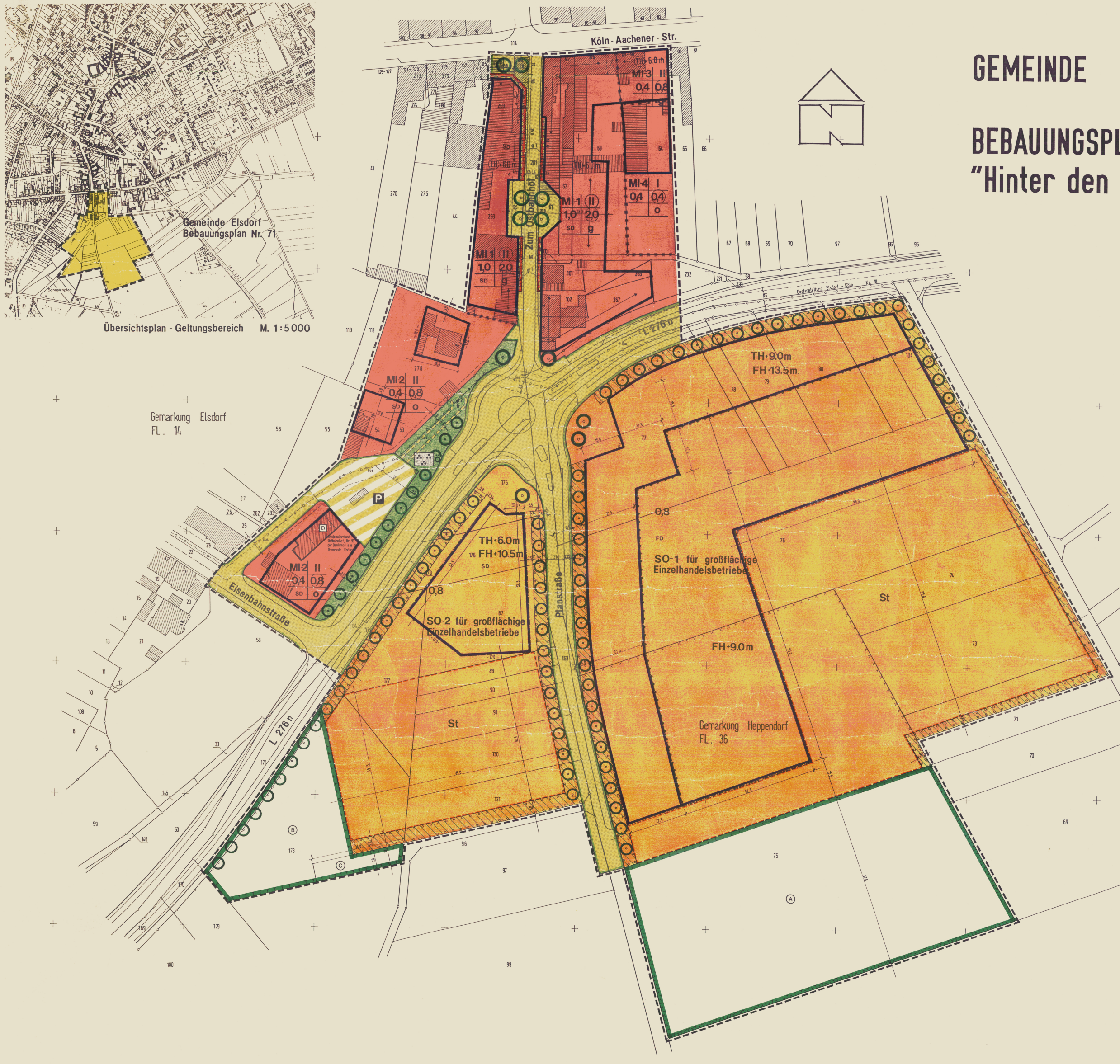
GEMEINDE ELSDORF

BEBAUUNGSPLAN NR. 71
"Hinter den Elsdorfer Gärten"

