(WB 15-18)
-Textilien, Bekleidungen, Pelzwaren, Schuhe, Leder- und Galanteriewaren	(WB 19-36)
ohne Bodenfliesen und Bodenbelag als Bahnware	(WB 212,214,218)
-Rundfunk-, Fernsehen- und phototechnische Geräte	(WB 37)
-Elektronische Geräte für den Haushalt	(WB 391, 392)
einschließlich Wohnraumleuchten	(WB 3939, 3932, 3937)
-Feinmechanische und optische Erzeugnisse, Uhren, Schmuck, Spielwaren, Musikinstrumente	(WB 40-47)
-Antiquitäten, Holz-, Korb-, Korb-, Flecht-, Schnitz- und Formstoffwaren, Kinderwagen	(WB 50, 51)
-Papier, Papierwaren, Schreib- und Zeichenmaterial, Druckerzeugnisse, Bürorganisationsmittel	(WB 52-57)
-Camping- und Sportartikel, Handelswaffen, Bastelsätze	(WB 652,653,655-659)
-Tafel-, Küchen- und ähnliche Haushaltsgeräte	(WB 66)
-Heiz- und Kochgeräte, Kühl- und Gefriermöbel, Wasch- und Geschirrspülmaschinen für den Haushalt	(WB 819)
-Mopeds, Motas, Fahrräder	(WB 7803-7809)
-Nähmaschinen	(WB 819)
-Arzneimittel und sonstige pharmazeutische Erzeugnisse	(WB 87)
-Heim- und Kleintierfutter, zoologische Artikel, lebende Tiere	(WB 96)
-Gebrauchtwaren dieser Liste	

[1] WB = Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik, Ausgabe 1978, Herausgegeben vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden

Eine Ergänzung des zulässigen Sortiments durch einzelne Warenklassen oder Warenarten der vorstehenden Liste ist **ausnahmsweise** unbedenklich, wenn der Antragsteller nachweist, das von dem ergänzten Sortiment keine schädlichen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ausgehen.
Generell **zulässig** sind - abweichend von der vorstehenden Regelung - Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt und der Betrieb auf Grund der von ihm ausgehenden Emissionen typicherweise nur in einem Gewerbe- oder Industriegebiet zulässig ist.

Im Gewerbegebiet GE - Zone 3 sind die Betriebe der Abstandsklasse I-V der der Begründung als Anlage beigefügten Abstandsliste - ausgenommen die mit (*) versehenen Betriebe der Abstandsklasse V - **nicht zulässig.**

2. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Auf dem gemäß § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind je 100 m² Grundfläche mindestens ein großkroniger Baum und fünfzig Sträucher aus der nachfolgenden Pflanzliste anzupflanzen.
In der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Grundstückszufahrten und -zuwege in der für den betrieblichen Ablauf erforderlichen Breite zulässig.

Standortgerechte, heimische Bäume:

Stieleiche	(Quercus robur)
Esche	(Fraxinus excelsior)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Feldulme	(Ulmus campestris)
Winterlinde	(Tilia cordata)
Sommerlinde	(Tilia platyphyllos)
Buche	(Fagus sylvatica)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Birke	(Betula pendula)
Erle	(Alnus glutinosa)
Traubenkirsche	(Prunus padus)

Standortgerechte, heimische Sträucher:

Hainbuche	(Carpinus betulus)
Hasel	(Corylus avellana)
Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Kornelkirsche	(Cornus mas)
Pfaffenhütchen	(Evonymus europaeus)
Schneeball	(Viburnum opulus)
Feldahorn	(Acer campetre)
Salweide	(Salix caprea)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Rotdorn	(Crataegus laevigata)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Holunder	(Sambucus nigra)
Wilde Brombeere	(Rubus fructicosus)
Hundsrose	(Rosa canina)
Grauweide	(Salix cinerea)
Ohrweide	(Salix aurita)
Faulbaum	(Frangula alnus)

3. Höhenfestsetzung

Die max. Gebäudehöhe (OK) wird auf 15,0 m über natürlichem Gelände festgesetzt. Die Höhenfestsetzung bezieht sich bei geneigten Dächern auf OK First, bei Flachdächern auf OK Attika. Für Sonderbauwerke und -bauteile kann auf Grund deren besonderer Zweckbestimmung (z.B. Abgas- und Abluftanlagen, Aufzugsanlagen) sowie für Bauwerke auf Grund besonderer betrieblicher Anforderungen eine Überschreitung der Höchstwerte zugelassen werden.

B. Hinweise

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb einer Zone geplanter archäologischer Untersuchungen (römischer Siedlungsstellen). Bei Erdarbeiten sind baugrreifend wissenschaftliche Untersuchungen durch das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege geplant. Auf die Bestimmung des Denkmalschutzgesetzes NW wird hingewiesen.

Aufstellungsbeschluß
Dieser Plan hat gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluß des Rat der Gemeinde Elsdorf am 26.04.2001 aufgestellt wurde.
Elsdorf, den 26.04.01 19 2001
(Ratsmitglied) (Ratsmitglied)
Der Aufstellungsbeschluß ist am 31.07.01 ortsüblich bekanntgemacht worden.
(Bürgermeister)

Bekanntmachung
Der Satzungsbeschluß sowie Ort und Zeit zur Einsicht sind ortsüblich bekannt gemacht am 31.07.01 durch Aushang gemacht.
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan als Satzung in Kraft.
Elsdorf, den 31.07.01 19 2001
(Bürgermeister)

Ausgelegenen Bürgerbeteiligung
Die öffentliche Unterrichtung der Bürger hat gemäß § 3 (1) BauGB von 17.07.01 bis 16.08.01 durch öffentliche Auslegung stattgefunden.
Elsdorf, den 17.07.01 19 2001
(Bürgermeister)

Trägerbeteiligung
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB ist am 06.06.01 bis 06.07.01 durchgeführt worden.
Elsdorf, den 06.06.01 19 2001
(Ratsmitglied) (Ratsmitglied)

Offenlegungsbeschluß
Dieser Plan hat gemäß § 3 (2) BauGB am 26.06.01 Uhr durch Ratsbeschluß ausgelegt.
Die Offenlegung wurde am 05.07.01 ortsüblich bekanntgemacht. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05.07.01 von der Auslegung benachrichtigt.
Elsdorf, den 05.07.01 19 2001
(Bürgermeister)

Satzungsbeschluß
Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB vom Rat der Gemeinde Elsdorf am 26.04.2002 als Satzung beschlossen worden.
Elsdorf, den 26.04.02 19 2002
(Ratsmitglied) (Ratsmitglied)

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluß ist am 31.07.01 durch Aushang bekannt gemacht worden und der Bebauungsplan ist an diesem Tage in Kraft getreten.
Elsdorf, den 31.07.01 19 2001
(Bürgermeister)

Planungsanzeige
Die Genehmigung der Verfügung mit den örtlichen Katasterbüchern übereinstimmt und die Festlegung der städtebaulichen Planung gewährleistet erscheint.
den _____ 19
(Bürgermeister)

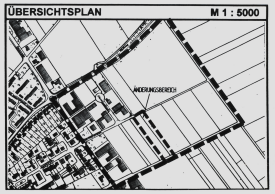
GEMEINDE ELSDORF

BEBAUUNGSPLAN NR. 46a
„Elsdorf, Gewerbegebiet Oststraße / Desdorfer Straße"

M 1 : 500

2. ÄNDERUNG — 1. AUSFERTIGUNG

ÜBERSICHTSPLAN — M 1 : 5000



Aufgestellt: Gemeinde Elsdorf

Stand: SEPT. 01