

**RECHTSGRUNDLAGEN**

- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Entschärfung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.12.2006 (BGBl. I. S. 3318)
- Baunutzungsverordnung (BaunVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.1990 (BGBl. I. S. 132), geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466)
- Planzeilenverordnung 1990 (PlanzVO 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. I. 1991 S. 58)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW)** in der Fassung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256) zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Mai 2004 (GV. NRW. S. 259)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666)** zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 16. Nov. 2004 (GV. NRW. S. 444)

Im SO 2 - Gebiet ist der Verkauf der Warengruppen 00 - 13 und VB 15 - 18 auf max. 650 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig. Die Gesamtverkaufsfläche ist auf 1.015 m<sup>2</sup> beschränkt. Der Verkauf von Waren der zusammengefassten Warengruppen B bis H ist auf einer Verkaufsfläche von jeweils max. 200 m<sup>2</sup> zulässig. Waren aus den zugehörigen erstellten Warenklassen I Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik, Ausgabe 1978) dürfen geführt auf max. 100 m<sup>2</sup> geführt werden.

Im SO 2 - Gebiet sind Wohnungen für Aufwächter- und Betriebskräfte sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig, die dem SO 2 zugeordnet und gegenüber den hier zulässigen Bauten in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind.

**2. Festlegung der Traufhöhe / Firsthöhe**

Im SO 2 - Gebiet wird eine max. Traufhöhe von 6,0 m und eine max. Firsthöhe von 10,0 m festgelegt.  
Als Traufhöhe ist die Oberkante der Dachhaut am Traufgesims, als Firsthöhe ist die Oberkante der Dachhaut des Firstes anzusetzen.  
Als Bezugsniveau für die Festsetzung der Traufhöhe / Firsthöhe gilt die Oberkante des fertig gestellten Fußbodens des ersten Vollgeschosses.

**3. Garagen und Stellplätze**

Stellplätze sind nur auf den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

**4. Pflanzfestsetzungen**

Gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind im SO - 2 Gebiet Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Die Flächen sind lückenlos anzulegen, ausnahmsweise ist die Anlage von Ein- und Ausfahrten in einer Breite von insgesamt 2,0 m zulässig.  
Zur Begrünung sind nur Baumarten und Sträucher aus Punkt 5 zulässig und zwar sind Bäume der Größe aus Punkt 5.4.2 im Abstand von 8,0 m und Sträucher im Verband von 1,5 x 1,5 m anzupflanzen.

**5. Pflanzliste**

**5.1 Einzelbäume / Bäume I Ordnung**

Acer platanoides  
Acer pseudoplatanus  
Platanus occidentalis  
Prunus avium  
Quercus robur  
Tilia cordata

Styphion  
Berlinium  
Platanus  
Viburnum  
Viburnum  
Viburnum

**5.2 Kleinbäume / Bäume II Ordnung**

Acer campestre  
Betula pendula  
Carpinus betulus  
Prunus lauro-cerasus  
Sorbus aucuparia  
Sorbus domestica

Feldahorn  
Buche  
Hainbuche  
Taubenzeder  
Eberesche  
Mehlbirne

**5.3 Sträucher**

Amelanchier lamarckii  
Cornus mas  
Cornus avellana  
Corylus avellana  
Lonicera xylosteum  
Prunus spinosa  
Rosa canina  
Rosa rugosa  
Salix caprea  
Sambucus racemosa

Felsenbirne  
Kornelkirsche  
Hasel  
Liguster  
Lonicere  
Schubertia  
Hortensie  
Adonis  
Salweide  
Schneebrenn

**5.4 Baum- und Großgehölze**

- 5.4.1 Einzelbäume**  
Hochstämme 3 - 4 x verpflanzt, mit Baßen, Höhe 200 - 300 cm
- 5.4.2 Bäume in Gruppen (Mittelgehölze)**  
Sollart, 3 x verpflanzt, Höhe 150 - 200 cm
- 5.4.3 Heister**  
20 verpflanzt, Höhe 150 - 200 cm
- 5.4.4 Sträucher**  
2 x verpflanzt, Höhe je nach Art 60 - 80, 80 - 100, 100 - 150 cm

**6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft auszuweisen. Bereich B ist als Ausgleichsmaßnahmen für das SO - 2 Gebiet festgesetzt.  
Zur Begrünung sind nur Baumarten und Sträucher aus Punkt 5 mit Ausnahme der mit \* gekennzeichneten Pflanzen zulässig.  
Auf 100 m<sup>2</sup> Fläche sind 1 Baum I. Ordnung, 2 Bäume II. Ordnung, 5 Heister und 40 Sträucher anzupflanzen.

**Gestalterische Festsetzungen gem. BauO NRW**  
(sachrechtliche Übernahme, soweit der Geltungsbereich der Änderung betroffen ist)

- Geltungsbereich**  
Der Geltungsbereich der Satzung entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 71.
- Dachformen**  
Für das SO - 2 Gebiet wird Satteldach mit einer Dachneigung von 15° - 30° festgesetzt.
- Firstrichtung**  
Satteldächer sind, ausgenommen Eckbereiche, traufseitig zur Verkaufsräume anzuordnen.
- Dacheindeckung**  
Als Dacheindeckung der geneigten Dächer werden Dachziegel oder -pfannen in dunklem Farbton vorgeschrieben.
- Dachaufbauten**  
Dachaufbauten sind nach der Gestaltungsatzung im SO - Gebiet nicht zulässig.
- Fassadengestaltung**  
Zulässig sind Klinker- oder Putzfassaden auch in Kombination miteinander oder in Kombination mit Glas und Stahl oder Aluminium. In SO - Gebieten sind zusätzlich Glasfrontfassaden zulässig. Reine Glasfassaden und Fassaden aus Schiefer, Keramik- und Natursteinfassaden und ähnlichen großformatigen Platten sind unzulässig.
- Stellplätze**  
In SO - Gebieten sind die Stellplätze für Kraftfahrzeuge mit Verbrennungsmotor und mit zwischen den Parkreihen liegenden Pflanzstreifen von mindestens 1,0 m anzulegen.

