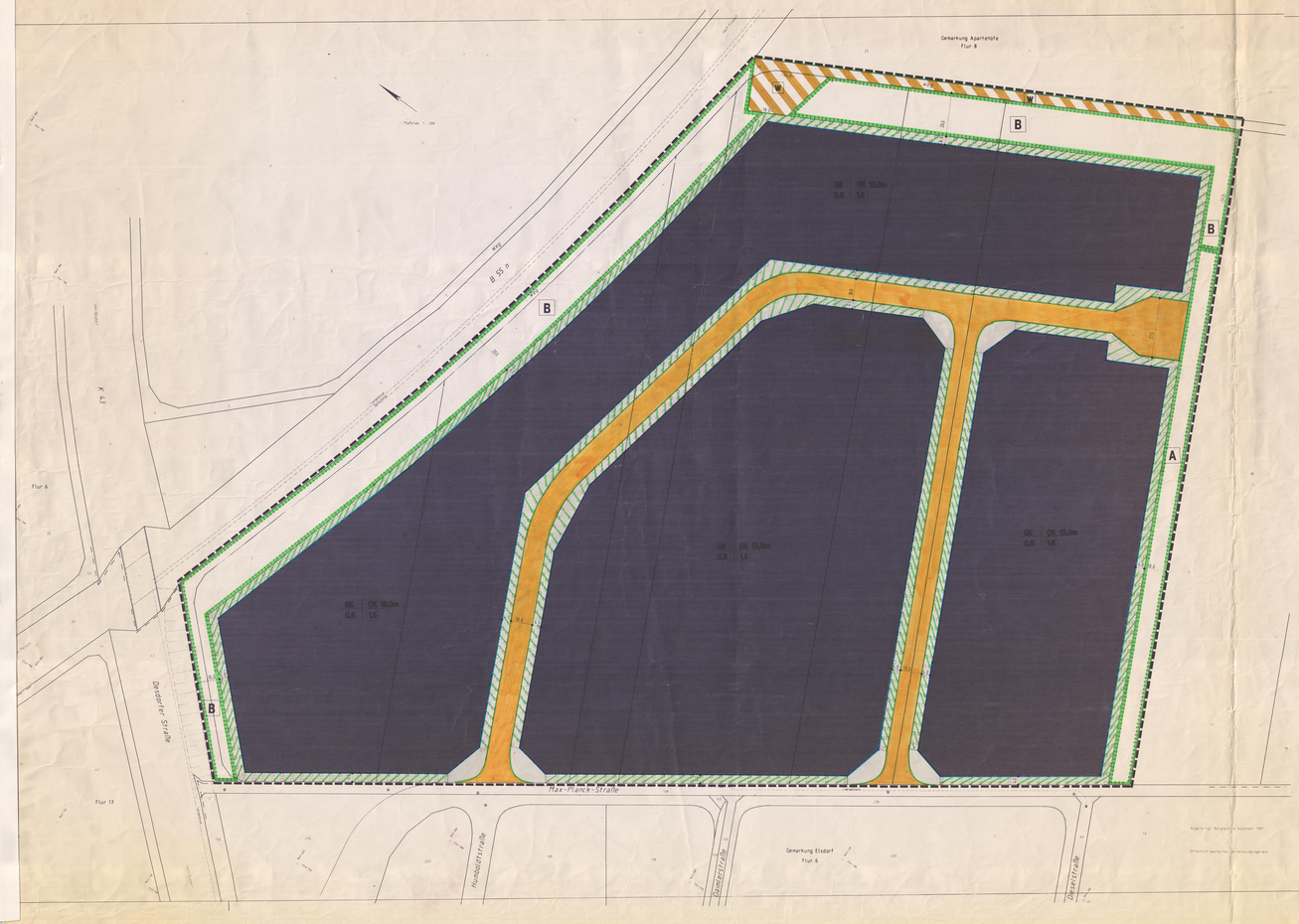


RECHTSGRUNDLAGEN

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. I, S. 132), geändert durch Einigungsvertragsgesetz vom 23.09.1990 (BGBl. II, S. 885)
3. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58)
4. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666) - SGV. NW. 2023

A) ZEICHENERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Gewerbegebiet

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,8 Grundflächenzahl (GRZ)

1,6 Geschoßflächenzahl (GFZ)

OK max. Gebäudehöhe

3. BAUWEISE, BAUGRENZE, BAULINIEN

Baugrenze

4. VERKEHRSFLÄCHEN

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Wirtschaftsweg -

Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

5. FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Ausgleichsfläche -

A Zuordnung der Ausgleichsfläche für Eingriffe, die durch Maßnahmen auf dem Baugrundstücken erfolgen.

