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

A. ZEICHENERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GE — Gewerbegebiet

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,8 — Grundflächenzahl (GRZ)

1,6 — Geschoßflächenzahl (GFZ)

OK — max. Gebäudehöhe

3. BAUWEISE, BAUGRENZE

Baugrenze

4. VERKEHRSFLÄCHE

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsflächen

6. 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 Versiegelung der Verkehrsflächen erfolgt

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

C — Zuordnung der Ausgleichsfläche für Eingriffe, im Bebauungsplan Nr. 46a, 1. Änd.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

7. SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Planänderung

B. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan festgesetzt wird Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO. Gem. § 1 (4) und (5) BauNVO wird festgesetzt, daß im Gewerbegebiet die Betriebe der Abstandsklasse I - IV der Begründung als Anlage beigefügten Abstandsliste **nicht zulässig** sind.

Gem. § 1(5) BauNVO in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbegebiete mit Verkehrsflächen 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, Bekleidung, 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)
- Elektrische Geräte für den Haushalt	(WB 391, 392)
einschließlich Wohnraumleuchten	(WB 3930, 3932, 3937)
- feinmechanische und optische Erzeugnisse Uhren, Schmuck, Spielwaren, Musikinstrumente	(WB 40 - 47)
- Antiquitäten, Holz-, Korb-, Kork-, Flecht-, Schnitz- und Formstoffwaren, Kinderwagen	(WB 50, 51)
- Papier, Papierwaren, Schreib- und Zeichenmaterial, Druckerzeugnisse, Büroorganisationsmittel	(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, Mofas, 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	

Eine Ergänzung des zulässigen Sortiments durch einzelne Warenklassen oder Warenarten der vorstehenden List ist **ausnahmsweise** unbedenklich, wenn der Antragsteller nachweist, daß von dem ergänzten Sortiment keine schädlichen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ausgehen.

[1] WB : Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik, Ausgabe 1978, herausgegeben vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden

2. Höhenfestsetzung

Die max. Gebäudehöhe (OK) wird auf 15,0 m über natürlichem Gelände festgegesetzt. 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. Abgase- und Abluftanlagen, Aufzuganlagen) sowie für Bauwerke auf Grund besonderer betrieblicher Anforderungen eine Überschreitung der Höchstwerte 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 (Teilflächen A,B,C) sind entsprechend Ziff. 1.2 der Anlage zu § 2 Abs. 3 der Satzung der Gemeinde Elsdorf über die Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 8a BNatSchG zu bepflanzen.

Die Fläche A (ca. 2.030 m²) dient dem Ausgleich des durch die Versiegelung der öffentlichen Verkehrsflächen bedingten Eingriffs im gesamten Plangebiet Nr. 46b.

Die Fläche B (ca. 1.040 m²) ist Teil des Ausgleichs für durch Massnahmen auf den Baugrundstücken im gesamten Plangebiet Nr. 46b bedingte Eingriffe.

Die Fläche C (ca. 6.600 m²) dient dem Ausgleich von Eingriffen im Bebauungsplan Nr. 46b, 1. Änd.

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 sind je 100 m² Grundfläche mindestens ein großkroniger Baum und fünfzig Sträucher aus den nachfolgenden Pflanzlisten 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 exelsior)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Feldulme	(Ulmus campestris)
Winterlinde	(Tilia cordate)
Sommerlinde	(Tilia platyphyllos)
Buche	(Fagus sylvatiea)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Birke	(Betula pendula)
Erle	(Alnus glutinosa)
Traubenkirsche	(Prunus padus)

Standortgerechte, heimische Sträucher:

Hainbuche	(Carpinus betulus)
Hasel	(Corylus avellana)
Hartriegel	(Comus sanqiunea)
Komelkirsche	(Comus mas)
Paffenhütchen	(Evonymus eurpaeus)
Schneeball	(Vibumum opulus)
Feldahorn	(Acer campstre)
Salweide	(Salis caprea)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Rotdorn	(Crataegus laevigata)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Holunder	(Sambucus nigra)
Wilde Brombeere	(Rubus fructicosus)
Hundsrose	(Rosa canina)
Grauweide	(Salix cineria)
Ohrweide	(Salix aurita)
Faulbaum	(Frangula alnus)

Die öffentliche Unterrichtung der Bürger hat gemäß § 3 (1) BauGB vom ________ bis ________ durch öffentliche Auslegung stattgefunden.

Elsdorf, den ________ 19

(Bürgermeister)

Trägerbeteiligung

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB ist vom ________ bis ________ durchgeführt worden.

Elsdorf, den ________ 19

(Ratsmitglied) (Ratsmitglied)

Offenlagebeschluß

Dieser Plan wurde gemäß § 3 (2) BauGB am ________ vom Bau- und Planungsausschuß der Gemeinde Elsdorf zur Offenlage beschlossen.

Elsdorf, den ________ 19

(Ratsmitglied) (Ratsmitglied)

Offenlage

Dieser Plan hat gemäß § 3 (2) BauGB vom ________ bis ________ öffentlich ausgelegen.

Die Offenlegung wurde am ________ ortsüblich bekanntgemacht. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ________ von der Auslegung benachrichtigt.

Elsdorf, den ________ 19

(Bürgermeister)

Elsdorf, den ________ 19

(Bürgermeister)

Planunterlage

Es wird bescheinigt, daß die Darstellung mit dem amtlichen Katasternachweis übereinstimmt und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

________ , den ________ 19

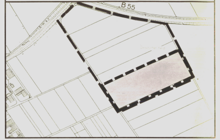
GEMEINDE ELSDORF

BEBAUUNGSPLAN NR. 46b
„Elsdorf, Gewerbegebiet Oststraße / Desdorfer Straße“

M 1 : 500

1. Änderung __ **AUSFERTIGUNG**

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 5000



Aufgestellt: Gemeinde Elsdorf - Bauamt -
Stand: Dezember 1999

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)

5. GRÜNFLÄCHEN

Grünflächen

Parkanlage

ö — öffentlich

Generell **zulässig** sind - abweichend von der vorgesehenen Regelung - Handwerksbetriebe mit Verkehrsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt und der Betrieb auf Grund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise nur in einem Gewerbe- oder Industriegebiet zulässig ist.

Die gem. § 8 (3) Nr. 2+3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Nr. 2 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Nr. 3 Vergnügungsstätten

sind gem. § 1 (6) BauNVO in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO **nicht zulässig.**

Aufstellungsbeschluß

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluß des Bau- und Planungsausschusses vom ________ aufgestellt worden.

Elsdorf, den ________ 19

(Ratsmitglied) (Ratsmitglied)

Der Aufstellungsbeschluß ist am ________ ortsüblich bekanntgemacht worden.

(Bürgermeister)

Vorgezogene Bürgerbeteiligung

Satzungsbeschluß

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB vom Rat der Gemeinde Elsdorf am ________ als Satzung beschlossen worden.

Elsdorf, den ________ 19

(Ratsmitglied) (Ratsmitglied)

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluß sowie Ort und Zeit zur Einsichtnahme wurden gem. § 10 BauGB am ________ öffentlich bekannt gemacht.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan als Satzung in Kraft.