**Aufstellungsbescheid**  
Dieser Plan ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschlüsse des Ausschusses für Bau und Planung vom \_\_\_\_\_ erlassen.  
Ersucht, den \_\_\_\_\_ zu

(Bürgermeister) (Ratsmitglied)  
Der Sachverhalt ist am \_\_\_\_\_ öffentlich bekanntgegeben worden.  
(Bürgermeister)

**Veröffentlichtes Verlangen**  
**Öffentlichkeitsbeteiligung**  
Die Stellungnahme der Öffentlichkeit hat gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis zum \_\_\_\_\_ abzugeben.  
Ersucht, den \_\_\_\_\_ zu  
(Bürgermeister)

**Bebauungsplan**  
Der Bebauungsplan ist gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 2 BauGB mit dem Datum vom \_\_\_\_\_ abgeändert zur Stellungnahme bis zum \_\_\_\_\_ abzugeben.  
Ersucht, den \_\_\_\_\_ zu  
(Bürgermeister) (Ratsmitglied)

**Satzungsbeschluss**  
Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB von der Gemeinde Elsdorf am \_\_\_\_\_ in Sitzung beschlossen worden.  
Ersucht, den \_\_\_\_\_ zu  
(Bürgermeister) (Ratsmitglied)

**Bekanntmachung**  
Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB von der Gemeinde Elsdorf am \_\_\_\_\_ in Sitzung beschlossen worden.  
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan ab dem Datum vom \_\_\_\_\_ in Kraft.  
Ersucht, den \_\_\_\_\_ zu  
(Bürgermeister)

**Planauflage**  
In dem Beschluss, mit dem die Darstellung mit dem öffentlichen Bebauungsplan beschlossen und die Festlegung der öffentlichen Planung genehmigt wurde, ist  
Ersucht, den \_\_\_\_\_ zu



**LAGEPLAN**  
Gemarkung : Heppendorf  
Flur : 36

- Symbole gemäß der Verordnung über die Ausweisung der Bauflächen und die Darstellung des Planschabens (Flächennutzungsverordnung 1990 - PlanzVO 90)
- Art der baulichen Nutzung
- Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe
- Nach der baulichen Nutzung
- 04** Grundflächenart
  - 04** Firsthöhe über d. natürl. oder d. festleg. Geländehöhe (Hochmaßl.)
  - 04** Traufhöhe über d. natürl. oder d. festleg. Geländehöhe (Hochmaßl.)
- Bauweise, Bauarten, Baugruppen
- Baugruppe
  - Verkaufsflächen
  - Strassenbegrenzungslinie
- Pflanzungen, Nutzungsgebühren, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
  - siehe Textteil Punkt 6
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - Anpflanzen Einzelbäume
  - Sonstige Pflanzflächen
  - Umgrenzung von Beständen
  - Grenze des öffentlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

**Textliche Festsetzungen**

**1. Art der baulichen Nutzung**

**Sondergebiet - „Großflächige Einzelhandelsbetriebe“**  
Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsräumen 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 ( VB 00 - 13 )
- A - Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflegemittel ( WB 15 - 18 )
- A - Arzneimittel und sonstige pharmazeutische Erzeugnisse ( VB 01 )
- B - Textilien, Bekleidung, Pelzwaren, Schuhe, Leder, Galanteriewaren ( VB 19 - 36 ) ohne Sportbekleidung und Sportbekleidung als Bekleidung ( WB 19 - 36 ) sowie Bekleidung ( WB 239 und 249 )
- C - Rundfunk, Fernsehen und phonographische Geräte ( WB 37 )
- C - Elektrotechnische Geräte für den Haushalt ( WB 391, 392 ) einschließlich Wohnraumgeräten ( WB 393, 394, 395 )
- D - Fernmechanische und optische Erzeugnisse, Uhren, Schmuck, Spielwaren, Musikinstrumente ( WB 40 - 47 )
- D - Anbauten, Holz-, Kork-, Kevlar-, Flecht-, Schrotz- und Formstoffwaren, Klebwaren ( WB 50, 51 )
- E - Teller-, Kochen- u. d. Haushaltsgeräte ( WB 06 )
- E - Heiz- und Kochgeräte, Kühl- und Gefriergeräte, Wasch- und Geschirrspülmaschinen für den Haushalt ( WB 07 )
- F - Papier, Papieren, Schreib- und Zeichenmaterial, Druckereierzeugnisse Bürogerätestandteile ( WB 52 - 57 )
- G - Sportartikel und Handwerkswaren, Bestellsätze ( WB 553, 555 - 558 )
- G - Meißel, Metalle ( WB 783 - 785 )
- H - Gebrauchswaren dieser Liste

( WB aus Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik, Ausgabe 1978 )

**GEMEINDE ELSDORF**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 71**  
„Elsdorf, Hinter den Elsdorfer Gärten“



M 1 : 500

**3. ÄNDERUNG**  
gem. § 13 BauGB

— AUSFERTIGUNG

**ÜBERSICHTSPLAN**

M 1 : 5000



Aufgestellt: Gemeinde Elsdorf - Fachbereich 3

Stand: Januar 2007