B Zuordnung der Ausgleichsfläche für Eingriffe, die durch Maßnahmen auf den Baugrundstücken erfolgen.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

6. SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

B. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan festgesetzt wird Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO. Gem. § 1 (5) BauNVO in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO sind die in der Liste der Abstandsklasse I - IV der den baulichen Festsetzungen beigefügten Gliederung aufgeführten Betriebe

Gem. § 1 (5) BauNVO in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher nicht zulässig, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise dem Kreis (GSG 36) der nahversorgten Läden zuzuordnen ist:

Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren	(WB 09 - 19)
Apotheken, Drogerien, pharmazeutische Erzeugnisse	(WB 10 - 18)
Bücher, Papier, Schreibwaren, Zeitungen, Lotterie- und Zeitschriftenannahmestellen	(WB 16 - 36)
Bekleidung, Schuhe und Sonderstelle als Bahnhofsmarkt	(WB 21, 214, 218)
Blumen, Pflanzen und zoologische Bedarfsartikel	(WB 51)
Elektronische Geräte für den Haushalt	(WB 393, 395)
Uhren, Schmuck, Spielwaren, Musikinstrumente, feinmechanische und optische Erzeugnisse	(WB 39(9), 39(5), 3957)
Sport- und Campingartikel, Kinderwagen	(WB 60 - 67)
Fotografische Erzeugnisse, Fotodienstleistungen	(WB 59, 91)
Orthopädische Erzeugnisse, Sanitätswaren, Bandagenerzeugnisse	(WB 52 - 57)
Kunstgewerbe und Souvenirläden, Handarbeitsgeschäfte	(WB 652,653,655-659)
Tabak, Kunststoff und ähnliche Haushaltgeräte	(WB 69)
Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Kosmetik- und Waschmittel, Kerzen, Kunststoff- und Leichtmetallgegenstände für den Haushalt	(WB 646)
Fahrräder, Mofas, Fahrräder	(WB 6(10), 7809)
Fahrradzubehör	(WB 619)
Arzneimittel und sonstige pharmazeutische Erzeugnisse	(WB 87)
Blumen, Pflanzen, Kraftfutter, zoologische Artikel, Samen	(WB 89)
Gemischtwaren (Kramwaren)	

Eine Ergänzung des zulässigen Sortiments durch enzelne Warenklassen oder Warengruppen der vorstehenden List ist ausnahmsweise unbedenklich, wenn der Verkaufsflächenanteil dieser Waren 10 % der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreitet. Ausnahmsweise können gem. § 31 Abs. 1 BauGB Ausnahmen zugelassen werden.

2. Höhenfestsetzung

Die max. Gebäudehöhe (OK) wird auf 15,0 m über natürlichem Gelände festgesetzt. Als natürliches Gelände wird das bestehende durch den anstehenden Fischteich auf OK 494m.

Für Sonderbauwerke und -teilteile kann auf Grund deren besonderer Zweckbestimmung (z.B. Hygiene- und Arbeitsschutz, Lastenaufzüge, Lüftungsanlagen, Schornsteine) eine Überschreitung der festgesetzten Höhe zugelassen werden.

3. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die gem. § 9 (1) Nr. 20 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesenen Flächen (Textfestsetzung) sind als Ausgleichsfläche A und B gem. § 9 (1a) BauGB und § 8a (3) BNatSchG zu sichern.

Die Fläche A (ca. 2.488 m²) wird dem Ausgleich des durch die Verlegung der Dornenstraße entstehenden Eingriffs zugeordnet.

Die Fläche B (ca. 12.109 m²) wird als Ausgleich den durch Maßnahmen auf den Baugrundstücken bedingten Eingriffen zugeordnet.

4. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Auf den gemäß § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wird je 100 m² Grundfläche standortheimische, einheimische Laubgehölze der Pflanzliste A zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

In der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Grundstückseingrünung ist zusätzlich in der für den benachbarten Altbau entlanglaufenden Böschung

Gemäß örtlicher Bauvorschrift sind - abweichend von der vorgenannten Regelung - Verkehrsflächen mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise dem Kreis der nahversorgten Läden zuzuordnen ist, auf Grund der von dem ausgeübten Einzelhandel nur in einem Gewerbe oder Industriegebiet zulässig ist.

