Kartengrundlage ABK 2019

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Gewerbegebiet (GE) Zone 2 und 3

in dem nach § 8 BauNVO festgesetzten Gewerbegebiet sind die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

Nr. 2 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
Nr. 3 - Vergnügungsstätten

nicht zulässig.

Gemäß § 1 (5) BauNVO in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher nicht zulässig, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise der nachstehenden Liste zuzuordnen ist:

Nahrungs- und Genussmittel	**Gesundheit, Körperpflege**
Lebensmittel	Drogerie-/Reinigungsartikel
Reformwaren	Kosmetikartikel
Getränke	pharmazeutische Artikel
Tabakwaren	Sanitätswaren
Brot	
Backwaren	
Fleisch-, Wurstwaren	
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	**Bücher, Schreib-/ Spielwaren**
Blumen	Bücher
Zimmerpflanzen	Zeitschriften
Tiere	Papier-, Schreibwaren
zoologischer Bedarf	Spielwaren
Tierfutter	Bastelbedarf
Bekleidung, Schuhe, Sport	**Elektrowaren**
Bekleidung	Elektrokleingeräte
Wäsche / Miederwaren	Elektrozubehör
Schuhe	Leuchten / Lampen
Lederwaren	Radio, TV, Video (braune Ware/
Sportbekleidung	Unterhaltungselektronik)
Sportschuhe	Ton- / Bildträger
Sportartikel	Telefone/Telefonzubehör
	Fotoartikel
	Computer
Hausrat, Möbel Einrichtungen	**Sonstiger Einzelhandel**
Glas, Porzellan, Keramik	Optikartikel
Geschenkartikel	Hörgeräte
Haushaltswaren	Uhren, Schmuck
Kunst / Kunstgewerbe	Babyartikel
Spiegel	Musikalien
Heimtextilien, Bettwaren,	Anglerbedarf
Raumausstattungsartikel	Fahrräder / Fahrradzubehör
Kurzwaren / Handarbeitsartikel	
Wolle / Stoffe	

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

Generell **zulässig** sind - abweichend von der vorstehenden Regelung - Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen 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.

Generell **zulässig** ist auch - abweichend von der vorstehenden Regelung - der Verkauf einzelner Waren der vorstehenden Liste in einem Tankstellenshop.

Ausnahmsweise zulässig sind in den Gewerbegebieten Betriebe des Kraftfahrzeughandels und Kraftfahrzeugzubehörhandels, die in unmittelbarer räumlicher und funktionaler Verbindung zu einem Kraftfahrzeughandwerksbetrieb stehen.

1.2 Gewerbegebiet (GE) Zone 2

Innerhalb des Gewerbegebietes GE - Zone 2 sind Betriebe der Abstandsklassen I - VI der, der Begründung als Anlage beigefügten Abstandsliste (Rdl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V - 3 8804.25.1 - v.6.6.2007) - ausgenommen die mit (*) versehenen Betriebe der Abstandsklasse VI - **nicht zulässig**.

1.3 Gewerbegebiet (GE) Zone 3

Innerhalb des Gewerbegebietes GE - Zone 3 sind Betriebe der Abstandsklassen I - V der, der Begründung als Anlage beigefügten Abstandsliste (Rdl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V - 3 8804.25.1 - v.6.6.2007) - ausgenommen die mit (*) versehenen Betriebe der Abstandsklasse V - **nicht zulässig**.

2. Überschreitung der Grundflächenzahl
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 17 Abs. 2 BauNVO)

Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 darf innerhalb der mit GE* gekennzeichneten Teilfläche durch Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

3. Verkehrsflächen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Ein- und Ausfahrtsverbot
Im Bereich der mit der Signatur gekennzeichneten Straßenabschnitte sind Ein- und Ausfahrten von und zur Kreisstraße K 42 nicht zulässig.

4. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf den gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Gehölze in einem Pflanzabstand von maximal 1,5 m x 1,5 m der nachfolgenden Gehölzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Auf den 4 m breiten Pflanzflächen sind 2 bis 3-reihig mit Gehölzen einzugrünen.
Ausnahmsweise können innerhalb dieser Pflanzflächen notwendige Zu- und Überfahrten bis zu einer Breite von maximal 10,0 m je Grundstück zugelassen werden.
Mindestens 50 % der verwendeten Pflanzen müssen standortheimischer Art sein. Die nachfolgend stehende Liste (A) mit Gehölzen dieser Art ist verbindlich. Die Zierartenliste (B) ist beispielhaft.

4.1 Pflanzenauswahl

A STANDORTHEIMISCHE ARTEN

BÄUME 2. ORDNUNG, Stammumfang 16/18 cm

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Tilia cordata „Rancho"	-	Winterlinde „Rancho"

STRÄUCHER, 60/80, 80/100, 100/150 cm

Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Rosa canina	-	Hundsrose
Rosa glauca	-	Blaue Hechtrose
Rosa multiflora	-	Büschel-Rose
Prunus spinosa	-	Schlehe
Salix caprea	-	Salweide
Salix purpurea	-	Purpurweide
Viburnum opulus	-	Wasserschneeball

B ZIERARTEN, beispielhaft

BÄUME 2. ORDNUNG, Stammumfang 16/18 cm

Acer negundo 'Flamingo'	-	Buntlaubiger Eschenahorn
Crataegus prunifolia	-	Pflaumenblättriger Weißdorn
Fraxinus americana 'Autumn Purple'	-	Esche 'Autumn Purple'
Liquidambar styraciflua	-	Amberbaum
Malus 'Evereste'	-	Zierapfel 'Evereste'
Prunus 'Accolade'	-	Frühe Zierkirsche
Prunus serrulata 'Kanzan'	-	Japanische Nelkenkirsche
Pyrus calleriana 'Chanticleer'	-	Chinesische Wildbirne

STRÄUCHER, 60/80, 80/100, 100/150 cm

Acer ginnala	-	Feuerahorn
Amelanchier canadensis	-	Felsenbirne
Cornus alba 'Elegantissima'	-	Weißbunter Hartriegel
Cornus alba 'Sibirica'	-	Rotholziger Hartriegel
Cornus kousa	-	Großblütiger Blumen-Hartriegel
Deutzia versch. Sorten	-	Sternchenstrauch
Philadelphus coronarius	-	Bauern-Jasmin
Sambucus nigra 'Black Beauty'	-	Rotlaubiger Holunder
Spiraea versch. Sorten	-	Spierstrauch
Syringa josikaea	-	Ungarischer Flieder
Viburnum versch. Sorten	-	Schneeball

5. Baumpflanzungen entlang der Kreisstraße (K 42)
(Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Zwischen der Kreisstraße 42 und dem Baugebiet sind innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün" insgesamt 12 bodenständige Laubbäume der nachfolgenden Liste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Die Bäume sind in einem Abstand von 10 m zu pflanzen. Die Unterpflanzung ist bereits vorhanden und ist in den Bereichen der Neupflanzungen mittels Grasansaat zu ergänzen.

5.1 Pflanzenauswahl

BÄUME 1. ORDNUNG, Stammumfang 18/20 cm

Tilia cordata	-	Winterlinde
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Stieleiche	-	Quercus robur

6. Höhenfestsetzung

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (max. H) wird auf 15,0 m über natürlichem Gelände festgesetzt. Die Höhenfestsetzung bezieht sich bei geneigten Dächern auf Oberkante First, bei Flachdächern auf Oberkante Attika. Für Sonderbauwerke und -dauteile kann auf Grund deren besonderen Zweckbestimmung (z.B. Abgas- und Abluftanlagen, Aufzugsanlagen) sowie für Bauwerke auf Grund besonderer betrieblicher Anforderungen eine Überschreitung der Höchstwerte zugelassen werden.

7. Festsetzung nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird festgesetzt, dass die im Bebauungsplan festgesetzten Erschließungen und Bebauungen (GE - Gewerbegebiet), innerhalb der als Bodendenkmal erfassten und umgrenzten Flächen, erst nach Durchführung der archäologischen Sachverhaltsermittlung und der Freigabe durch das Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland zulässig sind.

