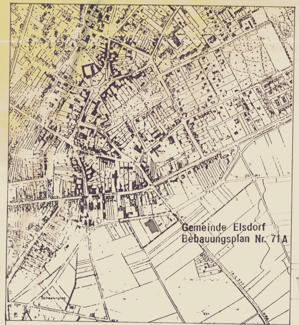
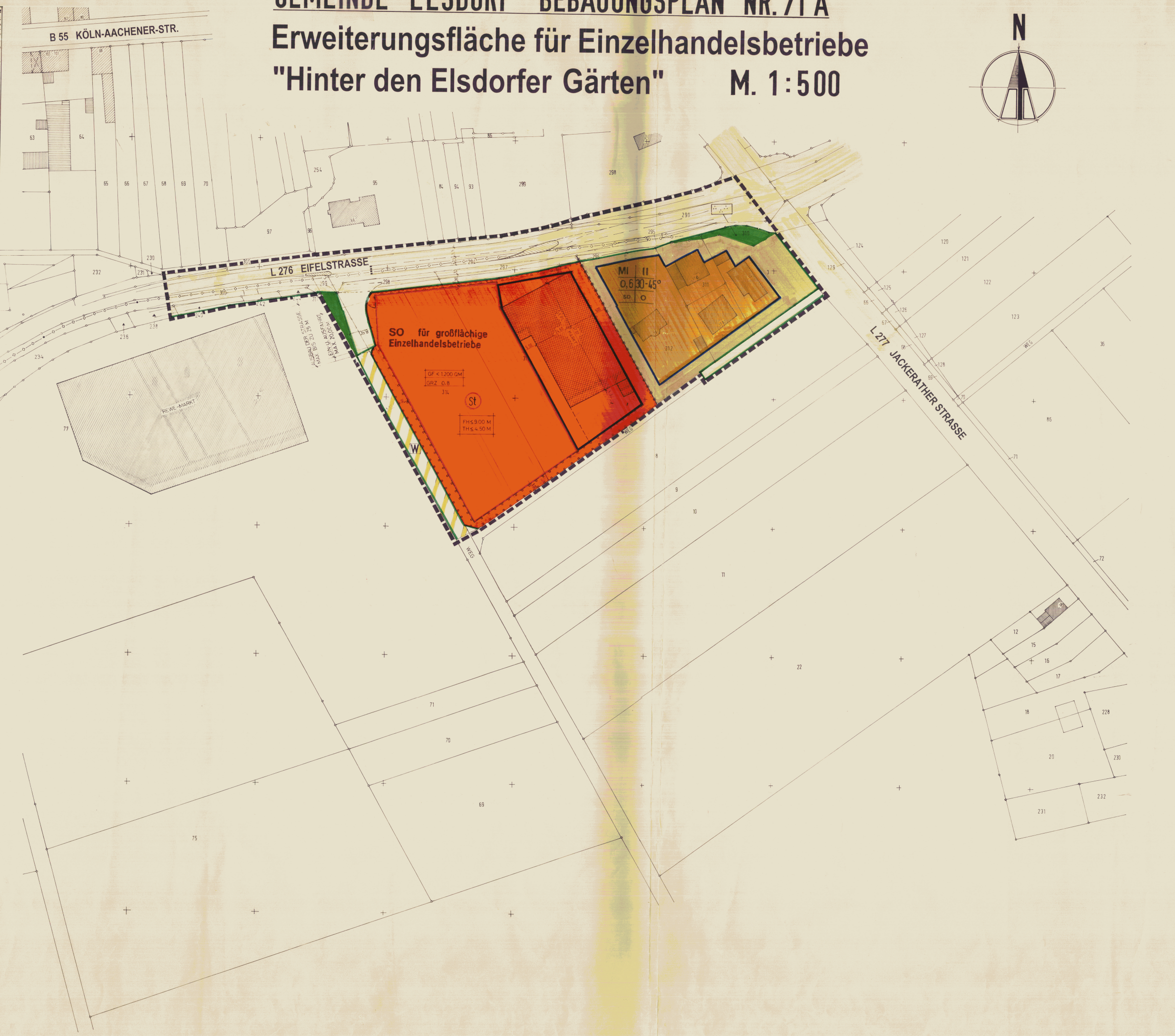
GEMEINDE ELSDORF BEBAUUNGSPLAN NR. 71 A