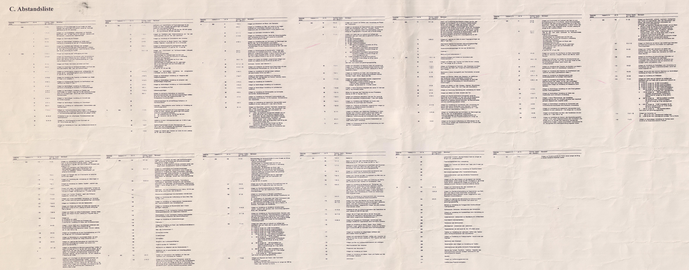
Standortgerechte, heimische Bäume

Stieleiche	(Quercus robur)
Eiche	(Quercus rubra)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Vogelbeere	(Sorbus aucuparia)
Feldahorn	(Acer campestre)
Spitzahorn	(Acer platanoides)
Buche	(Fagus sylvatica)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Esche	(Fraxinus excelsior)
Erle	(Alnus glutinosa)
Traubenkirsche	(Prunus padus)

Standortgerechte, heimische Sträucher

Haselnuß	(Corylus avellana)
Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Kornelkirsche	(Cornus mas)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Schlehdorn	(Prunus spinosa)
Faulbaum	(Rhamnus frangula)
Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Hundsrose	(Rosa canina)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Wildrose	(Crataegus laevigata)
Wolliger Schneeball	(Viburnum lantana)
Ziersträucher	(Berberis ilicifolia)
	(Forsythia intermedia)
	(Rosa rubrifolia)
	(Rosa rugosa)
	(Salix aurita)
	(Syringa vulgaris)

C. Abstandsliste



GEMEINDE ELSDORF

BEBAUUNGSPLAN NR. 46b

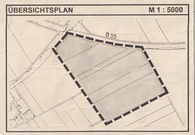
„Elsdorf, Gewerbegebiet Oststraße / Desdorfer Straße"

M 1 : 500

ÄNDERUNG

__ AUSFERTIGUNG

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 5000



Aufgestellt: Gemeinde Elsdorf - Bauamt -

Stand: August 1998

Ratsbeschlussvermerk
Der Rat der Gemeinde Elsdorf hat am 22.09.98 die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 BauGB beschlossen.
Elsdorf, den 22.09.98
Die Aufstellungsbeschluß ist am 01.10.98 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Elsdorf, den 01.10.98

Ratsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Elsdorf hat am 22.09.98 die Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Elsdorf, den 22.09.98

Ratsbeschluss Behördenbeteiligung
Der Rat der Gemeinde Elsdorf hat am 22.09.98 gem. § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Elsdorf, den 22.09.98

Offenlagebeschluss
Der Rat der Gemeinde Elsdorf hat am 22.09.98 gem. § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes beschlossen.
Elsdorf, den 22.09.98

Offenlage
Der Bebauungsplan hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.11.98 bis 04.12.98 öffentlich ausgelegen.
Elsdorf, den 02.11.98

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Elsdorf hat am 22.09.98 gem. § 10 BauGB den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
Elsdorf, den 22.09.98

Inkrafttreten
Der Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB am 10.12.98 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Elsdorf, den 10.12.98

Bebauungsplan
Es wird bescheinigt, daß der Inhalt des Bebauungsplanes mit den Darstellungen der Katasterkarte übereinstimmt und die städtebauliche Planung einwandfrei ausführbar ist.
Elsdorf, den 22.09.98

Bebauungsplan
Es wird bescheinigt, daß der Inhalt des Bebauungsplanes mit den Darstellungen der Katasterkarte übereinstimmt und die städtebauliche Planung einwandfrei ausführbar ist.
Elsdorf, den 22.09.98

Bebauungsplan
Es wird bescheinigt, daß der Inhalt des Bebauungsplanes mit den Darstellungen der Katasterkarte übereinstimmt und die städtebauliche Planung einwandfrei ausführbar ist.
Elsdorf, den 22.09.98

Bebauungsplan
Es wird bescheinigt, daß der Inhalt des Bebauungsplanes mit den Darstellungen der Katasterkarte übereinstimmt und die städtebauliche Planung einwandfrei ausführbar ist.
Elsdorf, den 22.09.98