B KENNZEICHNUNGEN

Für eine Teilfläche im Westen des Plangebietes weist die Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen Böden auf, die humoses Bodenmaterial enthalten.
Dieser Teil des Plangebietes wird durch eine Umgrenzung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.

C HINWEISE

1. Erdbebenzone
Das Plangebiet zählt i. S. des § 9 Abs. 5 BauGB zu den Flächen, bei deren baulicher Nutzung bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Maßnahmen gegen Naturgewalten wegen der Lage in der Erdbebenzone 3 erforderlich sind. Bei baulichen Maßnahmen ist die DIN 4149 (Fassung April 2005) zu beachten.

2. Kampfmittel
Das Plangebiet liegt in einem ehemaligen Bombenabwurf- und Kampfgebiet. Zudem liegen Hinweise auf eine mögliche Existenz von Kampfmitteln bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Geschützstellung) vor. Vor Baubeginn sollte eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche erfolgen. Der betroffene Boden ist vorab bis auf gewachsenen Boden abzuschieben. Zur genauen Festlegung des abzuschiebenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin mit einem Mitarbeiter des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) bei der Bezirksregierung Düsseldorf gebeten.
Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. ist grundsätzlich eine Sicherheitsdetektion durchzuführen.

3. Grundwasser
Das Plangebiet liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Grouven 1" und „Angelsdorf 1". Eigentümerin der Bergwerksfelder ist die RWE Power AG in Köln.
Das Plangebiet ist von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Die Grundwasserabsenkungen werden noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich.

4. Schutz der Fauna
- Die wegfallenden Bäume (Gut Neuenhof/Kreisstraße 42) dürfen gem. § 39 (5) Nr. 1 BNatSchG, ausschließlich, in der brutfreien Zeit, von Anfang Oktober bis Ende Februar gefällt werden. Zu erhaltende Gehölze sind gem. DIN 18 920 vor den Beeinträchtigungen der Baumaßnahme zu schützen.
- Um eine Störung der Wiegraine auszuschließen zu können, sind diese bei baulicher Beanspruchung, vor Beginn einer potentiellen Kiebitzbrut (Kriester Bodenbrüter ab Mitte März) bis Anfang März von Vegetation frei zu machen.
- Die mögliche Nutzung des vorhandenen Gebäudes an Gut Neuenhof durch Fledermausarten ist ebenfalls potentiell möglich. Ein Abrisstermin im September/Oktober würde eine erhebliche Beeinträchtigung der genannten Fledermausarten durch Erfüllung der Verbotstatbestände des § 44 (1) Nr. 1-3 BNatSchG von vorneherein ausschließen. Zu dieser Zeit sind die Brüten abgeschlossen und die Winterruhe hat noch nicht begonnen. Bei einem Abriss zu anderer Zeit ist, in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Rhein-Erft-Kreises eine „Vorabkontrolle" durch eine fachlich kompetente Person durchzuführen.

PLANGRUNDLAGE

Geometrische Eindeutigkeit
Es wird bescheinigt, dass die Darstellung der Plangrundlage mit dem amtlichen Kataster und dem gegenwärtigen Zustand übereinstimmt und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Elsdorf, den 15.7.2020

Öffentl. Best. Vermessungsingenieur

Dipl.-Ing. N. Jöbel

VERFAHREN

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB i.V. m. § 13 BauGB)
Der Ausschuss für Umwelt, Bau und Planung der Stadt Elsdorf hat die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 46c, 1. Änderung gem. § 2 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung vom *01.10.2019* beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist am *18.10.2019* ortsüblich bekanntgemacht worden.

Elsdorf, den 15.07.2020

Der Bürgermeister — Ratsmitglied

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in Form einer öffentlichen Versammlung am ..... bis einschließlich ..... .

Die Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... .

Elsdorf, den .....

Der Bürgermeister — Ratsmitglied

Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Umwelt, Bau und Planung der Stadt Elsdorf vom *01.10.2019* in der Zeit vom *28.10.2019* bis einschließlich *27.11.2019* öffentlich ausgelegt.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses über die öffentliche Auslegung erfolgte am *18.10.2019*.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 21.10.2019 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet.