Erweiterungsfläche für Einzelhandelsbetriebe

"Hinter den Elsdorfer Gärten" M. 1:500

ÜBERSICHTSPLAN - GELTUNGSBEREICH M. 1 : 5000





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
GF	Geschoßflächen
II	Zahl d. Vollgesch. (Höchstmaß)
TH	Traufhöhe über d. natürl. oder d. festgel. Geländehöhe (Höchstmaß)
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
- Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

- Verkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P Öffentliche Parkfläche
- W Wirtschaftsweg
- Straßenbegrenzungslinie

FESTSETZUNGEN NACH § 9 (6) BauGB

- SD Satteldach

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

- —o—o— Unterirdische Gasleitung

GRÜNFLÄCHEN
§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

- Grünfläche
- Parkanlage
- ö 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 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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

- -■-■-■- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten und
- Abgrenzung unterschiedliches Maß der Nutzung innerhalb der überbaubaren Flächen.
- ×××× Umgrenzung von Flächen mit besonderen Gründungmaßnahmen
- ▬ ▬ ▬ Grenze d. räuml. Geltungsbereichs d. Bebauungsplans.

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluß des Ausschusses für Bau, Planung und Umsiedlung, am 28.08.01 aufgestellt worden. 50189 Elsdorf, den 28.08.2001 Eppertz (Ratsmitglied) (Ratsmitglied)	Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB ist vom 25.04.2001 bis 30.05.2001 durchgeführt worden. 50189 Elsdorf, den 31.05.2001 H. Knöde (Bürgermeister)	Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB vom Rat der Gemeinde Elsdorf am 14.02.2006 als Satzung beschlossen worden. 50189 Elsdorf, den 14.02.2006 (Bürgermeister) (Ratsmitglied) GEMEINDE ELSDORF	Dieser Plan wurde gemäß § 11 BauGB am .... angezeigt. Zu diesem Plan gehört die Verfügung vom .... Az. .... Köln, den .... Die Bezirksregierung Köln Im Auftrag:
Der Aufstellungsbeschluß ist am 19.10.2001 ortsüblich bekanntgemacht worden. H. Knöde (Bürgermeister)	Dieser Plan wurde gemäß § 3 (2) BauGB am 28.08.2001 vom Ausschuss für Bau, Planung und Umsiedlung beschlossen. 50189 Elsdorf, den 28.08.01 Eppertz (Ratsmitglied) (Ratsmitglied)		
Die öffentliche Unterrichtung der Bürger hat gemäß § 3 (1) BauGB vom 14.05.2001 bis 28.05.2001 durch öffentliche Auslegung stattgefunden. 50189 Elsdorf, den 29.05.2001 H. Knöde (Bürgermeister)	Dieser Plan hat gemäß § 3 (2) BauGB vom 22.10.2001 bis 22.11.2001 öffentlich ausgelegen. Die Offenlegung wurde am 19.10.2001 ortsüblich bekanntgemacht. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02.10.2001 von der Auslegung benachrichtet. 50189 Elsdorf, den 23.11.2001 H. Knöde (Bürgermeister)	Die Durchführung des Anzeigeverfahrens sowie Ort und Zeit zur Einsichtnahme wurde gemäß § 12 BauGB am .... öffentlich bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan als Satzung in Kraft. 50189 Elsdorf, den .... (Bürgermeister)	Es wird bescheinigt, daß die Darstellung mit dem amtlichen Katasternachweis übereinstimmt und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist. 50189 Elsdorf, den ....

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 unzulässig, wenn das angebotene Sortiment den Waren der nachfolgenden 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 – Antiquitäten, Holz-, Korb-, Kork-, Flecht-, Schnitz- und Formstoffwaren, Kinderwagen (WB 50, 51)
- E – Tafel-, Küchen- u. ä. Haushaltsgeräte (WB 66)
- F – Papier, Papierwaren, Schreib- und Zeichenmaterial, Druckereierzeugnisse, Büroorganisationsmittel (WB 52-57)
- G – Sportartikel und Handelswaffen, Bastelsätze (WB 653, 655-658)
- H – Gebrauchtwaren dieser Liste

1.2.2 Im SO-Gebiet 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 dreistelligen Warenklassen (Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik, Ausgabe 1978) dürfen jeweils auf maximal 100 m² geführt werden.

2. Geschossfläche

Die maximale Geschossfläche beträgt im SO-Gebiet 1.200 qm.

3. Festlegung der Traufhöhe / Firsthöhe

Im SO-Gebiet wird eine maximale Traufhöhe von 4,50 m und eine maximale Firsthöhe von 9,00 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 Ursprungsgeländes.

4. Garagen und Stellplätze

im SO-Gebiet sind Stellplätze nur auf den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Zwischen den Parkreihen sind Pflanzstreifen von mindestens 0,7 m Breite anzulegen. Je 6 Stellplätzen ist ein Baum aus dem Punkt 5.1 mit der Größe aus dem Punkt 5.4.2 anzupflanzen.

5. Pflanzfestsetzungen

Gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB sind im SO-Gebiet Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Die Flächen von mindestens 3.00m bzw. 5.00m sind lückenlos anzulegen. Zur Begrünung sind nur Baumarten und Sträucher aus dem Punkt 5 zulässig, und zwar Bäume der Größe aus dem Punkt 5.4.2 sind im Abstand von 8.0 m und Sträucher im Verband von 1.5 x 1.5 m anzupflanzen. Die Entwicklungspflege beträgt 4 Jahre.

Pflanzenliste

5.1 Einzelbäume / Bäume I. Ordnung

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

5.2 Kleinbäume / Bäume II. Ordnung

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

5.3 Sträucher

Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
Comus 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

5.4 Baum- und Gehölzgrößen

5.4.1 Einzelbäume
Hochstämme 3 – 4 x verpflanzt, aus extra weitem Stand, Höhe 300 – 500 cm,
Stammumfang 20 – 25 cm.

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

5.4.3 Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 150 – 200 cm

5.4.4 Sträucher, 2 x verpflanzt, Höhe je nach Art 60 – 80 cm, 80 – 100 cm, 100 – 150 cm

6. Anlage von Aus – und Einfahrten

Im SO-Gebiet ist die Anlage einer Ein – und Ausfahrt insgesamt in einer Breite von maximal 20.0 m zulässig.

Die Rechtsgrundlagen dieses Planes und seines Verfahrens sind:

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), 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 NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2000 (GV NRW S. 245)
5. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV NRW 2000 S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.05.2000 (GV NRW 2000 S. 439)

Gestalterische Bauvorschriften gemäß § 86 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)

1. Geltungsbereich

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

2. Dachformen

In den MI-Gebieten sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30°- 45° zulässig.
Für das SO-Gebiet wird Satteldach mit einer Dachneigung von 15° - 30° festgesetzt.

3. Dacheindeckung

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

4. 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.
Weiterhin sind für untergeordnete Bereiche der Aussenfassade reine Glasfassaden zulässig.

5. Stellplätze

In SO-Gebieten sind die Stellplätze für Kraftfahrzeuge mit Versickerungspflaster und mit zwischen den Parkreihen liegenden Pflanzstreifen von mindestens 0,7 m Breite anzulegen.

Hinweis:

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

Auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 DSchG NRW wird verwiesen.

BP 71A förmliche Planfassung

2. ÜBERARBEITUNG AM 02.10.2001	GEPR.	GEZ.	
1. ÜBERARBEITUNG IN DER 38. KW 2001	GEPR.	GEZ.	

ARCHITEKTURBÜRO G. STENZEL
FREIER ARCHITEKT FROMMPFAD 11 56564 NEUWIED
TELEFON: 02631-955200 TELEFAX: 02631-54770

BAUHERR	H. H. HOFFMANN PROJEKTENTWICKLUNG HANS - BÖCKLER - STRASSE 56 56567 NEUWIED		
PLAN	**BEBAUUNGSPLAN NR. 71A** **GEMEINDE ELSDORF**		
MASZSTAB 1 : 500	PLANNUMMER 14201	GRÖSSE 1,44 QM	56564 NEUWIED 11.05.01
BAUHERR	KONZEPTION-PLANUNG ARCHITEKTURBÜRO STENZEL TEL (02631) 955200 FAX 54770 FROMMPFAD 11 56564 NEUWIED		GEZEICHNET DATUM 02.10.01