M. 1:500



INHALT UND VERFAHREN

PLANFASSUNG 2. OFFENLAGE

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluß des Rates vom 12.04.94 aufgestellt worden. 50189 Elsdorf, den 12.04. 1994 (Bürgermeister) (Ratsmitglied)	Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB ist vom 15.03.93 bis 20.04.93 durchgeführt worden. 50189 Elsdorf, den 20.04. 1993 (Gemeindedirektor)	Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB vom Rat der Gemeinde Elsdorf am 13.12.1994 als Satzung beschlossen worden. 50189 Elsdorf, den 13.12. 1994 (Bürgermeister) (Ratsmitglied)	Dieser Plan wurde gemäß § 11 BauGB am 1.2.95 angezeigt. Zu diesem Plan gehört die Verfügung vom 1.3.95 Az 35.2.12-32-2/95 Köln, den 1.3. 1995 ~~Der Regierungspräsident~~ Bezirksregierung Köln Im Auftrag
Der Aufstellungsbeschluß ist am 13.05.94 ortsüblich bekanntgemacht worden. (Gemeindedirektor)	Dieser Plan wurde gemäß § 3 (2) BauGB am 12.04.94 vom Rat der Gemeinde Elsdorf zur Offenlage beschlossen. 50189 Elsdorf, den 12.04. 1994 (Bürgermeister) (Ratsmitglied)	PLANTEAM-DÜREN GbRmbH Gesellschaft bürgerlichen Rechts mit beschränkter Haftung Dipl.-Ingenieure Architekten 52351 Düren • Lagerstr. 4	
Die öffentliche Unterrichtung der Bürger hat gemäß § 3 (1) BauGB vom 19.11.92 bis 03.12.92 durch öffentliche Auslegung stattgefunden. 50189 Elsdorf, den 3.12. 1992 (Gemeindedirektor)	Dieser Plan hat gemäß § 3 (2) BauGB vom 24.05.94 bis 24.06.94 öffentlich ausgelegen. Die Offenlegung wurde am 13.05.94 ortsüblich bekanntgemacht. Die Träger öffetlicher Belange wurde mit Schreiben vom 16.05.94 von der Auslegung benachrichtet. 50189 Elsdorf, den 27.06. 1994 (Gemeindedirektor)	Die Durchführung des Anzeigeverfahrens sowie Ort und Zeit zur Einsichtnahme wurde gemäß § 12 BauGB am 24.03.95 öffentlich bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan als Satzung in Kraft. 50189 Elsdorf, den 27.03. 1995 (Gemeindedirektor)	Es wird bescheinigt, daß die Darstellung mit dem amtlichen Katasternachweis übereinstimmt und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist. 50189 Elsdorf, den 19

ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB u. § 1 (2) sowie § § 2 bis 11 Bau NVO

MI	Mischgebiet
SO	Sondergebiet "Großflächige Einzelhandelsbetriebe"

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB u. § 1 (2) sowie § § 16 bis 17 Bau NVO

0.4	Grundflächenzahl
(0.8)	Geschoßflächenzahl
II	Zahl d. Vollgesch. (Höchstmaß)
(II)	Zahl d. Vollgesch. (Zwingend)
TH	Traufhöhe über d. natürl. oder d. festgel. Geländehöhe (Höchstmaß)
(TH)	Traufhöhe über d. natürl. oder d. festgel. Geländehöhe (Zwingend)
FH	Firsthöhe über d. natürl. oder d. festgel. Geländehöhe (Höchstmaß)

BAUWEISE, BAULINIEN UND BAUGRENZEN
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB u. § 1 (2) sowie § § 22 und 23 Bau NVO

o	Offene Bauweise
g	Geschlossene Bauweise
▬	Baulinie
▬	Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

▨	Verkehrsflächen
▨	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
P	Öffentliche Parkfläche
―	Straßenbegrenzungslinie

FESTSETZUNGEN NACH § 9 (6) BauGB

SD	Satteldach
FD	Flachdach
←→	Hauptfirstrichtung

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN
§ 9 (1) Nr. 13 BauGB

—◇—◇—	Unterirdische Gasleitung

GRÜNFLÄCHEN
§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

🟩	Grünfläche
⁘	Parkanlage
o	öffentlich

FLÄCHEN FÜR NEBEN- UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN
§ 9 (1) Nr. 4 BauGB

St	Fläche für die Stellplätze

MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
§ 9 (1) Nr. 20, 25a BauGB

▭	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen - Ausgleichfläche
(A)(B)(C)	sehe Textteil Punkt 7
▨	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
⊙	~~Erhaltungsgebot~~ für Einzelbäume Anpflanzen

MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN
§ 9 (1) Nr. 21 BauGB

gr fr	Mit Geh- und Fahrrecht bel. Flächen

KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, DENKMÄLER UND SONSTIGE PLANZEICHEN
§ 9 (6) und (7) BauGB, Bau NVO

■-■-■	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten
•-•-•	Abgrenzung unterschiedliches Maß der Nutzung innerhalb der überbaubaren Flächen.
☒	Umgrenzung von Flächen mit besonderen Gründungmaßnahmen
▬ ▬ ▬	Grenze d. räuml. Geltungsbereichs d. Bebauungsplans.
D	Einzelanlagen , die dem Denkmalschutz unterliegen.

Gestalterische Bauvorschriften gemäß § 81 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW) (nachrichtliche Übernahme)

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 71.

2. Dachformen

In den MI -Gebieten sind mit Ausnahme des MI 4-Gebietes nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° - 40° zulässig.
Im SO 1-Gebiet sind in der überbaubaren Fläche entlang der L 276 n und der Planstraße Satteldächer und Pultdächer mit einer Dachneigung von 15° - 60° oder Flachdächer zulässig, in der übrigen überbaubaren Fläche nur Flachdächer.
Für das SO 2-Gebiet wird Satteldach mit einer Dachneigung von 15° - 30° festgesetzt.

3. Firstrichtung

Satteldächer sind, ausgenommen Eckbereiche, traufseitig zur Verkehrsfläche anzuordnen.

4. Dacheindeckung

Als Deckung der geneigten Dächer werden Dachziegel oder -pfannen in dunklem Farbton vorgeschrieben.

5. Dachaufbauten

Zulässig sind in MI-Gebieten Dachaufbauten als Giebel- oder Spitzgauben mit einer Breite von max. 1,5 m.
In MI 1-Gebieten sind zusätzlich Dacherker (Sonderform der Giebelgauben) mit einer traufseitigen Breite von max. 3,0 m und einer Höhe von max. 3,5 m über Oberkante Dachgeschoß/Fußboden zulässig.
Die Frontlänge der Dachaufbauten darf 2/3 der zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten. Die Trauflänge der Dachaufbauten wird an ihrem Fußpunkt gemessen. Die Trauflänge ist der Abstand zwischen den Außenseiten der Giebelwände.

6. Fassadengestaltung

Zulässig sind Klinker- oder Putzfassaden auch in Kombination miteinander oder in Kombination mit Glas und Stahl oder Aluminium. In SO-Gebieten sind zusätzlich Gasbetonplatten zulässig. Reine Glasfassaden und Fassaden aus Schiefer, Keramik- und Natursteinfliesen und ähnlichen großformatigen Platten sind unzulässig.
In den MI 1-Gebieten sind beidseitig entlang der Straße "Zum Ostbahnhof" im Erdgeschoß entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan Arkaden mit einer Mindesttiefe von 1.50 m, gemessen ab den planungsrechtlich festgesetzten Baulinien im 1. Obergeschoß, in Richtung bebaubare Fläche auszubilden.
Durch Auskragung bedingte Stützen und Säulen sind lotrecht zu den Gebäudefassaden zu errichten.
Im SO 1-Gebiet wird zwischen dem Vorplatz im Einmündungsbereich der Planstraße in die L 276 n und der im Bebauungsplan ausgewiesenen Stellplatzfläche eine Passage festgesetzt. Diese kann als gestalterisches Element als reine Glasfassade vorgesehen werden.
Weiterhin sind für untergeordnete Bereiche der Außenfassade reine Glasfassaden zulässig.

7. Stellplätze

In SO-Gebieten sind die Stellplätze für Kraftfahrzeuge mit Verbundsteinpflaster und mit zwischen den Parkreihen liegenden Pflanzstreifen von mindestens 1.0 m Breite anzulegen.

8. Ausnahmen

Ausnahmen von den Bestimmungen dieser Satzung sind bei bestehenden Gebäuden zulässig.

Hinweis :

Der Beginn der Erdarbeiten ist rechtzeitig dem Rhein. Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Zülpich, mitzuteilen.

Auf die Bestimmungen d. §§ 15 und 16 DSchG NW wird verwiesen.

Die Rechtsgrundlagen dieses Planes und seines Verfahrens sind:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
3. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).
4. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV NW S. 475), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.04.1992 (GV NW S. 124)
5. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 26.06.1984 (GV NW S. 419, 532), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.11.1992 (GV NW S. 467)

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Mischgebiet (MI)

1.1.1 Tankstellen gemäß § 6 (2) Ziff. 7 BauNVO sind nicht zulässig.

1.2 Sondergebiet (SO) - "Großflächige Einzelhandelsbetriebe"

1.2.1 Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher sind nicht zulässig, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise den Waren der nachstehenden Liste zuzuordnen ist :

- A - Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren (WB 00-13)
- A - Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflegemittel (WB 15-18)
- A - Arzneimittel und sonstige pharmazeutische Erzeugnisse (WB 87)
- B - Textilien, Bekleidung, Pelzwaren, Schuhe, Leder- und Galanteriewaren (WB 19-36), ohne Bodenfliesen und Bodenbelag als Bahnenware (WB 212, 214, 218) sowie Berufsbekleidung (WB 239 und 249)
- C - Rundfunk, Fernsehen und phonotechnische Geräte (WB 37)
- C - Elektrotechnische Geräte für den Haushalt (WB 391, 392) einschließlich Wohnraumleuchten (WB 3930, 3932, 3937)
- D - Feinmechanische und optische Erzeugnisse, Uhren, Schmuck, Spielwaren, Musikinstrumente (WB 40-47)
- D - Antiquitäten, Holz-, Korb-, Kork-, Flecht-, Schnitz- und Formstoffwaren, Kinderwagen (WB 50, 51)
- E - Tafel-, Küchen- u.ä. Haushaltsgeräte (WB 66)
- E - Heiz- und Kochgeräte, Kühl- und Gefriermöbel, Wasch- und Geschirrspülmaschinen für den Haushalt (WB 67)
- F - Papier, Papierwaren, Schreib- und Zeichenmaterial, Druckereierzeugnisse, Büroorganisationsmittel (WB 52-57)
- G - Sportartikel und Handelswaffen, Bastelsätze (WB 653, 655-658)
- G - Mopeds, Mofas (WB 7803-7805)
- G - Nähmaschinen (WB 819)
- H - Gebrauchtwaren dieser Liste

1.2.2 In dem Sondergebiet SO 1 sind Schank- und Speisewirtschaften zulässig.

In den SO 1 und SO 2 sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig, die dem SO 1 bzw. dem SO 2 zugeordnet und gegenüber den hier zulässigen Bauten in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.2.3 Abweichend von Ziffer 1.2.1 ist im SO 1 ein SB-Center (Verbrauchermarkt), das überwiegend in Selbstbedienung, Lebensmittel sowie Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs anbietet, zulässig. 1)
Die Verkaufsnutzfläche darf maximal 2700 m² betragen, davon maximal 1200 m² für Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren (WB 00-13). Der Verkauf von Waren der Warengruppen B bis H ist auf einer Verkaufsfläche von jeweils maximal 400 m² zulässig. Waren aus den ~~[illegible]~~ dreistelligen Warenklassen (Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik, Ausgabe 1978) dürfen jeweils auf maximal 200 m² geführt werden.

In dem SO 1 sind darüber hinaus Dienstleistungsbetriebe mit einer Nutzfläche von insgesamt maximal 200 m² zulässig.

1) Hinweis : Zu den Lebensmitteln , Ge- und Verbrauchsgütern gehören alle unter Ziff. 1.2.1 unter A - H aufgeführten Sortimente.

1.2.4 Abweichend von Ziffer 1.2.1 2) ist im SO 1 ein Getränkemarkt mit dem Verkauf von Waren der Warengruppe WB 11 (Biere, alkoholfreie Getränke) sowie diätetische Getränke (WB 0903, 0904, 0925) sowie auf maximal 50 m² der Verkauf der Warengruppe WB 08 Süßwaren sowie WB 10 (Weine, Schaumweine, Spirituosen) zulässig. Die Verkaufsnutzfläche darf insgesamt 600 m² nicht überschreiten.

2) und neben Ziff. 1.2.3

1.2.5 Im SO 2 ist der Verkauf der Warengruppe WB 00-13 und WB 15-18 auf maximal 650 m² Verkaufsnutzfläche zulässig. Die Gesamtverkaufsnutzfläche ist auf 750 m² beschränkt.
Der Verkauf von Waren der zusammengefaßten Warengruppen B bis H ist auf einer Verkaufsnutzfläche von jeweils maximal 200 m² zulässig. Waren aus den zugehörigen ~~[illegible]~~ dreistelligen Warenklassen (Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik, Ausgabe 1978) dürfen jeweils auf maximal 100 m² geführt werden.

Unterstrichen - Änderungen bzw. Ergänzungen nach der 2. Offenlage.
2.1.1995
Planteam - Düren

2. Festlegung der Fußbodenhöhe

Es wird für das gesamte Plangebiet mit Ausnahme des MI 2-Gebietes und der SO-Gebiete eine max. Fußbodenhöhe des ersten Vollgeschosses von 0,2 m festgesetzt.

Als Fußbodenhöhe ist die Oberkante des fertiggestellten Fußbodens des ersten Vollgeschosses anzusehen. Bezugspunkt für die Festsetzung der Erdgeschoßfußbodenhöhe ist die Höhenlage des Schnittpunktes des Lotes aus der Mitte der erschließungsseitigen Gebäudefassade mit der Straßenbegrenzungslinie.

3. Festlegung der Traufhöhe / Firsthöhe

In MI-1 und MI-3 Gebieten wird eine Traufhöhe von 6,0 m festgesetzt.

Als Traufhöhe ist die Oberkante der Dachhaut am Traufgesims anzusehen.
Bezugspunkt für die Festsetzung der Traufhöhe ist die Höhenlage des Schnittpunktes des Lotes aus der Mitte der erschließungsseitig betroffenen Gebäudefassade mit der Straßenbegrenzungslinie.

Im SO 1-Gebiet wird in der überbaubaren Fläche entlang der L 276 n und der Planstraße eine maximale Traufhöhe von 9.0 m und eine maximale Firsthöhe von 13.5 m, in der übrigen überbaubaren Fläche des SO 1-Gebietes eine maximale Firsthöhe von 9.0 m festgesetzt.
Im SO 2-Gebiet wird eine maximale Traufhöhe von 6.0 m und eine maximale Firsthöhe von 10.5 m festgesetzt.
Als Traufhöhe ist die Oberkante der Dachhaut am Traufgesims, als Firsthöhe ist die Oberkante der Dachhaut des Firstes anzusehen.
Als Bezugspunkt für die Festsetzung der Traufhöhe / Firsthöhe gilt die Oberkante des fertiggestellten Fußbodens des ersten Vollgeschosses.