Elsdorf, den 15.07.2020

Der Bürgermeister — Ratsmitglied

Abwägungs- und Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)

Der Beschluss des Rates der Stadt Elsdorf über die in der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vorgetragenen Stellungnahmen erfolgte in seiner Sitzung am *24.03.2020*.

Der Rat der Stadt Elsdorf hat in seiner Sitzung vom *24.03.2020* diesen Plan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Elsdorf, den 15.07.2020

Der Bürgermeister — Ratsmitglied

Inkrafttreten des Bebauungsplans durch ortsübliche Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3BauGB)

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte am *10.04.2020*. Der Bebauungsplan ist hiermit in Kraft getreten.

Elsdorf, den 15.07.2020

Der Bürgermeister — Ratsmitglied

STADT ELSDORF

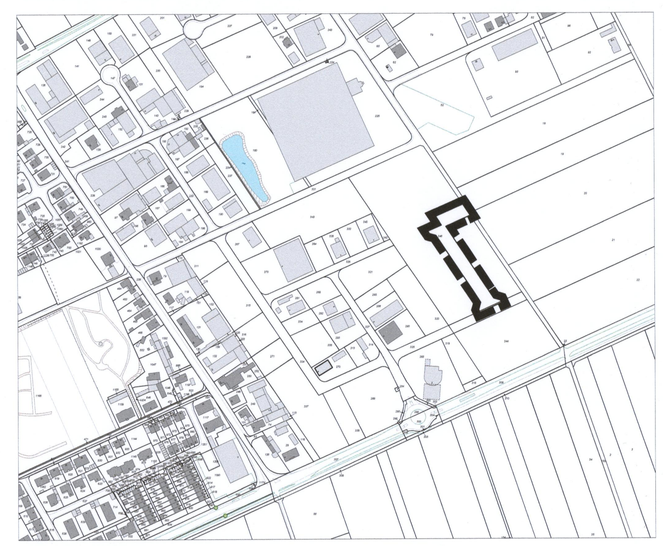
BEBAUUNGSPLAN NR. 46 c

„Elsdorf, Gewerbegebiet Oststraße
- Erweiterung Richtung K 42"

M 1 : 1.000

1. ÄNDERUNG — 1 AUSFERTIGUNG

ÜBERSICHTSPLAN — M 1 : 5.000



Aufgestellt: Stadt Elsdorf - Fachbereich 4
Stand: September 2019

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 24. Dezember 2008 durch Artikel 4 des Gesetzes zur Reform des Erbschaftsteuer- und Bewertungsrechts (BGBl. I Nr. 66 S. 3018)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
3. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
4. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 12.Dezember 2006 (GV. NRW. S. 615)
5. 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 09.10. 2007 (GV. NRW. S. 380)

ERLÄUTERUNGEN

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 2 und 3 der BauNVO)

1 GE 2 GE — Gewerbegebiet
1= überbaubare Flächen
2= nicht überbaubare Flächen

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 21 der BauNVO)

0,8 — Grundflächenzahl (GRZ)
(1,6) — Geschossflächenzahl (GFZ)
* — Überschreitung der Grundflächenzahl (siehe Textliche Festsetzungen Ziffer 2)

Bauweise, Baulinie, Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22, 23 der BauNVO)

Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
Wirtschaftsweg
Straßenbegrenzungslinie
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche — ö = öffentlich
z.B. Abstandsgrün — Grünflächen mit besonderem Nutzungszweck

Planungen, Nutzungsregelungen und Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung der Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern

Anpflanzung: Bäume

Kennzeichnungen und Nachrichtliche Übernahmen
(§ 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 und 6a BauGB)

Umgrenzung der als Bodendenkmal erfassten Fläche

(BD) Bodendenkmal

Umgrenzung von Flächen, bei denen Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind, sowie Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind.

Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

z.B. Zone 2 — Gliederung nach Abstandserlass (siehe. Textliche Festsetzungen Ziffer 1)
z.B. MAX. H — maximale Gebäudehöhe
Abgrenzungen unterschiedlicher Art der Nutzungen (Zonierung, Verkehrsanlagen)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes