



M.1:500

Flur 16

Gem. Heppendorf
Flur 36

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.12.1986 (BGBl. I. S. 225) sowie vom 27.06.1997 (BGBl. I. S. 2741).
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. II. S. 132), geändert durch Einigungsabstimmung vom 23.09.1990 (BGBl. II. S. 885).
3. Flächennutzungsverordnung 1990 (PlatzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 98).
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. 223.

A) ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- Mischgebiet
- Gewerbegebiet
- zulässige Vorhaben GE¹, GE² siehe textl. Festsetzungen

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- MIXIII Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
- 0,6 Grundflächenzahl (GRZ)

BAUWEISE, BAUGRENZE

- Baugrenze
- offene Bauweise
- geschlossene Bauweise

VERKEHRSFÄCHEN

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche

Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- öffentliche Grünfläche
- Parkanlage

SONSTIGE PFLANZZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Bauweisen im M-Gebiet
- Abgrenzung unterschiedlicher Baugebiete
- unterirdische Gasleitung
- Bauland zwangsweise vorgeschrieben

Zeichen der Kartengrundlage

- Parzellengrenze
- Nummer der Parzelle
- Wohngebäude
- sonstige Gebäude

B) TEXTUELLE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 **Mischgebiet - M**
- Gemäß § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, daß die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 6 (2) BauNVO
- Nr. 6 Gartenbaubetriebe und Nr. 7 Tankstellen
- nicht zulässig sind.
- Gemäß § 1 (5) BauNVO in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO wird festgesetzt, daß die allgemein zulässige Art von Nutzung nach § 6 (2) BauNVO
- Nr. 1 Wohngebäude
- innerhalb der mit () Zahl der zulässigen Vollgeschosse () festgesetzten überbaubaren Flächen nicht zulässig ist.

1.2 Gewerbegebiet - GE¹

- 1.2.1 **Gewerbegebiet - GE¹**
- Gemäß § 1 (4) BauNVO in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO sind zulässig:
- Lagerhäuser, Lagerplätze und Geschäfts-, Büro- und Verwerkungsgebäude, Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.
- Ferner sind zulässig:
- Anlagen für soziale Zwecke.

1.2.2 Gewerbegebiet - GE²

- Gemäß § 1 (4) BauNVO in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO sind zulässig:
- Nebeneinrichtungen im Sinne der 4. Verordnung zum Bundesimmissionschutzgesetz zur Ver- und Entorgung von Zuckerrüben
- sowie Nutzungsarten, die ebenfalls im GE² zulässig sind.

2. Zulässige Gebäudehöhe

- Im M II o wird die max. Gebäudehöhe auf 11,0m beschränkt. Baupunkt ist die mittlere Höhe der Oberkante der Verkehrsfläche (Fahrbahnmitte) vor Gebäudemitte.

3. Einzelhandelsbetriebe

- Gemäß § 1 (5) BauNVO in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, in das als Gewerbegebiet festgesetzten Gebieten nicht zulässig. Ausnahmen können nur dann zugelassen werden, wenn der Einzelbetrieb einen im Zusammenhang mit einem Wirtschaftszweig des produzierenden, reparierenden oder installierenden Gewerbes stehende untergeordnete Verkaufsfähigkeit ausübt.

4. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

- Auf den gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Gehölze der nachfolgenden Liste wie folgt anzupflanzen:

Sträucher (2x verpflanzt) im Abstand ca. 1,5m x 1,5m. Je 16, 20m Pflanzfläche ein Laubbaum (Heister 2x verpflanzt mind. 1,5m Höhe)

- | | |
|--------------|---------------------|
| Feldahorn | (Acer campestre) |
| Hamboche | (Carpinus betulus) |
| Vogelkirsche | (Prunus avium) |
| Eberesche | (Sorbus aucuparia) |
| Haselnuß | (Corylus avellana) |
| Hartnagel | (Corylus mas) |
| Hundrose | (Rosa canina) |
| Liguster | (Ligustrum vulgare) |
| Salweide | (Salix caprea) |

Für die bereits vorhandene Bepflanzung gilt diese Festsetzung bezüglich der Gehölzliste und Pflanzabstände nicht.

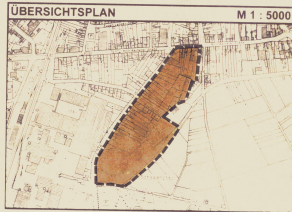
GEMEINDE ELSDORF

BEBAUUNGSPLAN NR. 59
„Elsdorf, Bereich Eisenbahnstr., L 276n,
Dürener Straße, Köln-Aachener-Str.“

M 1 : 500

ÄNDERUNG

1. AUSFERTIGUNG



Aufgestellt: Gemeinde Elsdorf - Bauamt -
Stand: Juni 1998