4. Garagen und Stellplätze

In SO-Gebieten sind Stellplätze nur auf den dafür vorgesehen Flächen zulässig.
Zusätzlich im SO 1-Gebiet können Stellplätze angeordnet werden innerhalb der überbaubaren Fläche auf einem Randstreifen neben der Fläche für Stellplätze in einer Breite von 15 m.
Zwischen den Parkreihen sind Pflanzstreifen von mindestens 1.0 m Breite anzulegen.
Je 6 Stellplätze ist ein Baum aus dem Punkt 6.1 mit der Größe aus dem Punkt 6.4.2 anzupflanzen.

5. Pflanzfestsetzungen.

Gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind in SO - Gebieten Flächen zum Anpflanzen vom Bäumen und Sträuchemn festgesetzt. Die Flächen von mindestens 3.0 m bzw. 5.0 m Breite sind lückenlos anzulegen, ausnahmsweise ist die Anlage von Ein- und Ausfahrten aus dem Punkt 9 zulässig.
Zur Begrünung sind nur Baumarten und Sträucher aus dem Punkt 6 zulässig, und zwar Bäume der Größe aus dem Punkt 6.4.2 sind im Abstand von 8.0 m und Sträucher im Verband vom 1.5 x 1.5 m anzupflanzen. Die Entwicklungspflege beträgt 4 Jahre.

6. Pflanzenliste.

6.1 Einzelbäume / Bäume I. Ordnung

	Acer platanoides	Spitzahorn
»»	Acer pseudoplatanus	Bergahorn
»»	Platanus acerifolia	Platane
	Prunus avium	Vogelkirsche
	Quercus robur	Stieleiche
	Tilia cordata	Winterlinde

6.2 Kleinbäume / Bäume II. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Mehlbeere

6.3 Sträucher

	Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
	Cornus mas	Kornelkirsche
	Corylus avellana	Hasel
	Ligustrum vulgare	Liguster
	Lonicera pileata	Lonicera
	Prunus spinosa	Schlehdorn
	Rosa canina	Hunds-Rose
	Rosa rugosa	Apfel-Rose
	Salix caprea	Salweide
»»	Symphoricarpus chenaultii ' Hancock '	Schneebeere

6.4 Baum- und Gehölzgrößen

6.4.1 Einzelbäume
Hochstämme 3 - 4 x verpflanzt, aus extra weitem Stand, Höhe 300 - 500 cm , Stammumfang 20 - 25 cm

6.4.2 Bäume in Grünflächen (Mindestgrößen)
Solitär , 3 x verpflanzt, mit Ballen Höhe 250 - 300cm

6.4.3 Heister , 2 x verpflanzt , Höhe 150 - 200 cm

6.4.4 Sträucher , 2 x verpflanzt, Höhe je nach Art 60 - 80 , 80 - 100 , 100 - 150 cm

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.
Bereich A ist als Ausgleichsmaßnahme für SO 1 - Gebiet , Bereich B für SO 2 - Gebiet und Bereich C für Planstraße festgesetzt.
Zur Begrünung sind nur Baumarten und Sträucher aus dem Punkt 6 mit Ausnahme der mit »» gekennzeichneten Pflanzen zulässig.
Auf 100 m² Fläche ist 1 Baum I. Ordnung, 2 Bäume II. Ordnung, 5 Heister und 40 Sträucher anzupflanzen.
Die Entwicklungspflege beträgt 4 Jahre.

8. Festlegung der mit Geh- und Fahrrecht zu belastenden Flächen.

Entsprechend § 9 (1) Nr. 21 wird entlang der Straße " Zum Ostbahnhof " eine mit Gehrecht (gr 1) zu belastende Fläche zugunsten der Allgemeinheit als Arkade mit einer Mindesttiefe von 1.5 m festgesetzt.
Im Bereich der öffentlichen Grünfläche nordlich der L 276 n wird ein Geh - und Fahrrecht (gr 2 , fr) zugunsten der Parzelle Flur 14 , Nr. 278 festgesetzt .

9. Anlage von Aus - und Einfahrten.

Im SO 1 - Gebiet ist die Anlage von Ein - und Ausfahrten insgesamt in einer Breite von 25.0 m und im SO 2 - Gebiet insgesamt in einer Breite von 20.0 m zulässig.